

שכת התכנון המחזית
 05-11-1993
 מחוז הדרום

מחוז הדרום

העתק מעודי
S.M.A.P

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מתאר מקומית מס. 106/101/02/4

"השכונות הדרומיות"

שינוי לתכניות מתאר מס. 101/02/4, 107/101/02/4

לתכניות מפורטות מס. 8/126/03/4, 15/152/03/4, 11\139\03\4

ו- 3\152\03\4

ולתכניות 102\4\במ, 26\4\במ

הוראות התכנית

- 1995 מאי
- 1996 עדכון:מרץ
- 1996 יולי
- 1996 ספטמבר
- 1997 מרץ
- 1997 אפריל
- 1997 מאי
- 1997 יוני
- 1997 ספטמבר
- 1998 ינואר
- 1998 אוקטובר

מחוז הדרום
 ת.ד. 1000, אשקלון - 1985

106/101/02/4

14/9/98

106/101/02/4

4709

11/11/98

שכת התכנון המחייבת
05-11-1993
מחוז הדרום

העתק משודדי
S.M. 98

עקרונות התכנון:

אשקלון כפי שהיתה מתוכננת בעבר היתה אוסף של שכונות ללא רצף אורבני ביניהם. אוסף של פרברים ללא במוקד עירוני. בצפון העיר החלה מגמה של איחוד השכונות לכלל עיר אחת. באזור בו מטפלת תכנית זו - השכונות הדרומיות נמצאת שכונת גבעת ציון במזרח, שכונת שמשון במערב ואזור לא מבונה, נמוך טופוגרפית ביניהם. אזור זה מאופיין בשטחי פרדסים, שטחים לא מעובדים, שטחים לא מנוקזים (המרזבה) ההופכים בחורף לאגם, אזורי דיונות חול, ריכוזי שקמים ושדרות עצים.

מטרת התכנית לאפשר בניה בהתאם לצרכים הלאומיים והעירוניים באמצעות בניה זו להמשיך המגמה המסתמנת בצפון ולאחד השכונות לכלל ישות עירונית אחת. ליצור רצף אורבני ורשת קשרים תנועתיים בין השכונות המזרחית והמערבית.

למרות הבניה לתכנית מגמה לשמור על ערכי הנוף המיוחדים ולהשתמש בהם על מנת ליצור יחודיות לאזורי הבניה החדשה ליצור רשת שטחים ירוקים וציבוריים המקשרת בין האזורים בעלי האיכות הנופית.

באמצעות הפעולות הנ"ל לעלות תדמית השכונות הדרומיות להעלות את איכות החיים ואת רמת השרותים הציבוריים לאוכלוסייתה.

שפת התכנון המשפחית
 05-11-1993
 מחוז הדרום

העתק מסודי
5.11.98

עמוד	תוכן העניינים:
1	שער
2	עקרונות תכנון
3	תוכן עניינים
	פרק 1:
4	1.א. שם וחלות
4	1.ב. מסמכי התכנית
4	1.ג. שטח התכנית
4	1.ד. יוזם התכנית
4	1.ה. בעלות הקרקע
4	1.ו. מתכנן התכנית
5	1.ז. המקום התכנית
5	1.ח. ציונים בתכנית
5	1.ט. מטרת התכנית
6	1.י. יחס לתכניות אחרות
	פרק 2:
6	2.א. תנאים למתן היתר בניה
6	2.ב. הוראות לתכניות מפורטות
	פרק 3: יעודי קרקע ושימושים מותרים
7	3.א. אזורי מגורים
7	3.ב. שטח לבניני ציבור
8	3.ג. שטחים פתוחים
9	3.ד. שטח למתקנים הנדסיים
9	3.ה. גמישות כללית ליעודים ושימושים של מקרקעין
	פרק 4: דרכים
9	4.א. קביעת הדרכים
9	4.ב. רוחבי דרכים ואיפיוןן
9	4.ג. בניה בתחומי חלל הדרך
	פרק 5:
10	5.א. הפקעה לצרכי ציבור
10	5.ב. ביצוע התכנית
11	חתימות

ש"ת התכנון המחוזית
 05-11-1993
 מחוז הדרום

Handwritten signature
 יוניס סעדדי
 5.11.98

פרק 1 :

1.א. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מקומית מס' 106/101/02/4, שינוי לתכניות מתאר מס' 101/02/4, 107/101/02/4, לתכניות מפורטות מס' 8\126\03\4, 11\139\03\4, 3/152/03/4, ו- 15\152\03\4, ולתכניות מס' 26/במ/4, 102/במ/4.

