



1-788

המחלקה לתכנון  
תוקן ע"פ דרישות הנעדה  
במקומות מחוזית מיום 25/1/98  
בדק... תאריך 12/1/98

הודעה על אישור תוכנית מס	
פורסמה בעיתון	ביום
ובעיתון	ביום
ובעיתון מקומי	ביום
ובילקוט פרסומים מס	ביום

מיקוד  
06-01-1999  
והתאריך

### מחוז הדרום

### מרחב תכנון מקומי - אשקלון

שכת התכנון המחחית  
27-01-1999  
מחוז הדרום

תכנית מס: 109/101/02/4

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס 101/02/4

ושינוי לתכנית שיכונים ציבוריים 131/03/4 (5/45/17)

### שכון הפולנים - גבעת ציון - אשקלון

משרד הפנים מחוז דרום  
היום התכנון והבניה תשכ"ה-1965

תכנית מס 109/101/02/4

הנעדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 24/1/98 לאשר את התכנית.

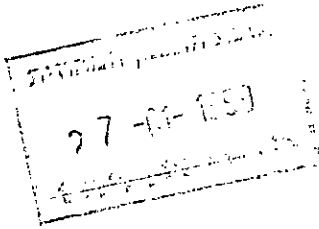
סמנכ"ל לתכנון  
נ"ר העדה המחחית

תאריך: יולי 1998

הודעה  
פורסמה ב  
מיום

תכנית מס 109/101/02/4  
פרסומים מס 4236  
11/3/99

## מבוא - עקרונות תכנון



שטח התכנית הוא כ- 60 דונם ונמצא בכניסה המערבית משדרות בן גוריון לשכונת גבעת ציון. התכנון מבוסס על בניה רוויה הבאה להחליף מערך בינוי נטוש ברובו הנמצא במרכז העיר, המיועד לתכנון מחדש בהתאם לתכנית המתאר.

התכנית מתבססת על מערכת הדרכים העירונית כמבוא בתכנית המתאר, אשר הוכנה ע"י צוות

תכנית המתאר בלווי ועדת היגוי מקצועית. הבינוי המוצע מלווה את מערכת הדרכים האמורה והכוללת חלוקה למבנים תת-שכונתיים, שטחי ציבור פתוחים ושטחים עבור בינוי ציבור.

שטחי הציבור הפתוחים והשטח לבינוי הציבור נעודו לענות על צרכי אוכלוסיית המתחם המתוכנן בלבד.

אופי הבינויים המוצעים הינו בעיקרו בינוי גבוה לאזור המיועד להיות מרכזי בעיר, כאשר מידת הגובה משתנה בהתאם למרכזיותו של המבנה המוצע במערכת העירונית. כל זאת בחלוקה למגרשים המתואמים לתנאי השטח תוך מתן אפשרות לפיתוח עצמי של כל מגרש מחד גיסא ולשמירת עקרונות התכנון הכוללים, האמורים לעיל מאידך גיסא

במתכונת הסופית אמורים לקום במתחם זה 392 יח"ד בצירוף שטחי מסחר ברמה תת-שכונתית בסדר גודל של כ- 430 מ"ר.

**מחוז:** דרום  
**מרחב תכנון מקומי:** אשקלון

תכנית מס': 109/101/02/4  
המהווה שינוי לתכנית מתאר מספר 4 / 101/02/ ושינוי לתכנית שיכונים ציבוריים 131/03/4  
(5/45/17).

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מס': 109/101/02/4 - שכונ הפולנים - גבעת ציון, אשקלון.

2. **מסמכי התכנית:** א. 8 דפי הוראה לתכנית (תקנון).  
ב. תשריט בקני"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
ג. נספח בינוי לא מחייב.  
ד. נספח תנועת לא מחייב.  
ה. נספח סביבה אינפורמטיבי.

3. **מקום:** שכונ הפולנים - גבעת ציון אשקלון.

4. **גוש**

**חלקות**

1227	1225
41 (חלק)	1 (חלק)
	6-7
	31-32
	34
	36
	39
	41
	42 (חלק)
	45-48
	55
	63 (חלק)

5. **שטח התכנית:** 59.201 דונם.

6. **ציזנים בתשריט:** כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל.

8. **יחס התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה - אשקלון והסוכנות היהודית לא"י באמצעות חב' השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ.

9. **עורך התכנית:** שמעון טוכלר ארכיטקט - בונה ערים מס' רשיון 7875.

10. **מטרות התכנית:** יצירת מסגרת תכנונית של השטח למגורים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים על ידי שינוי ייעודי הקרקע וקביעת המחזיות בניה.

