

28/3/65

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה, אשקלון

תכנית מס' 11/139/03/4
פסד ט"ו: 18.8.81
ט"ו: 18.8.81

נדונה בישיבה מס' 2
והוחלט: 1. ל...
2. לדחות
להחליט בפני הועדה המחוזית

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 16.12.81

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מאורטת מס' ד - 11/139/03/4 - אשקלון

" מערי - מאמזון "

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז ת"מ
מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 11/139/03/4
הועדה המחוזית / פקדה נפת
בישיבתה מס' 95
ביום 18.1.82
להוכיח ונמצאה לעיל.
סגן מנהל תכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' 11/139/03/4 פורסמה לכתן תוקף בילקוט
הפרסומים מס' מיום עמוד

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז ת"מ
מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 11/139/03/4
הועדה המחוזית / פקדה נפת
בישיבתה מס' 272
ביום 29.6.81
להחליטה להפקיד את
האחזקה הנמצאת לעיל.
סגן מנהל תכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' 11/139/03/4 פורסמה להפקדה בילקוט
הפרסומים מס' 273.8 מיום 18.8.81 עמוד 5

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מפורטת ד/11/139/03/4 - תיקון לתכנית מט'
ד/10/139/03/4

ש ע ר י - ש מ ש ו ן

1. שם התכנית :- תכנית זו תקרא בשם תכנית מפורטת ד/11/139/03/4 (להלן התכנית) וחלה על אותה הקרקעות הכלולות בשטח המוחסם בקח כחול בתכנית.
2. המקום :- מחוז הדרום
נפה : אשקלון
מקום : אשקלון שמסון
גושים וחלקי גושים : 1229, 1930, 1466
3. גבולות התכנית :- כמסומן בקו כחול בתכנית
צפון : סד' בן גוריון
דרום : שכונת שמסון, סד' עופר
מערב : רח' ביאליק
מזרח : כביש מט' 4 שבתכנית המתאר
4. שטח התכנית :- כ-355,800 דונם
5. ייזמי התכנית :- הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון
6. בעל הקרקע :- מינהל מקרקעי ישראל
7. המתכנן :- עיריית אשקלון - מינהל ההנדסה
8. מטרת התכנית :- תיקון לתכנית קיימת וקביעת הנעודים בהתאם למפורט :-
 1. שינוי במערכת הדרכים
 2. קביעת אזור מגורים ג', אזור מגורים מיוחד (מגורים כ-6 קומות עד 12 קומות)
 3. אזור מגורים משולב במסחר
 4. אזור מלאכה ומסחר
 5. שטח לתחנת דלק
 6. שטח לתחנת מוניות
 7. אזור לבנייני צבור, שטח למרכזית טלפונים, מוסדות חינוך וכו'...
 8. שטח ספורט (בריכת סחיה, מגרשי טניס וכו'..)
 9. שטח איבורי פחוח, מעבר להולכי רגל ומעבר לחירותים הנדסיים
 10. פארקים וגנים ציבוריים
9. יחס לתכניות אחרות :-
 1. על תכנית זו יחולו כל ההוראות הכלליות של תכנית המתאר אשקלון.
 2. תכנית זו מבטלת כל תכניות אחרת הקיימת על אותו השטח, פרט לכל ענין המופיע בתכנית זו.

פירוט הציון שלהלן בתשריט הוא כרחוק כצידם.

10. ציונים בתשריט :-

<u>פירוט הציון</u>	<u>ציון בתשריט</u>
גבול החכנית	- קו כחול כהה
אזור מגורים ג'	- צהוב
אזור מגורים מיוחד (6 - 12 קומות)	- נחום מותחם בכחום
אזור מגורים מטולב במסחר	- פטיט אלכסוניים כחום - אפור
אזור מלאכה ומסחר	- פטיט אלכסוניים טגול - אפור
סטח לתחנת דלק	- אפור מותחם טחור
סטח לתחנת מוניות	- פטיט אלכסוניים אפור - לבן
אזור לבניני צבור	- חום מותחם חום כהה
סטח ספורט	- ירוק מותחם חום כהה
סטח ציבורי פתוח	- ירוק
פארק או גן ציבורי	- ירוק מותחם ירוק בהיר
סטח למעבר להולכי רגל	- ירוק מותחם אדום
סטח למרכזת טלפונים	- פטיט חומים
מספר הדרך	- הטפרה ברבע העליון של העיגול
קו בנין מינימלי	- הטפרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול
רוחב הדרך	- הטפרה ברבע התחתון של העיגול
דרך לביטול	- בקווי חוצים אדומים ואלכסוניים

ראה טבלת הסטחים

11. האזור וחוקי הבניה :-

הסטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 ב' .