1.ב. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:5000, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.ג. שטח התכנית

כ- 2229 דונם.

1.ד. יוזם התכנית

משרד הבינוי והשיכון.

1.ה. בעלות הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

1.ו. מתכנן התכנית

ד"ר לזר אדריכל ורונה ערני (מח' רשימי אדריכל 23925)

ט"ת התכנון המחוזית
 05-11-1998
 מחוז הדרום

העתק משודדי
 S.H. 98

1.ז. מקום התכנית

מחוז: הדרום.
 נפה: אשקלון.
 מקום: אשקלון, השכונות הדרומיות.
גושים חלקות:

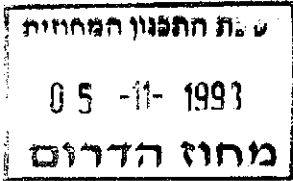
חלקי חלקה	חלקה	גוש
1, 2, 8, 9, 22, 25, 26, 28	10-21, 27	1466
31, 33, 35, 36, 62, 70, 76, 80, 94		1467
96, 108, 112		
124, 175, 182, 197	168	1469
70, 73-75, 77, 78		1473
55, 68	1-4, 6, 19, 46-49, 51, 54, 56, 59-67	1474
2-4, 8, 9, 12, 13, 15, 16	1, 5-7, 14, 17-41, 43-45, 47-52, 54	1475
	1-46	1476
	1-27	1477
	1-20	1478
4, 10, 18	1-3, 5-7, 9, 13-17	1479
1, 2, 40, 42		1480
1-3, 5-11, 34		1481
	1	1482
14-19	1-12, 13, 20-27	1725
28	1, 2, 4-13, 15-27, 29-51, 53	1726
12, 13, 16-19, 23, 33, 35, 37	1-6, 8-11, 26, 27	1727
20, 22, 25, 27, 29	21, 26	1729
1-4, 6-18, 20, 21, 33, 34		1732
	1	1737
107, 109, 111, 115, 117, 130	12, 13, 19, 27-32, 35-37	1930

1.ח. ציונים בתכנית

כמצוינים בתשריט וכמתואר במקרא.

1.ט. מטרות התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת השכונות הדרומיות ע"י שינויים
 ביעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה.



1. י. יחס לתכניות אחרות

כל הוראות תכניות מאושרות מס. 101/02/4 על שינוייה, 107/101/02/4, 8/126/03/4, 11/139/03/4, 3/152/03/4, 15/152/03/4, 26/במ/4, 102/במ/4 נשארות בתוקף, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

פרק 2 :

העתק משטחי
5.11.93

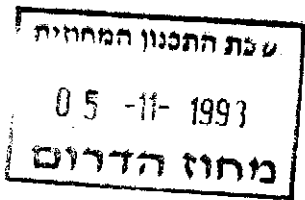
2. א. תנאים למתן היתר בניה

לא תותר הקמת בנין אלא בכפוף לתנאים הבאים:

1. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור התכנית המפורטת, להוציא מערכות תשתית כלליות ועבודות עפר.
2. היתרי בניה עפ"י ת.מ.א. 31 סעיף 15.4- היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה או אזור תעשייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
3. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה .
4. המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהרסו כתנאי למתן היתר
5. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו את חיבור מערכות התשתית והכבישים של השכונות הדרומיות עם השכונות הקיימות, בתאום עם הרשות המקומית.

2. ב. הוראות לתכניות מפורטות

- תכניות מפורטות אשר יוכנו בהתאם להוראות תכנית זו יכללו, בין היתר, הוראות בעניינים הבאים:
- מערכות דרכים ותחבורה בתאום עם הרשות המקומית והרשויות המוסמכות.
 - מערכות תשתית: חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים, אשפה, ותשתיות קיימות בתאום עם הרשות המקומית והרשויות המוסמכות.
 - חניה אשר תתוכנן עפ"י תקן חניה אשקלון תכנית מס. 23/101/02/4 או לפי התקן הארצי של משרד התחבורה, המחמיר מבין השניים.
 - נספח בינוי ופיתוח מנחה הכולל עבודות קרקע (חפירה ומלוי) סימון עצים לשימור שמירת מבטים פתוחים לנוף ותאומו עם המשרד לאיכות הסביבה.
 - תכנית זו תלווה בתכנית מדידה של העצים הקיימים והוראות לגבי שימור, העתקה וסקירה של העצים הנ"ל.
 - תכנית ניקוז המבטיחה מניעת ניקוזים מזוהמים לעבר השלולית, את שימור השלולית ומניעת פגיעה בשטח השלולית בזמן ביצוע עבודות פיתוח ובניה, ותאומה עם המשרד לאיכות הסביבה.
 - שלבי ביצוע הבניה יקבעו בתכניות המפורטות בתאום עם הרשות המקומית.



העתק מטורדי
5-11-93

פרק 3 : יעודי קרקע ושימושים מותרים

3.א. אזורי מגורים

א. אזור מגורים 1 - תותר הקמת מבנים צמודי קרקע ובתי מגורים עד גובה 6 קומות עם אפשרות הצמדת חצרות לדירות. הצפיפות לא תעלה על 5 יחידות דיור לדונם ברוטו משטח יעוד הקרקע.

ב. אזור מגורים 2 - תותר הקמת מבנים בגובה מעל חמש קומות בצפיפות שלא תעלה על 7 יח"ד לדונם ברוטו משטח יעוד הקרקע.

3.א.1. כללי לאזורי המגורים:

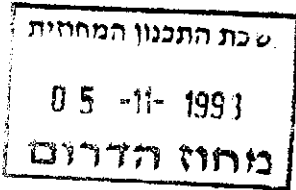
יותר ליעד שטחים לשימושי קרקע אחרים אשר ישרתו את שכונות המגורים (לרבות שטחים לצרכי ציבור למיניהם, שטחים לנוי נופש וספורט, דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים לפעילויות עסקיות ומסחריות, שטחים למתקנים הנדסיים ו\או תשתיות וכיו"ב), הכל במסגרת תכניות מפורטות.

3.ב. שטח לבניני ציבור

3.ב.1. שימושים מותרים באזור לבניני ציבור.

במתחם שנקבע בתשריט כאזור לבניני ציבור אפשר ליחד למקרקעין את השימושים המותרים הבאים:

- א. בנייני ציבור יצוגיים-מוזאונים, ספריות, מוסדות תרבות, אומנות ותאטרון.
- ב. מוסדות כלל עירוניים.
- ג. שימושים למטרות חינוך, רווחה, בריאות ודת וספורט.
- ד. חניונים ציבוריים תת קרקעיים ועיליים.
- ה. בתי אבות דיור מוגן לקשישים הוסטלים וכו'.
- ו. מוסדות שלטון מקומי וארצי, משרדי ממשלה וכו'.
- ז. מרכזים מסחריים.
- ח. מגורים, זאת בתנאי שהובטחו בתכנית בינוי הצרכים הנוכחיים והעתידיים לבניני ציבור, עד למימוש מלא של הפוטנציאל למגורים, שמאפשרת תכנית מתאר זו.



העתק משדדי
5.11.91

3.ג. שטחים פתוחים

3.ג.1. שטח ציבורי פתוח.

בשטח הציבורי הפתוח אפשר ליחד למקרקעין את השימושים המותרים הבאים:

- א. חורשות וגנים ציבוריים, כולל מתקנים ושרותים הדרושים בגנים ציבוריים.
- ב. דרכים ושטחי חניה.
- ג. שילוב של בניני ציבור כמוסדות חינוך ומוקדים מסחריים, בשטח שלא יעלה על 10% מכלל השטח.
- ד. מתקני ספורט ונופש.
- ה. תחנות מוניות, מתקנים למפעל הפיס, מתקני תקשורת, מסופי תחבורה ציבורית, מתקנים הנדסיים וכו', בשטח שלא יעלה על 10% מכלל השטח.

* כל השימושים הנ"ל יקבעו בתכניות מפורטות.

3.ג.2. גן ארכאולוגי.

כל היתר באזור זה חייב באישור רשות העתיקות, לפי חוק העתיקות תשל"ח-1978. בתכניות מפורטות ניתן יהיה לשלב עתיקות, במידה ויתגלו, בשטחים הציבוריים הפתוחים או עם מבני הציבור או עם מבנים בעלי אופי ציבורי.

3.ג.3. שטח ציבורי פתוח כלל עירוני שמור.

שטח ציבורי פתוח כלל עירוני לתכנון בעתיד בהתאם לתכנית מפורטת שתוגש לאזור זה. השוליים הדרומיים של השטח באזור הדיונות והשיקמים ישמרו כפרוזדור פתוח לנדידה ותפוצה של בעלי חיים לשטח השלולית, במידה והדבר ידרש מבחינה אקולוגית.

3.ג.4. שטח שלולית.

- א. השטח הנדרש עבור שימור השלולית הוא כ-130 דונם וכ-5 דונם שטח הצפה.
- ב. במרחק של 50 מ' מגבולות השלולית לא יבוצעו עבודות בניה ופיתוח העלולים לפגוע בקרקעית השלולית. יותרו שבילי גישה וכו'.
- ג. האיתור המדויק של השטחים שבסעיפים א ו-ב הנ"ל יוגדרו בתכנית מפורטת.

שכת התכנון המחוזית
 05-11-1993
 מחוז יהודה ושומון

ד. תנאי לביצוע עבודות פיתוח בשטח זה יהיה קבלת לאיכות הסביבה.

ה. לשטח השלולית תוכן תכנית מפורטת נפרדת.

5.ג.3. שמירת שדה ראות.

התכנית המפורטת תקבע שדה ראות פתוח באזור הסימון בתשריט. המיקום הסופי יקבע בתכנית המפורטת.

6.ג.3. קבוצת עצים לשימור.

התכנית המפורטת תשמר קבוצת עצים באזור הסימון בתשריט. המיקום הסופי יקבע בנספח פיתוח שיצורף לבקשה עבור הוצאת היתר בניה.

ד.ד. שטח למיתקנים הנדסיים.

בתכנית המפורטת, הכוללת מקום שסומן בתשריט כשטח למיתקנים הנדסיים, יקבעו תחומי המגרש המדוייקים, הבניינים והמתקנים הדרושים וכן התנאים הבטיחותיים והסביבתיים הדרושים להקמת והפעלת המתקן.

ה.ג. גמישות כללית ליעודים ושימושים של מקרקעין:

גבולות האיזורים בתשריט לא יהוו גבולות סופיים ומחייבים. הגבולות המדוייקים יקבעו בתכניות המפורטות. ניתן יהיה להגדיר בתכניות המפורטות אזורים נוספים אשר יהוו מעברים הדרגתיים מאזור לאזור מבלי שהדבר יהווה סטייה מהוראות תכנית זו.

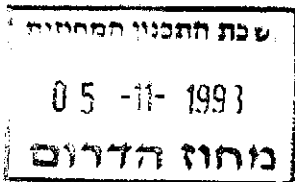
שינוי בתחום שהוגדר לשימור שלולית חורף יעשה רק במידה ויתברר שהדבר אינו פוגע בפיתוח השלולית כפארק אקולוגי, ובלבד שלא יקטן שה"כ השטח הכולל של שטח השלולית.

פרק 4 : דרכים.

4.א. הדרכים יקבעו בהתאם למסומן בתשריט וירשמו על שם הרשות המקומית.

4.ב. רוחבי דרכים ואיפיונו.

רוחבי הדרכים המסומנות בתשריט יקבעו לפי הרוזטות המסומנות בתשריט. התכניות המפורטות יקבעו את רוחבי ואיפיוני הדרכים בתחומן, לרבות חתכים אופייניים.



4.ג. בניה בתחומי חלל הדרך.

מוסדות התכנון רשאים לקבוע, בתכנית המפורטת, הוראות בדבר בינוי ושימושים שיתרו במקרקעין אשר מתחת לפני הדרך, או בתחום חלל רום אשר מעל פני הדרך.

פרק 5 :

העתק משרדי
5.11.93

5.א. הפקעה לצרכי ציבור.

הדרכים, השטחים הציבוריים הפתוחים ושטחי בינוי הציבור מיועדים להפקעה עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה סעיף 125 וירשמו ע"ש הרשות המקומית כחוק.

5.ב. ביצוע התכנית.

יש להתחיל בביצוע התכנית 4 שנים מיום אישור התכנית. תחילת ביצוע התכנית לענין סעיף זה יחשב ביצוע עבודות הקרקע ב-80% מהשטח הנמצא ממערב לכביש מס' 4.

שכת התכנון המחזית
05-11-1993
מחוז הדרום

חתימות

משרד השיכון

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
סוקט דינוד
ס/מנהל החטיבה הטכנית (תיכנון)

העתק משטודי
5.11.93

מנהל מקרקעי ישראל

עיריית אשקלון

מתכנן התכנית

דני לזר אדריכל
רח' חפץ חיים 8 ת"א
טל. 0912099 פקס. 6959691