11. יחס לתכניות אחרות:

- א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מספר 131/03/4 (5/45/17). בתחום גבולות תכנית זו יבוצעו שינויים, פרט לכל עניין המופיע בתכנית.
- ב. על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית מתאר 101/02/4 על כל שינוייה, פרט לכל עניין המופיע בתכנית.

12. היתרים והגבלות:

- א. תנאים למתן היתר בניה לפי תמ"א 31  
היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה ינתנו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביזב ואישורין ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
- ב. תנאים מיוחדים  
(1) כללי  
א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.  
ב. חובה על מבקש היתר בניה להגיש תכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר בניה שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- (2) בסדרי תנועה  
לפני מתן היתרי בניה תוגש תכנית בסדרי תנועה מפורטת לאישור הרשויות לתמרוח.
- (3) חניה  
תוכנון על פי תקן חניה אשקלון תכנית מספר 23/101/02/4 וכן דרישות משרד התחבורה אשר יהיו בתוקף עם הוצאת ההיתר. בכל מקרה תהיה החניה בתחומי המגרשים.
- (4) מקלט  
יתוכנון עפ"י תקנות הג"א.
- (5) מבנים להריסה  
הועדה המקומית תקבע מועד מרבי להריסת המבנים המיועדים לכך בתשריט כתנאי להוצאת היתר בניה למגרש בו הם נמצאים.
- (6) חוסרי גמר  
יהיו עמידים ומעולים עפ"י הנחיות מהמסד העיר לכל המבנים, גדרות, קירות או מתקנים בתכנית.

13. תכליות ושימושים

- א. אזור מגורים מיוחד  
- באזור זה תותר בנית בנייני מגורים בבניה רוויה, כאשר יתוכנונו דירות בקומות קרקע עם חצרות פרטיות צמודות להן ככל האפשר. בחלק מהבניינים תהיה חזית מסחרית ובה חנויות לשירות תושבי השכונה. החזית המסחרית תלווה בקולומה מקורה ברוחב מזערי של 3 מ' נטו ובגובה מזערי של 4 מ' נטו אשר תפותח כהמשך רציף של המדרכה לכל אורכה ולא תותר חסימתה למעבר חופשי של הולכי רגל.

- הזניה לטובת המסחר תופרד מהזניה למגורים שבבניין. בחלק מהבניינים הזניה תהיה בחלקה או בשלמותה תת קרקעית.
- הבינוי סביב צומת דרך מספר 12 עם דרכים מס' 13 ו-14 ידגיש את המקום כחלל אורבני טי עיצוב והעמדת הבניינים סביבו.
- היקפים ומגבלות הבנייה יהיו עפ"י סעיף 18 להלן.

#### ב. שטח לבנייני ציבור

- בשטח למבני ציבור יותרו התכליות הבאות:
- מוסדות ציבור, דת, חינוך ותרבות.
  - מגבלות הבנייה - כמצוין בסעיף 18 להלן.

#### ג. דרכים

- בדרכים יותרו התכליות הבאות:
- מעבר לרכב ולהולכי רגל.
  - רחבות חניה למשתמשים.
  - הצבת מתקני רחוב לרווחת התושבים.
  - הצבת מתקני אשפה שכונתיים.
- המבנים והמתקנים יתוכננו כאמור בסעיף 12 ב' דלעיל.

#### ד. שטח ציבורי פתוח

- בשטח ציבורי פתוח יותרו התכליות הבאות:
- גנים ציבוריים.
  - רחבות ושבילים להולכי רגל.
  - מתקני ספורט.

### 14. הנחיות כלליות לתשתית:

#### א. פיתוח

תכנית פיתוח תקבע הדרכים והסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההמסטיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז וכל צנרת תת קרקעית אחרת בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

#### ב. חשמל

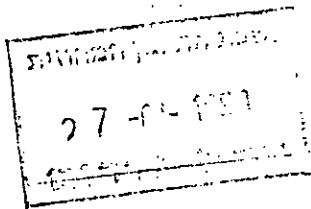
תכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת חשמל ומהמס העיר כמשק תת קרקעי. לקוי מתח נמוך וגבוה כאחד. שנאים ימוקמו בחדרי טרנספורמציה בתוך הבניינים בכל מגרש. כן לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, או על קו או מתקן חשמל כל שהוא. מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת חשמל.

#### ג. תקשורת

תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו על ידי חברת בזק ומהמס העיר כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתיאום עם מהמס העיר.