12. רשום חלקות לצרכי ציבור :-

בהתאם לחוק.

13. היטל הסבחה :-

זוובה על מקבל היתר בניה להגייט חכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר בניה

14. עבודות פיתוח :-

כל חכנית פיתוח תאושר ותבוצע בהתאם להנחיות מהנדס העיר

15. תקן חניה :-

תקן החניה בטח החכנית יהיה בהתאם לתקן חניה של חכנית מחאר אסקלון 23/101/02/4, לפי היעודים המפורטים בתשריט, בחיאות עם מהנדס העיר ואזור מסרד התחבורה.

16. רשימת החכליות והסימונים

המוחרים בכחום החכנית :-

תותר בניית בחי דירות סגובהט יהיה 4 קומות על עמודים ובקומה העליונה תותר בניית קוטג' על חלק מהגג חוך סילוב מערכות סולריות וכו' .. ביחרת הגג המסותף ובהתאם למגבלות בטבלת חוקי הבניה .

א. אזור מגורים ג'

תותר בניית בחי דירות למגורים מיוחד כסגובה המכנים יהיו בן 6 - 12 קומות על עמודים ובקומה העליונה, תותר בניית קוטג' על חלק מהגג, חוך סילוב מערכות סולריות וכו' ... ביחרת הגג המסותף ובהתאם למגבלות בטבלת חוקי הבניה. אופי וגובה הבנין מחייב חיאות בנושא בטיחות עם כבוי אש.

ב. אזור מגורים מיוחד

ג. אזור מגורים מיוחד
מאולב במסחר

תותר בניית בתי דירות למגורים מיוחד כולל קומה מסחרית מעליה קומה מפולסת לסימוט הדיירים ומגדל בן 6 קומות, כשבקומה העליונה תותר בניית קןסג" על חלק מהגג חוץ שלוב מערכות טולריות וכו'... ביחרת הגג המשותף ובהתאם למגבלות בטבלת חוקי הבניה.

בקומה מסחרית יותרו השימושים הבאים :-

1. חנויות לממכר קמעוני
2. חנויות לטבק, מסקאות וממתקים
3. מטפרות ומכוני יופי
4. בתי מרקחת ומחסנים לממכר צרכי רפואה
5. חנויות לממכר ספרים, צרכי כתיבה ומזכרות
6. מארזים לבעלי מקצועות חופשיים או להפעלת סירותים הנדסיים
7. מארזים של חברות תחבורה, נסיעות ותיירות
8. טניסי בנקים ובתי דואר
9. בתי קפה
10. חנויות לצילום, נעליים, בגדים, אופטיקאי, אביזרי חשמל לתיקונים, אלקטרוניקה.
11. חנויות לפרחים

אופי וגובה הבניה מחייב תאום בטיחות עם כיבוי אש

1. מלאכה (יצור, תיקונים ומכירות) בתנאי טאינט מהווה טכנה לבריאות הציבור ע"י פליטת עשן, ריחות, רעש, פטולח ולילכלוך.
2. מחסנים למסחר קמעוני
3. חנויות חנויות לממכר צבעים וחומרי בנין
4. מזנונים
5. אולמות שמחות בתנאי טעם קבלת היחר בניה יצוינו מגבלות ההפעלה
6. מארזים

אופי וגובה הבניה מחייב תאום בטיחות עם כיבוי אש

מוטדות חנוך, בריאות, דת, טעד, בתי חרבות ומוטדות קהילתיים, מועדונים לילדים, לנוער ולמבוגרים, גלריות לאומנות, מוטדות מינהל לסירות ציבורי.

מגרשי מסקקים לטפורט, בריכת שחייה על מחקניה, מבנים ומוקנים לסירות ספורט, מזנון פנימי ללא סירות חוץ.

