

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 13/12/90

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
אישור תכנית מס. 26/א/4
הועדה לבניה למגורים (מס. 11/10/90)
החליטה ביום 23/10/90 לאשר את התכנית.

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מס' 26/במ/4

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/4

ולתכנית מס' 15/101/02/4

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה תש"ן - 1990) וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

שכונת מגורים - גבעת הפרחים - אשקלון

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
הפקדת תכנית מס. 26/א/4
הועדה לבניה למגורים ומס. 8
החליטה ביום 30/9/92 להפקיד את התכנית.

1990 2 8

תאריך:

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מס' 26/במ/4

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/4 ותכנית מס' 15/101/02/4 על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה תש"ן-1990) ורצף התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 26/במ/4 שכונת מגורים - גבעת הפרחים - אשקלון (להלן: "התכנית")

2. מסמכי התכנית: א. 12 דפי הוראות לתכנית. (להלן "תקנון").
ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
ג. תשריט בק.מ. 1:500 המהווה נספח מנחה. מסמך זה מחייב לקוי בנין. (להלן "נספח מס' 1")

3. מקום: מחוז: הדרום.

נפה: אשקלון.

מקום: אשקלון גבעת הפרחים - גבעת ציון.

גוש: 1466 חלקים מחלקות: 28, 22

גוש: 1467 חלקות: 16, 15, 13, 12, 11, 10, 9, 7, 6, 5, 4, 3

64, 40, 39, 38, 37, 36, 34, 32, 19, 17

68, 67, 65

וחלקים מחלקות: 62, 35, 33, 31, 29, 26, 20, 18, 14, 2, 1

67, 66

גוש: 1474 חלקים מחלקות: 55, 4, 3, 2, 1

גוש: 1475 חלקות: 11, 10

חלקים מחלקות: 16, 15, 13, 12, 9, 8, 3, 2

4. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף.

5. שטח התכנית: 266 דונם. (מדוד גרפית בתכנית)

6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

7. יזום התכנית: החברה הכלכלית לפיתוח אשקלון בע"מ.

8. המתכננים : אדריכל שלמה אשכול (מס' רשיון 22437).
אדריכל אלי רכס (מס' רשיון 21848).
דרך בית לחם 22, ירושלים 93109. טל: 02-636529.
9. יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית המיתאר
אשקלון 101/02/4, על תיקוניה.
פרט לכל ענין המופיע בתכנית זו. במקרה של סתירה
יחולו הוראות תכנית זו.
10. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית של אזור מגורים ע"י
שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות בניה.
11. היתרים והגבלות : א. תכנית פיתוח כללית :
תוכן תכנית פיתוח כללית בק.מ. 1:500
(נספח מס' 1) אשר תהווה נספח מנחה.
מסמך זה מחייב לקוי בנין. התכנית תכלול:
א. קוי בנין לכל מגרש.
ב. מיקום כניסות לחניות במגרשים.
ב. מגורים א' (כמסומן בתשריט בצבע כתום).
הקמת בניני מגורים חד-משפחתיים.
(1) זכויות הבניה והוראות הבניה :
ראה טבלה סעיף 16 להלן.
(2) גובה הבנין על כל מתקניו :
גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על 7.0 מ'
וגובה הארובות לא יעלה על 7.5 מ' מעל הנקודה
הגבוהה ביותר על הדרך בחזית המגרש.
גובה בנין בעל גג משופע לא יעלה על 8 מ'
וגובה הארובות לא יעלה על 8.5 מ' מעל נקודה
זו.
(3) מרפסות גג :
(הגדרה - מרפסות גג הן שטחי גג שטוחים
מרוצפים ומוקפים במעקה מעל קומה ראשונה או
שניה).

יותר שילוב מרפסות גג עד שטח מירבי של 50% משטח תכנית הבית כולו. לא יותר קרוי מעל מרפסות גג.