#### ד. ניקון

תכנית ניקון, יתואמו ויאושרו על ידי מהמס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.



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

ו. מים  
 תכניות המים יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס העיר, מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ז. אשפה  
 יתוכנן בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.

ח. תשתית קיימת  
 לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים. העתקת קווי תשתית תת קרקעית באם מרשת תבוצע בכפוף לסעיף 14א דלעיל וע"ז בעל ההיתר. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן על ידי בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מנהל ההנדסה.

#### 15. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ד' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

#### 16. הפקעה לצורכי ציבור:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, סעיף 188 א' - ב'.

#### 17. שלבי ביצוע:

א. הועדה המקומית תהא רשאית לקבוע שלבי ביצוע ולהתנות הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית על מנת להבטיח ביצוע הוראותיה וביצוע עבודות הפיתוח והתשתית בהתאם לאותם שלבים.

ב. משך ביצוע של תכנית זו יהא 7 שנים.

27-1-10  
מס' 77

18. טבלת היקפי בניה:

א. מצב מוצע - טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה

קו בנין	מס' יחיד	סה"כ בניה	תכנית מירבית %	היקפי בניה מרביים לקומה/במ"ר							מס' קומות מירבי	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	אזור
				סה"כ	מסרות		מיקום ביחס ל-0.00	מס' קומות מירבי	מס' מגרש	מס' מגרש				
					מסרות עקריות	למסרתה שרות								
15	5	5	52	8800	30	880	80	800	מעל	10	2.985	1א	מגורים מיוחד	
10	0	0	—	3100		1550	50	1500	מתחת	2				
5	5	5	80	12000	28	1800	140	1660	מעל	10	6,927	2א		
5	5	5	—	4300		4300	300	4000	מתחת	1				
15	5	5	52	8800	32	880	80	800	מעל	10	2.788	3א		
10	0	0	—	3100		1550	50	1500	מתחת	2				
5	5	5	—	310	3.8	310	80	230	מעל	1	8.243	4א		
0	0	0	—	600		300	40	260	מתחת	2		מסחר		
5	5	5	104	16200	28	2270	200	2070	מעל	10		מגורים		
5	5	5	—	5270		5270	70	5200	מתחת	1				
5	5	5	—	270	3.8	270	70	200	מעל	1	7.486	5א		
0	0	0	—	520		260	40	220	מתחת	2		מסחר		
5	5	5	104	15600	28	1900	170	1730	מעל	10		מגורים		
5	5	5	—	4600		4600	300	4300	מתחת	1				
5	5	5	—	452	16	226	46	180	מעל	2	1.633	1ב	בנין ציבור	
5	5	5	—	920		920	40	880	מתחת	1				
5	5	5	—	3660	16	915	180	735	מעל	4	5.822	2ב		
5	5	5	—	3700		3700	160	3540	מתחת	1				

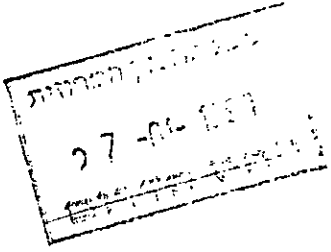
הערות:

- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת היקפי בניה מקומה לקומה, עד 10% מההיקף לקומה, ללא שינוי במספר יחיד המרבי.
- הועדה המקומית רשאית לחלק מגרשים לבנייני ציבור בהתאם לצרכים פרוגרמטיים לשירות השכונה, מבלי לשנות ההיקפים הכוללים המפורטים לעיל.

ב. מצב קיים - טבלת ההגבלות לאזורים:

בהתאם לחכנית מתאר מס' 101/02/4

הערות	% הבניה בקומה	גודל מגרש	גובה בנין	מרווחים מינמליים			מס' יחידות לדונם ברשו בתכניות מפורטות	הצבע בתשריט	האזור
				קדמי	צדדי	אחורי			
	25%	1000מ <sup>2</sup>	6				7	כתום מותהם כתום כהה	מגורים ה' (מיוחד)



הסוכנות הנימונים לינוע ישראל

היוחס

Handwritten signature

בעל הקרקע



המתכנן

Handwritten signature

ועדה מחחיית

ועדה מקומית

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

תכנית מס' 109/01/02/74

Handwritten notes and signatures: אשקלון, תכנית מס' 109/01/02/74, 2/95

נדון בשיבה מס' 32  
הוחלט: לדחות  
להמליץ לוועדה המחוזית

נשיב ראש הועדה

מהנדס הועדה

Handwritten signatures and dates: 20/01/99, 20-12-98

20. תאריך