מקלטים, מחקני טעסועים וכל מחקן אחר לטובת הציבור שאועדה המקומית חראה לנכון לאשר, כולל סירותים הנדסיים.

לא תותר קום בניה פרט למחקנים הקטורים ביעוד ובהתאם לדרישות מהנדס העיר.

1. חחנה דלק בלבד (ללא סירותי סיכה)
2. מזנון ומארז לחחנה
3. בהתאם למגבלות המופיעות בטבלת הטסחים, בחיאום עם מהנדס העיר.

ד. אזור מלאכה ומסחר

ה. אזור לבניני צבור

1. טסח ספורט

2. טסח ציבורי פתוח

ח. טסח פארק או גן צבורי

ט. טסח לחחנות דלק

- 1. תחנת מוניות
- 2. מצדד לתפעול התחנה
- 3. בהתאם למגבלות המופיעות בטבלת החשבים ובתאום עם מהנדס העיר

ובית דאר

חותר בניית מרכזת טלפונים בלבד בהתאם לחכנית בינוי
התואם עם מהנדס העיר ותאורר על ידי הועדה המקומית

י. טטח לתחנת מוניות

י"א. טטח למרכזית טלפונים
ובית דואר

17. מגבלות כלליות :-

א. צפיפות למגורים

ב. טטח דירה כוללי

צפיפות המגורים הממצעת נטו לא תעלה על 12 יח' לדונם

- 1. חדרי מדרגות, מרפסות טגורות יכללו באחוזי הבניה המותרים .
- 2. בכל קומה חותר בניית מבנה עזר לסירותי הדיירים, כשהטטח המותר לא יעלה על 2 מ' לכל דירה (בנוסף לאחוזי הבניה המותרים)

ג. המראה הארכיטקטוני
של המבנה

המראה החיצוני וצורתו של כל מבנה יהיה כפוף לאסור הועדה המקומית. אם הועדה המקומית תמצא לנכון בהתאם עם אופיו של המקום או גודלו, היא יכולה לטרב להוציא היתר בניה או להוציאו כונאי טיוכנסט בחכנית הסינויים המתאימים.

18. הנחיות כלליות :-

א. אנסנות טלויזיה
ורדיו

ב. אנרגיה טולרית
(קולטי סמרו)

בכל בנין תוכן אנסנה אחו לרדיו ואחת לטלויזיה בלבד. מיקומם וטימונם בתכניות טעון איסור מהנדס העיר.

ג. אטפקת החשמל

היתר בניה יוצא רק לאחר טטומנה מערכת טולרית בבנין ומערכת החיבורים לכל דירה . הקולטים ודודי השמש המוצבים על הגגות יתוכננו כחלק אינטגרלי מתכנית הגג, הפיתרון ההכנוני יסחיר את הקולטים והדודים ויהיה כפוף לאסור מהנדס העיר.

מערכת החשמל ואטפקת החשמל לכל המבנים (מגורים, מוסדות צבור, מסחר, תאורת תנויות וחצרות תעסיה) תבוצע באמצעות חיבורים חת-קרקעיים , בהתאם להנחיות חברת החשמל. חדרי הטרנספורמטור יסולבו בפיתוח הצמוד לאזורי המגורים, בהתאם לחכנית שתתואט עם חברת החשמל ותאורר על ידי מהנדס העיר.

לא תבנה טום בניה על קו או מתקן חשמל כל שהוא. מרחקי בטיחות מקו החשמל יסמרו בהתאם להנחיות חברת החשמל ויוכתבו בזמן קבלת היתר הבניה.

ד. נקו ז

ע"י חיבור לרשת הנקוז העירונית הקיימת ובהתאם לדרישות מהנדס העיר .

ה. מים

בהתאם להנחיות מהנדס המים

מגיש התכנית מחייבים למלא את דרישות מסד הבריאות
ובא כוחו, כולל ביצוע טיפולים סניטריים אצל מסד
הבריאות ידרשו לבצעם.