(4) חניה פרטית:

- א. בכל מגרש יוקצו 2 מקומות חניה צמודים זה בצד זה, או זה מאחורי זה, לפי מיקום הכניסה לחניה.
- ב. תותר הקמת פרגולה לחניה בקו בנין קדמי וצדדי 0, לפי מיקום הכניסה לחניה ובלבד ששטחה לא יעלה על 20 מ"ר.
- ג. חומרים מותרים להקמת הפרגולות - לפי סעיף 16 ב'.

(5) מתקנים על הגג:

לא תותר הקמת מתקנים על גגות למעט מערכות חימום סולריות ומיכלי מים. במרפסות הגג ישולבו המתקנים באופן ארכיטקטוני נאות. בגגות משופעים יהיו קולטי השמש צמודים למישור הגג, הדודים בתוך חלל הגג. בגג שטוח תותר הקמת מבנה למדרגות יציאה לגג במידות מכסימליות של 3 x 2 מ'. המבנה ישולב אדריכלית בבנין.

(6) מתקני עזר:

גז - לא תותר הצבת בלוני גז גלויים והצבתם תאושר בבקשה להיתר בניה בתשריט הפיתוח. תליית כביסה - תליית כביסה תעשה תוך שימוש במתקן מיוחד לכך, שיוקם בתחום המגרש, מוסתר, במקום שיאושר ע"י הועדה.

(7) פיתוח שטח במגרש:

לועדה תהיה סמכות להתנות תכנית פיתוח של חלקה אחת בגבולה עם חלקה שניה - בתכנית הפיתוח של החלקה שניה, למניעת גיבוב קירות תמך אחד על השני. בחזית החלקות מוטלת חובת הקמת גדר אבן בגובה מינימלי של 0.60 מ' ובגובה מירבי של 1.50 מ'. גובה קיר תמך לא יעלה על 1.50 מ' מעל פני מפלס הקרקע הנמוך יותר.

הגדרות והקירות יבנו מאבן כורכר מקומית.

לפי פרטי פיתוח של החברה המפתחת.

(8) מקלטים - מקלטים יבנו בתחום קרי הבנין

המותרים בהתאם לתקנות הג"א.

(9) מסדים - לא תותר הקמת בנין על עמודים,

והמסדים יסגרו בכל חזיתות הבית. גובה תקרת

המסד לא יעלה על 1.0 מ' מעל פני קרקע

סופיים.

(10) מספור הבית:

כל בית יחויב במספר מואר.

(11) היתר בניה:

הועדה המקומית תוציא היתרי בניה על-פי

תכנית זו.

היתרי הבניה יוכנו ויוגשו בהתאם להוראות

מח' ההנדסה, עיריית אשקלון.

(12) אזור מסחרי:

(כמסומן בתשריט בצבע אפור מותחם בקו אפור

כהה) מיועד להקמת בנין מסחרי.

השימושים: צרכניה/מזנון/בית קפה/חנויות.

(1) שטח המגרש וזכויות הבניה על פי הטבלה

סעיף 16.

(2) אחוזי הבניה כוללים מבני עזר.

(3) הבנין יהיה חד-קומתי + גלריה. הגלריה תהיה

חלק מחלל קומת הקרקע וקשורה אליה קשר

פנימי.

(4) גובה הבנין לא יעלה על 7.0 מ' מעל לנקודה

הגבוהה ביותר על הדרך בחזית המגרש.

(5) חניה תוסדר בתחומי המגרש לפי התקן הנדרש.

(6) גג הבנין יהיה גג רעפים.

(7) בחזית החנויות ימשך מישור הגג למרחק של

2.5 מ' מקיר הבנין, יתמך על עמודים ויכלל

בתחום קרי הבנין.

(8) חומרי הגמר של הבנין יהיו אבן כורכר

מקומית מסותת וטיח בלבד.

(9) המבנה יבנה על פי היתר בניה אחד לכל המגרש.

ד. שטחים לבניני ציבור (כמסומן בתשריט בצבע

חום מותחם בקו חום כהה)

מיועד להקמת בניני ציבור (מוסדות חינוך,

דת, תרבות, בריאות וכו')

(1) שטח המגרשים וזכויות הבניה לפי הטבלה בסעיף 16 א'.

(2) אחוזי הבניה כוללים מבני עזר.

(3) גובה הבנין לא יעלה על 9.0 מ' מעל לנקודה הגבוהה ביותר על הדרך בחזית המגרש.

(4) גג הבנין יהיה גג רעפים.

(5) חמרי הגמר של הבנין יהיו אבן כורכר מקומית מסותתת וטיח בלבד.

(6) חניה תוסדר בתחומי המגרש לפי התקן הנדרש.

(7) היתרי בניה בשטח זה יוגשו בצירוף תכנית בינוי לכל המגרש. תכנית זו תאושר בועדה המקומית.

ה. שטח ציבורי פתוח (כמסומן בתשריט בצבע ירוק)

מיועד לשטחי גינון, חורשות ויערות, שבילים

להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מתקני משחק

ונופש פעיל ומעבר למערכות תשתית.

הגדרת השימושים בכל שטח כמפורט בטבלה

בסעיף 16.

ו. שטח לתכנון בעתיד (כמסומן בתשריט בפסים

בצבע כתום/לבן לסרוגין).

מיועד לתכנון בעתיד.

השטח לתכנון בעתיד המופיע בהמשך לכביש מס'

35 מיועד לדרך בעתיד.

ז. דרך מוצעת - (כמסומן בתשריט בצבע אדום)

תחום הדרך ישמש למעבר רכב, להולכי רגל,

לחניה, לגינון ונטיעות ולמעבר קוי תשתית.

ח. דרך משולבת - (כמסומן בתשריט בפסים בצבע

ירוק ואדום לסרוגין).

תשמש למעבר להולכי רגל ולתנועת רכב פרטי

ורכב שירות, וכן תשמש לחניית מבקרים,

לגינן, נטיעות וריהוט רחוב.

ט. שביל להולכי רגל - (כמסומן בתשריט בצבע ירוק ומותחם בקו אדום) ישמש למעבר להולכי רגל, מעבר קוי תשתית וגינון, ולא תותר בו תנועת רכב ממונע, אלא לצורך אחזקה או חרום.

י. שטח למתקן הנדסי - (כמסומן בתשריט בצבע אפור ועליו קוים סגולים אלכסוניים). מיועד למתקן הנדסי.

יא. שטח פרטי פתוח - (כמסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כחול). שטח ברוחב של 4 מ' לאורך המגרש מיועד לגינון בתחום המגרשים הפרטיים. השטח לא יקנה למגרש המגורים אחוזי בניה כלשהם.

12. הנחיות כלליות לתשתית:

א. פיתוח:

(1) דרך מוצעת:

המסעה לרכב תחופה באספלט. המדרכות ירוצפו באבן משולבת.

(2) דרך משולבת:

תרוצף באבנים משתלבות, לא יהיו בה מדרכות. בתחומה ישולבו אלמנטי צמחיה, גינון וריהוט רחוב.

(3) שביל להולכי רגל: - ירוצף באבנים משתלבות.

(4) חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים. מקומות חניה נוספים יוקצו בצידי הדרכים ובדרכים המשולבות.

בשטחים לבניני ציבור ולמסחר יוקצו בתחום המגרש מקומות חניה במספר הנדרש לפי תקן החניה של תכנית המתאר 23/101/02/4.

ב. חשמל:

תכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת חשמל ומהנדס העיר כמשק תת-קרקעי; כמו כן לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, או על קו או מתקן חשמל כל שהוא.

מרחקי הבטיחות ייקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.

בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך - 2 מ'.

ברשת מתח גבוה (21 ק"ו) - 5 מ'.

בקו מתח עליון (110-150 ק"ו) - 9.5 מ'.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. תקשורת:

תכניות התקשורת, טלפון טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו על ידי חברת בזק ומהנדס העיר. המיקום ואופי האנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבע בתאום עם מהנדס העיר. לא תותר הצבת אנטנות על הבתים.

ד. ניקוז:

תכניות ניקוז, יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס העיר ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת. יותר מעבר קו ניקוז דרך מגרשים בעת הצורך. במקרה זה יעבור הקו במרחק 1.0 מ' מגבול המגרש. לא יותר ניקוז של הנגר העילי בין מגרש למשנהו.

ה. ביוב:

תכניות הביוב יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס העיר ומשרד הבריאות. ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

יותר מעבר קול ביוב דרך מגרש למשנהו בעת הצורך.

ו. מים:

תכניות המים יתואמו ויאושרו על ידי מינהל ההנדסה, מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ז. אשפה:

יתוכנן בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.

מתקני האשפה יהיו חלק בלתי נפרד מרהוט הרחוב.

המתקנים ימוקמו בתחומי הדרכים והשטחים הציבוריים.

ח. לא תורשה כל בניה על קול תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מינהל ההנדסה.

13. חלוקה ורישום:

חלוקה מחדש של שטחים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה.

14. הפקעה לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. תוקף התכנית ושלב

ביצוע:

באם לא הוחל בביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה יפקע תוקפה של התכנית והמצב הסטטוטורי של ייעודי הקרקע בתחום התכנית יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור תכנית זו.
סיום עבודות תשתית עבור 25% מיחידות הדיור שבתכנית יחשב כתחילת ביצוע התכנית.

הערות	קוי בנין	מס' יחידות למגרש	סה"כ אחוזי בניה	מס' מקסי' קומות	מס' מקסי' קומות	אחוזי בניה מקסי' לקומה	שטח מגרש מ"ר	מס מגרש	אזור
א. נכללים באחוזי בניה מחסנים, חדרי כביסה, גלריות. ב. לא נכללים באחוזי בניה-מקלטים, פרגולות לחניה ומרפסות. ג. ראה סעיף 16 ב'.	לפי נספח מס' 1	1	45%	2		ק. קרקע 35% תכנית קרקע 35%	שטח מגרש מינימלי 400 מ"ר	1-330	א' מגורים
			40%	1 + גלריה		40%	1,800	401	אזור מסחרי
			50%	2		30%	4,600	601	שטח למבנה ציבורי
א. תותר הקמת גלריה בשטח של עד 50% משטח קומת הקרקע - שטח זה יכלל באחוזי הבניה.							2,200	602	שטח למבנה ציבורי
ב. ראה סעיף 16 ב'.							1,400	603	שטח למבנה ציבורי
מיועד ליעור וגינון							6,800	501	שטח ציבורי פתוח
יעור גינון ומשחקים							11,900	502	שטח ציבורי פתוח
מיועד לגן משחקים							4,800	503	שטח ציבורי פתוח
מיועד לגן משחקים							4,400	504	שטח ציבורי פתוח
דרך שרות ומעבר תשתית							1,300	505	שטח ציבורי פתוח
גינון							200	506	שטח ציבורי פתוח
דרך שרות ומעבר תשתית							3,700	507	שטח ציבורי פתוח
						תוספות למבנה הקיים באישור הועדה המקומית	500	701	שטח למתקן הנדסי

1. גגות:

16(ב).

שיפוע מינימלי - 40%, שיפוע מירבי 50%.
חומרים מותרים - רעפי חרס, גוון אדום, רעפי בטון
גוון אדום.

2. חומרי גמר לקירות חוץ:

טיח, אבן כורכר מסותתת, בטון חשוף, קרמיקה,
לבנים שרופות, לבני זכוכית.

3. פרגולות:

קונסטרוקציות עץ, מתכת (ללא קירוי).

4. גדרות:

אבן כורכר מקומית.

5. מעקות בטיחות:

מתכת או עץ.