

המחלקה לתכנון
התקבל 31/1/91

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל במאריך 10.2.91

המחלקה לתכנון
תוקן ע"פ דרישות הועדה
הפקומה מחוזית מיום 12.9.90
בד"ר א. אולניק תע"ד 6.2.91

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשכול

תכנית מתאר מס' 77/101/02/4

שינוי לתכנית מתאר אשכול 101/02/4 של שינויי

מגורים - שכונת מגדל

תאריך

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 77/101/02/4
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12/6/91 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס' 77/101/02/4
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12/6/91 להפקיד את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
הועדה המחוזית

חודעה על אישור תכנית מס' 77/101/02/4
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3861
מיום 2898

חודעה על הפקדת תכנית מס' 77/101/02/4
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3861
מיום 2898

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

שינוי מס' 77/101/02/4 לתכנית המתאר 101/02/4 על שינוייה

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 77/101/02/4
מגורים-שכונת מגדל. (להלן "התכנית")
2. מסמכי התכנית : א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית).
ב. תשריט בק.מ: 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
ג. תכנית בינוי בקמ: (1:500) מנחה.
3. מקום : מחוז : הדרום
נפה : אשקלון.
מקום : שכונת מגדל- אשקלון.
גוש : 1246
חלקות : 31-32-205-204-203-154
חלקי חלקות : 7-13-116-117-153
4. גבולות התכנית : כמסומן בקו כחול עבה בתשריט.
5. שטח התוכנית : *7.940* דונם.
6. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
7. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון.
8. המתכנן : אדריכלית דותי אליעזר מס' רשיון 28841
9. יחס לתכניות אחרות : התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר 101/02/4 על שינוייה. שאר ההוראות של תכניות אלה נשארות בתוקף.
10. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית לאזור מגורים, התווית מערכת הדרכים וקביעת מגבלות והנחיות בניה.
11. היתרים והגבלות : א. כללי :
 1. תכנית בינוי מנחה :
 - א. תכנון המבנים יעשה לפי עקרונות יתכנית בנוי מנחה שתאושר על ידי הועדה המקומית.
 2. תכנית לעבודות פיתוח :
 - א. חובה על מבקש היתר הבניה להגיש תכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר הבניה, שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 - ב. כל הוצאות תכנון ובצוע פתוח המתחם יחולו על מבקש ההיתר.

3. חניה :
א. תתוכנן עפ"י תקן חניה אשקלון תכנית מס' 23/101/02/4 ובאישור משרד התחבורה.
ב. כל החניות יתוכננו ויבוצעו בתחום המגרש הפרטי.
4. מקלטים :
יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.

- ב. אזור מגורים מיוחד :
(כמצויין בתשריט בצבע כתום מותחם כתום כהה)
1. באזור זה תותר הקמת מבנים בגובה של עד 9 קומות על עמודים כאשר הקומה התשיעית תהיה תוספת קומה כקוטגי לקומה השמינית, בשטח שלא יעלה על 30% משטח הקומה שמתחתיה.
2. בקומת העמודים תותר הקמת מבנה עזר ושרות כדיירים.
3. תותר בנית מרתף לשמוש הדיירים למקלט חדר מכוניות ושרותים הנחוצים לתפקוד המבנה.
4. הצפיפות תהיה 20 יח"ד לדונם נטו.
5. יש לתכנן מרפסות פתוחות לסירוגין.
6. חומרי הגמר יהיו ברי קיימא - ויסוכמו עם מהנדס העיר.
7. יותר עסוק במקצועות חופשיים ע"י דיירי הבית.
8. זכויות בניה ומגבלות לפי טבלת זכויות.

- ג. אזור למבני צבור :
(כמצויין בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה). תכליות והגבלות על פי תכנית מתאר מס' 25/101/02/4.

- ד. דרך קיימת / מוצעת :
(כמצויין בתשריט בצבע חום / אדום) יתוכנן לפי דרישות מנהל ההנדסה בעירייה ובאישור משרד התחבורה.

12. הנחיות כלליות לתשתית :
א. פתוח :

יוגש נספח פיתוח שיכלול תכניות פיתוח חצרות, נקודות חניות, גינות והשקיה ורהוט רחוב, ותאורה כולל חומרי הגמר, לאישור הועדה המקומית.

- ב. החשמל : מערכת החשמל ואספקת החשמל לכל המבנים תבוצע באמצעות חבורים תת-קרקעיים ובהתאם להנחיות חברת החשמל. חדרי הטרנספורמטור ישולבו בפיתוח הצמוד לאזור המגורים, בהתאם לתכנית שתואם עם חברת החשמל ותאושר ע"י הועדה המקומית.
- לא תבנה שום בניה על קו או מתקו חשמל ככ שהיא. מרחקי בטיחות מקו החשמל ישמרו בהתאם להנחיות חברת החשמל ויוכתבו בזמן קבלת היתר הבניה.
- ג. תקשורת : תכניות התקשורת וטלפון, יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק והועדה המקומית כמשק תת-קרקעי.
- ד. ניקוז : תכניות ניקוז, יתואמו ויאושרו על ידי מנהל ההנדסה ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
- ה. ביוב : תכניות הביוב יתואמו ויאושרו על ידי מנהל ההנדסה ומשרד הבריאות. ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.
- ו. מים : תכניות המים יתואמו ויאושרו על ידי מנהל ההנדסה ומכבי אש, ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
- ז. אשפה : יתוכנו בהתאם לדרישות אגף התברואה של העירייה ובאשור הועדה המקומית.
- ח. אנטנה מרכזית : תוגש תכנית למקום וסוג האנטנה המרכזית לכל בניו כחלק מהתנאים לקבלת היתר בניה.
- ט. טל"כ : המבנים יתוכנו בהתאם למפרט להכנת טל"כ באישור המוסדות המוסמכים לכך ובתאום עם החברה שקבלה את הזיכיון לטל"כ באזור אשקלון.
13. היטל השבחה : בהתאם לחוק.
14. תלוקה זרישום : חלוקה מחדש של השטחים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום. הועדה המקומית תהייה רשאית לדרוש שינוי בחלוקת המגרשים ואיחודם לפי שיקול דעתה מבלי לשנות הזכויות המאושרות.
15. הפקעה לצרכי ציבור : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 ב' וירשמו על שם עיריית אשקלון על פי סעיף 26 לחוק זה.
16. שלבי בצווע : מיד עם אשור התכנית ניתן יהיה להוציא על פיה היתרי בניה.

17. טבלת שטחים וזכויות בניה :

הערות	קו בניה	מס' מכסמל קומות	מס' יח' דיור	% בניה מכסמל	שטח מגרש דונם *	מס' מגרש	הצבע	האזור
ראה הערות א, ב, ג, ד.	ע"פי התשריט קו בניה צדדי מנמלי 3 מטר. המרחק בין מבנים סמוכים יהיה לפחות 9 מטר.	8 ע.ע.	24 יח' 56 יח'	150%	1,190 2,800	1 2	כתם מתחם בכתם כהה	מגורי מיוחד
	ע"פי התשריט	ע"פי תכנית מתאר 25/101/02/4			0,260	3	חום מתחם חום כהה	מבני צבוע
					1,390	חלקי חלקות -7-13 116	חום	דרך קיימת
יתוכננו לפי דרישות משרד התחבורה					2,330	חלקי חלקות 7-13 -153 117	אדום	דרך מוצעת

- * חישוב שטחים נעשה בצורה גרפית.
- א. קו בנין קיימים ישארו בתוקף ע"פי המצב הקיים בשטח ביום אשור התכנית.
- ב. בנוסף לאחוזי הבניה תותר תוספת קומה כקוטג' לקומה השמינית בשטח שלא יעלה על 30% משטח הקומה שמתחתיה. שטח האג הפנוי יהיה מרפסת אג צמודה.
- ג. לא יככלו באחוזי הבניה : מרפסות לא מקורות , מבני עזק, מחסנים בקומת עמודים (שטח ס"הכ מחסנים לא יעלה על 25% משטח קומת העמודים), מחסן דירתי בכך קומה בגודל 2.0 מ' לדירה.
- ד. תותר בנית מרתף בגודל של 100% מתכנית המבנה ובגבולותיו.

ח ת י מ ו ת

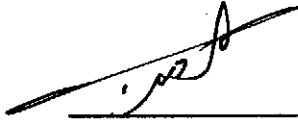
הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון

ה י ו ז ם

מנהל מקרקעי ישראל

ב ע ל ה ק ר ק ע

רותי אליעזר
אדריכלית בנין ובנין ע"מ
מספר דש"מ 9841



אדר' רותי אליעזר

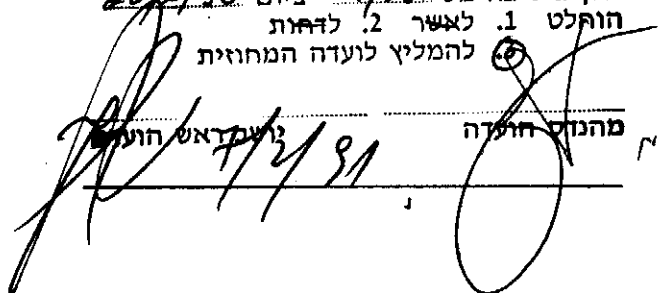
מ ת כ נ ו

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון

תכנית מס'

*ישנה חשיבות מיוחדת לאזור ואזורי פתוח
אמצע - הרעיון וקבלת אישור - ופיקוח בניה.*

נדון בישיבה מס' 4/90 ביום 26/2/90
הוחלט 1. לאשר 2. לדחות
להמליץ לועדה המחוזית



י. עמדת הועדה

מהנדס הועדה

ו ע ד ה מ ק ו מ י ת

ו ע ד ה מ ח ו ז י ת