1. בריאות

ע"י חיבור לרשת הביוב העירונית ובתאום עם מהנדס העיר

2. ב י ו ב

חונך מערכת חיבורים לכל דיור
לא תותר חום בניה על קו או מעקן תקשורת

3. ס ל פ ו ן

4. סידור להרחקת
אשפה

1. היטה להרחקת האשפה תעבד על ידי העיריה.
טידור ההרחקה כגון פחים וטיפולים בהתאם לדרישת מסד
הבריאות ומחלקת התברואה של העיריה ובהתאם לתכנית
הקיימת.

2. חדרי אשפה בקומות הקרקע יבוצעו בהתאם להנחיות
מהנדס העיר.

ביצוע גדר בטח בכפוף לאישור מהנדס העיר.

5. גדרות

היחר בניה יוצא רק לאחר שהתכנית והמערכות יענו לדרישות
מהנדס העיר.

6. מחקני גז

הגינוך והנטיעות יבוצעו בכל שטח התכנית בהתאם לתכנית
פיתוח שאושרו על ידי מהנדס העיר.

7. גינוך ונטיעות

- 7 -
החוקים והחוקיקי הבנייה

ה	ו	ר	ח	קורי בנייה		מספר קומות	% בנייה מקסימלית לקומה או צפיפות יחידת דיור	קטעי	מספר קומות	קומות	קומות	קומות	קומות	קומות	קומות	קומות	קומות	קומות	קומות	קומות	קומות	קומות	
				קורי בנייה	קורי בנייה																		
תותר הקמת מבנה עזר (חדר אספה, חדר בלונג גז וכו' ..) לסיכום הדיירים בלבד בשטח שלא יעלה על 5% משטח רצפת הבניין (כטוי קרקעי) בנוסף ל- 25% המותרים .	10	5			4 + קומת עמודים	25% לקומה לא תצפיפות הממוצעת לא תהיה יותר מ- 10 יח' לדונם נטו		2,000	1	צהוב	מגורים ג'												

1. תותר הקמת מבנה עזר (חדר אספה, חדר בלונג גז וכו' ..) לסיכום הדיירים בלבד ושטחו לא יעלה על 10% משטח כטוי הקרקע, בקומת העמודים.	*	*			6 - 12 קומות + קומת עמודים	הצפיפות הממוצעת תהיה לא יותר מ- 12 יח' דיור לדונם נטו באיך אזורי הבנייה לא יעלו על 20% משטח המגורים לקומת . שטח יחידת דיור לרישוי לא יעלה על 135 מ"ר		2,500	2, 3	כתום מוחם כתום תהם	אזור מגורים מיוחד												
2. תותר בניית מתחם שיעזור חניון לדיירי הבניה ושטחו לא נכלול באזורי הבניה																							
3. בכל קומת מגורים יותר מחסך לדיירי הקומה סגודולו לא יעלה על 2 מ' לדייר																							
* קורי בנייה עזרי ואזורי יהיו סגורים לגובה הבניין בכל מקרה																							
4. תוגב מבניה בניני שתואסר על ידי הוצעה המקומית																							

		מספר קומות		מספר קומות		מספר קומות		מספר קומות		מספר קומות		מספר קומות		מספר קומות		מספר קומות		מספר קומות		מספר קומות		מספר קומות	
ח	ו	ר	ח	ח	ח	ח	ח	ח	ח	ח	ח	ח	ח	ח	ח	ח	ח	ח	ח	ח	ח	ח	
1.	10	5	8 - 10	1.	50%	1.	2,500	5	פסים אלקטרוניים כתום-אפור														
2.			1 - 8 קומות	2.	מספר ומגורים	2.																	
3.			1 - 6 קומות מגורים	3.	מספר ומגורים	3.																	
4.			50% המותרים																				

