

הועדה הממוזגת לתכנון  
נתקבל בתאריך 14.2.84

ס ת ו ת

מרחב תכנון תכנון אשקלון

**משרד הפנים**

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
מחוז הדרום

מרחב תכנון בקומי 1680  
תכנית 1680 מס' 35/101/02/4 להכניח  
הועדה המחוזית/מסנה נכת  
בישיבתה כס' 321  
מיום 25.6.84 ההליטה להמקיד את  
אשרות הנזכרת לעיל  
נגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

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

תכנית מס' 3200  
ביום 31.10.84 (תק"מ 808) אלו אלו (אזורי תעשייה)  
דונה בישיבה מס' 3200/84 יום 1/84  
ההחלט: לאשר 2 לדורות  
להמליץ בפני הועדה המחוזית  
יו"ר הועדה עהנדס-תכנון

תכנית מס' 35/101/02/4 פורסמה לאפקודת בילקום  
הפרסומים מס' 3091 מיום 30.8.84 עמוד 3200

**משרד הפנים**

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
מחוז הדרום

מרחב תכנון בקומי 1680  
תכנית 1680 מס' 35/101/02/5 להכניח  
הועדה המחוזית/משנה נכת  
בישיבתה מס' 121  
מיום 10.12.84 ההליטה להת תוקף  
להוציאת הנזכרת לעיל  
נגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' 35/101/02/4 פורסמה למחן חוק, בילקום  
הפרסומים מס' מיום מסד

מחוז הדרום

מרחב הכנון מקומי אשקלון

תיקון לתכנית ש.ת.ר 19/101/02/4

תכנית זו תיקראו תיקון תכנית למתאר  
19/101/02/4 ו.ת.ב.ע. ממורשת (להלן התכנית)  
וחלה על אוחן הקרקעות הכלולות בטוח המומתם  
בקו כחול בתרשים.

מחוז הדרום

נפה אשקלון.

מקום שכ" מגדל- אשקלון.

חלקי גוטיסו 1228, 1234, 1255.

כמסומן בתשריט המצורף: פס ירוק לאורך וארי  
המונה לדרום מערב. דרום- רח" הפלמ"ח.  
מזרח- רח" רפז.  
מערב - שטח תכנון  
"המרכז הזוחל".

32,90 דונם.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון.

מינהל מקרקעי ישראל.

מינהל ההנדסה, עי"ת אשקלון.

טינוי יעוד מ...צ. מ. לאזור מגורים מי.חד.

1. על תכנית זו יחולו כל ההוראות הכלליות של  
תכנית המתאר אשקלון ו- 19/101/02/4.

2. תכנית זו מבטלת כל תכנית אחרת הקיימת על  
אותו הטח שרט לכל ענין המופיע בתכנית זו.

פירוט הציון שלהן בתרשים הוא כרקום נצידיס.

ציון בתשיט

תיחום בקו כחול זה.

צהוב.

כתום, מוחם בכחום כהה.

אפור, מוחם באפור כהה.

ירוק.

איוס בהיר.

ארום, קונוו טחי וערב שחור.

הספרה ברבע העליון של העיגול.

הספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול.

הספרה בו ע התחתון של העיגול.

1. שטח התכנית:-

2. המקום:-

3. גבולות התכנית:-

4. שטח התוכנית:-

5. יזמי התכנית:-

6. בעל הקרקע:-

7. ומתכנני:-

8. מטרת התכנית:-

9. יחס לתכנית ארות:-

10. ציונים בתרשיט:-

פירוט הציון

א. גבול התכנית

ב. איזור מגורים ג'

ג. איזור מגורים מיוחד,

ד. שטח מסחר

ה. שטח צינורי פתוח

. דרך מועת

הניה ציבורית

מספר הדרך

קו בנין מיו מלי

רוחב הדרך

|     |   |  |
|-----|---|--|
| 11. | <u>תאריך וחוקי הבניה</u>                            | - ראה טבלה השטחים וההוראות.  |
| 12. | <u>שם חלקות לצרכי ציבור</u>                         | - השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית עם"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 ב'.   |
| 13. | <u>היטל השבחה</u>                                   | - בהתאם לחוק.  |
| 14. | <u>צנורות מיתוח</u>                                 | - חובה על מקבל היתר בניה להגיש תכנית מיתוח כחלק מהבקשה להיתר בניה.   |
| 15. | <u>תקן חניה</u>                                     | - תקן החניה בשטח התכנית יהיה בהתאם לתקן חניה של חכנית מתאר אשקלון 23/101/02/4, לפי היעודים המפורטים בתשריט, במיאום עם מהנדס העיר ואשור משרד התחבורה. |
| 16. | <u>רשימת החכליות והטיפוסים המותרים בתחום התכנית</u> |  |
| 17. | <u>איזור מגורים מיוחד</u>                           | חותר בניה מבנים בני 8 קומות, על עמודים ובקומה העליונה תותר בנית קוטג' על חלק מהגג תוך שילוב מערכות סולריות וכו'.                                     |
| 18. | <u>איזור מגורים ג'</u>                              | ביתרת הגג המשותף ובהתאם למגבלות בטבלת חוקי הבניה.  |
| 19. | <u>איזור מגורים ג'</u>                              | חותר בניה בחי דירות שגובהם יהיה 4 קומות על עמודים ובקומה העליונה תותר בנית קוטג' על חלק מהגג חו' שילוב מערכות סולריות וכו'.                          |
| 20. | <u>איזור מסחרי</u>                                  | 4 חותר בניה מרכז מסחרי, חנויות בנקים, חנויות "כל בו", ומלאכה זעירה שאינה מהווה מיסוד לציבור "פי מליטה עשן, רישות, רעש, פסולה וליכלוך.                |
|     |   | 2. מחסנים למסחר קמעוני.  |
|     |   | 3. מזנונים.  |
|     |   | 4. משרדים.   |
|     |   | 5. אולמי שמחות (במגבלות הפעלה).  |
| 21. | <u>שטח ציבורי פתוח</u>                              | - מקלטים, מתקני שעשועים וכל מחקן אחר לטובת הציבור שחוקעה המקומית תראה. לנכון לאשר, כולל שירותים הנדסיים.   |
| 22. | <u>שכיל להולכי רגל</u>                              | ראה פרטים בתשריט המורף.  |
| 23. | <u>מגבלות כלליות</u>                                |  |
| 24. | <u>צפיפות למגורים</u>                               | צפיפות המגורים הממוצעת שוו לא זעלה על 20 יח' לדונם.  |
| 25. | <u>שטח דירה כולל</u>                                | 1. חדרי פדרגות, פרפסות סגורות יכלולו באחוזיר הבניה המותרים.  |
|     |   | 2. בכל קומה בנית מבנה עזר לשירותי הדיירים כשהשטח המותר לא יעלה על 2 מ"ר לכל דירה (בנוסף לאחוזי הבניה המותרים).                                       |
|     |   | 3. יוצאו היתרי בניה רק אחרי אישור קוים מנחים לעיצוב ארכטקטוני בשטח התכנית, שיסוכמו עם מהנדס העיר.  |
|     |   | 4. חומרי גמר ואשור מהנדס העיר.   |
|     |   | 5. שטח הקומה העליונה של הקוטג' לא יעלה על 30% משטח הקומה הראשונה.  |

א. מטרת פלנינג ורדיו

בכל בנין תוכן מנטנה אחת לריו ואחת לשלויזה בלבד. מיקומם וסימומם בתכניות טעון אשור מהנדס ועיר.

ב. אנרגיה פולרית (קולטי קטש)

היתר בניה יוצא רק לאחר שמוגנה מערכת פולרית בבנין ומערכת החיבורים לכל דירה. הקולטים ודודי השמש המוצבים על הגגות יתוכננו כחלק אינטגרלי מתכנית הגג, הפיתרון התכנוני יסחיר את קולטים והדורים ויהיה כפוף לאשור מהנדס העיר.

ג. אספקת החשמל

מערכת החשמל ואספקת החשמל לכל המבנים (מגורים מוסדות צבור, מסחר, תאורה חנויות וחצרות תקטיה) תבוצע באמצעות חכורים תה-קרקעיים ובהתאם להנחיות חכות החשמל.

חדרי הפרנספורמטור יטולבו נמיתוח הצמוד לאזור המגורים, בהתאם לתכנית שתתואם עם חברה החשמל ותאושר ע"י מהנדס העיר.

לא ובנה שום בניה על קו או מחקן חשמל כל שהוא מרחקי בסיחות מקו החשמל ישמרו בהתאם להנחיות חברה החשמל ויוכחכו בזמן קבלת היתר הבניה.

ד. ניקיון

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

ה. מים

בהתאם להנחיות מהנדס המים. מגיזי החכניות מחייבים למלא את דרישות משרד הבריאות ובא כוחו, כולל ביצוע סידורים סניטריים אשר משרד הבריאות ידרוש לבצעם.

ו. בריאות

ע"י חיבור לרשת הביוב העירונית ובהתאם עם מהנדס העיר.

ז. תחבורה

תוכן מערכת חיבורים לכל דירה. לא תותר שום בניה על קו טחוקן חקשורת.

ח. סידור להחזקת אטמה

1. הניטה להרחקת האטמה חקבע על ידי העיריה. סידור ההרחקה כגון, טחים וסידורים בהתאם לדרישות משרד הבריאות ומחלקת התברואה של העיריה ובהתאם לחכניות הקיימות.

2. חורי האטמה בקומות הקרקע יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

ט. גדות

ביצוע גדר בשטח בכפוף לאשור מהנדס העיר. היתר בניה יוצא רק לאחר שהתכנית והמערכות יענו לדרישות מהנדס העיר.

י. מחנני גז

הגינון והנטיעות יבוצעו כל שטח התכנית בהתאם לתכניות פיתוח שאוידו על ידי מהנדס העיר.

יא. גי ונטיעות

| האזור           | הצבע                | מגרש מס' | שטח המגרש | % בניה מקסימלית לקומה או צפיפות יח' דיוור        | מס' קומות          | קוי בניה  |      |       |
|-----------------|---------------------|----------|-----------|--|--------------------|---|------|-------|
|                 |                     |          |           |  |                    | קדמי  | צדדי | אחורי |
| מגורים          | בחום                | 1001     | 2,0 ד'    | 25% לקומה  | 5 מ'   4 מ'   6 מ' | חותר הקמה מבני עזר בקומה העמוס בשטח שלא יעלה על 8% משטח קומה מקסימלי ונוסף על האחוזים המותרים             |      |       |
|                 | מוחם                | 1002     | מינימלי   | הצפיפות הממוצעת לא תהיה יותר מ-20 יח' לדונם נטו. |                    |   |      |       |
|                 | בכחום               | 1007     |           |  |                    |   |      |       |
|                 | כהה                 | 1003     |           |  |                    |   |      |       |
| מגורים          | צהוב                | 100      | 1,0 ד'    | 30% לקומה הצפיפות לא יותר מ-12 יח' לדונם נטו.    | 5 מ'   4 מ'   6 מ' | חותר הקמה מבנה עזר בקומה העמוס בשטח שלא יעלה על 8% משטח קומה מקסימלי, ונוסף על האחוזים המותרים            |      |       |
|                 |                     | 100      | מינימלי   |  |                    |   |      |       |
| מסחרי           | אפור מוחם באפור כהה | 100      | 2,5 ד'    | ק. קרקע וק. ראשונה 6% בכל קומה שה"כ 120%         | 2 קומות            | חותר בניו גלריה בשטחים אשר גובהם נמוך הוא לשטח 4.80 מ' ושטח היניע יחשב כשטח בניה לפי % המותרים ע"י ו.ב.צ. |      |       |
|                 |                     |          | מינימלי   |  |                    |   |      |       |
| שביל לחולכי רגל | ירוק מוחם כאדום     |          |           |  |                    |   |      |       |

**הערות כלליות:-**

- מגרש הנובל עם יח' מחזית אחת עם דרך זו טעם ציבורי פתוח, תהיה הועדה המקומית רשאית במקרים אלה לאשר קו בנין אחר מהמסומן ולשנות את כיווני המגבלות, אך בהנאי שקו הבנין התחיתי ישמור.
  - גבולות המגרשים יסומנו לאחר שתאושר חכניה הבינוי ע"י הועדה המקומית, כליכ קו הביוב המסומן בשטח אינו מהווה גבול חלוקה.
  - קוי ביוב - א. קו ביוב וסומן אינו מהווה חלקה נפרדת ויב' לקוח אותו כחשבון בזמן ביצוע העבודה ויובטח מעבר לשירות. ב. עם פיתוח השטח, היום יעתיק את הקו הביוב המסומן בהתאם לדרישות מהנדס העיר וההוצאות יחולו עליו בלבד.
  - כאזור מסחרי ופלאכה חותר גלריה וחושב ב-1/2 הבניה.
  - חותר בניית מרתף בכל מבנה וישמש כמבנה עזר לדירי הבנין כשהחכליות יהיו מילשים, חד' מכונות דתר השרותים הנחוצים להיסקור המבנה. שטחו יהיה לא יותר מ-50% משטח כיסוי הקרקע.
- במרתף לא יותר שום שימוש אחר כגון: מגורים, מסחר, מסחר יכו"ס....
- לא יוצאו היחרי בניה לפני אישור חטריט חלוקה שיבוצע ע"י מודד מוסמך.
- הועדה המ' זכיה תהיה רשאית לתת היחרי בניה בזמן הפקדה של חכניה זו לכל מחזם שכתחום חב.ע. זו ושאינו טותר חכניה קודמת, 35/101/02/4.