ה	ו	ז	ח	בנין		מספר חקומות	% חבניה המקסימלית לקומה או צפיפות יח' דירה	שטח מגרש מינימלי	מגרשים מט'	הצבע	האזור
				אזור	קדמי						
			1. לא יותר שטח-מבנה עזר מחוץ למבנה	5	5	2	50% לקומה	6,000	700		אזור מלאכה ומסחר
			1. תותר הקמת חתונה דלק (ללא שירותי סיבה). 2. יותר הקמת מזנון ומשרד לתפעול החתונה בלבד.	4	3	1	15%	2,000	401	אפור מותם שחור	שטח לחתונה דלק
			1. המבנה יכלול חתונה מוגנים ומשרד לתפעול בלבד.	4	3	1	גודל מ"ר המבנה לא יעלה על 150 מ"ר	1,500	400	פסים אלסטוניים אפור-לבן	שטח לחתונה מוגנים
			במידה והבנין יהיה, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר קו בנין 0 בצד ומאחור.	5	5	2	עד גודל של 2,000 ר' 50% מעל גודל של 2,000 ר' 40% לקומה	0,500	300 - 309	חום מותם חום כהה	אזור לבנין צבאי
			בהתאם לתוכנית בנין המאגרת על ידי הועדה המקומית ומאגרות כל היסודות הקשורים במתקני ספורט				בהתאם לתוכנית בנין המאגרת על ידי הועדה המקומית ומאגרות כל היסודות הקשורים במתקני ספורט	3,000	601 - 602	ירוק מותם חום	שטח ספורט
			לא תותר בנייה בשטח פרט למיליטרים, מתקני הספורט וכל מתקן אחר לטובת בנייה צבאית מחוץ למקומות תראה לנכון לאשר במקום.				בנייה בשטח פרט למיליטרים, מתקני הספורט וכל מתקן אחר לטובת בנייה צבאית מחוץ למקומות תראה לנכון לאשר במקום.		600 - 604	ירוק	שטח ציבורי פתוח
			לא תותר בנייה בשטח פרט למתקני הספורט בייעוד ובהתאם לצורכיהם מהגודל הע"ר.				לא תותר בנייה בשטח פרט למתקני הספורט בייעוד ובהתאם לצורכיהם מהגודל הע"ר.		603	ירוק מותם ירוק כהה	פארק או גן צבורי

האזור	הצנע	מגדלים מט'	שטח מגדלים מינימלי	% בנייה מקסימלית לקומה או אפיון יח' דיור	מט' קומות	קני' בניין		הערות
						קני' פרטי	קני' ציבורי	
מטח למעבר להולכי רגל	ירוק מוחלט אדום			הסטה ישמט למעבריים להולכי רגל בלבד ולרעב חירום				
שטח למדרכות טלפונים	פסים חומים	310	2,400	מגבלות בנייה (% בנייה, קני' בנייה וגובה בנייה) יהיו בהתאם לתכנית בנייה שתאושר על ידי הוועדה המקומית המחוזית וינתנו על ידי מהנדס העיר.				

הקרה כללית לגבי קני' בניין צדדי ואתרי :-
 מגדלים הנבנים עם יותר אזורי אהוד עם דרך או שטח ציבורי פתוח, תהיה הוועדה המקומית רשאית במקרים אלה לאשר קני' בניין אחר מהמסומן ולשנות את כיווני המגבלות, אך בתנאי שקני' הבניין החזיתי יסמל.

הצעות כלליות :-

1. גבולות המגדלים יסומנו לאתר שתאושר תכנית הבנייה הנינו ע"י הוועדה המקומית, כ"כ קני' הבינוג המסומן במפה אינו מהווה גבול חלוקה.
 2. קני' בנינוג :- א. קני' בנינוג המסומן במפה אינו מהווה גבול חלוקה.
 ב. ע"כ פיתוח השטח, היזום יעתיק את קני' הבינוג המסומן בהתאם לדרישות מהנדס העיר וההוצאות יהולו עליו בלבד.
 בצורך מסחרי ומלאכה תותר גלריה ותחומה כ- % הגניחה .
 3. :- גלרינות
 4. :- מרחק
- תותר בניית מרחק בכל מבנה וישמט כמבנה צדדי לדיורי הבניין כשהחליות יהיו מקלטים, חד' מכונות, ויחד השירותים הנחוצים לחפצד המבנה . שטחו יהיה לא יותר מ- 50 אחוז כניסוי קרקעי.
- במרחק לא יותר שום שימוש אחר כגון מגורים, מסחר וכו'...

תוך 10 ימים מיום אישור התכנית .

19. זמן ביצוע :-

20. חתימת בעל הקרקע:-

21. חתימת היוזם:-

22. חתימת המתכנן:-

23. תאריך העריכה:- 6.9.1981

העורך : יוסף זהן

24. אישורים :-

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית