



לשכת התכנון המחוזי  
17-10-2001  
מחוז הדרום  
11-09-2001  
ווינקבל

1-2496

### מחוז-הדרום

### מרחב-תכנון-מקומי

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 43/2/01  
הועדה המחית לתכנון ולבניה התליטה  
ביום 23/2/01 לאשר את התכנית.  
סמכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

אשקלון

תכנית מתאר מס' 01/02/4 / 146/

שינוי לתכנית מתאר מספר 101/02/4 על שינויייה  
הודעה על אישור וזכאת מס' 43/2/01  
ולתכנית מפורטת מס' 03/4  
(תרש"צ 5-45-17) מיום 23/2/01

הנקראת

### דיוור מוגן לקשיש גבעת ציון - אשקלון

H:\LETTERS\TABATAMIGRI.DOC  
23.8.01

האוסמן אדריכלים ובוני ערים  
רח' הסוללים 6 תל-אביב 67897 טל': 03-5623027 פקס': 03-5610607

הנהלת תכנון  
חוק תכנון והבניה תשכ"ה  
מחוז דרום  
מס' תכנית מס' 43/2/01  
אשרור תכנית מס' 03/4  
יום 23.9.01

לשכת הונטרון המהוצאות  
17-10-2001  
מחלקת הדיור

מחלקת הדיור  
17-10-2001  
2-2001

### מבוא עקרונות התכנון

שטח התכנית הוא 15.4 דונם ונמצא מזרחית לכניסה המערבית משדרות בן גוריון לשכונת גבעת ציון.

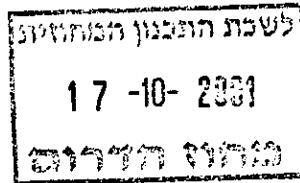
התכנון מבוסס על בנית מערך מבנים של דיור מוגן לקשיש הבא להחליף מערך בינוי של דיור לקשיש הקיים במבנים בני קומה אחת והנמצא במרכז העיר, המיועד לתכנון מחדש בהתאם לתכנית המתאר.

בהתבסס על מערכת כבישים ברמה העירונית שפותחה ע"י מחלקת ההנדסה ונמצאת בשלבי מימוש מתקדמים מתפתח הבינוי המוצע כבינוי מלווה רחוב ראשי מחד ומתייחס למבנים הנמוכים הקיימים בשכונה.

אופי הבינויים המוצעים הינו בעיקרו בינוי גבוה לאזור המיועד להיות מרכזי בעיר, כאשר מידת הגובה משתנה בהתאם למרכזיותו של המבנה המוצע במערכת העירונית.

במתכונת הסופית אמור לקום במתחם זה דיור מוגן לקשיש כ-3 מבנים שיבנו בשלבים, ואשר עם השלמתם יהווה יחידה תפעולית אחת.

תכנית מתאר מס' 116/101/024  
דיור מוגן לקשיש - גבעת ציון  
עמוד מס' 2 מתוך 6 עמודים.



## הוראות התכנית

### 1. שם התכנית:

תכנית מתאר מס' 116/101/02/4 שינוי לתכנית מתאר מספר 101/02/4 על שינוייה  
ולתוכנית מפורטת מס' 131/03/4 (תרש"צ 5-45-17) הנקראת דיור מוגן לקשיש גבעת  
ציון - אשקלון.

### 2. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.  
א. 6 דפי הוראות לתכנית (להלן התקנון).  
ב. תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן התשריט).  
הכולל נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500.

### 3. מקום:

גבעת ציון אשקלון.

### 4. מגרש:

מגרש	חלקה	בעל הקרקע
1277	13	מ.מ.י
	41	מ.מ.י
	43	מ.מ.י
	49	מ.מ.י
1654	122	עיריית אשקלון
	124	מ.מ.י

### 5. שטח התכנית:

15.4 דונם.

### 6. ציונים בתכנית:

כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

### 7. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל ועיריית אשקלון.

### 8. יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון - ועמיגור מפעל דיור הסוכנות היהודית.

### 9. עורך התכנית:

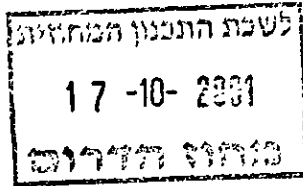
אלישע האוסמן אדריכל ובונה ערים מ.ר. 24143 -  
רח' הסוללים 6 ת"א טל': 03-5623027

### 10. מסרות התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים מיוחד (בניי דיור מוגן לקשישים), ושטח  
לבנייני ציבור ע"י שינויים בייעודי קרקע, וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

### 11. יחס לתכניות אחרות:

א. על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית מתאר 101/02/4 על כל שינוייה, פרט לכך  
עניין המופיע בתכנית.  
ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מספר 131/03/4 (בתחום גבולות תכנית זו)



תכנית מתאר מס' 116/101/024  
דיור מוגן לקשיש - גבעת ציון  
עמוד מס' 3 מתוך 6 עמודים.

## 12. היתרים והגבלות:

### א. כללי

#### 1. תנאים למתן היתר בניה

א. היתרי בניה יוצאו ע"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ב. חובה על מבקש היתר בניה להגיש תכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר בניה שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

#### 2. חניה

תוור חניה תת קרקעית או עילית על פי תקן חניה אשקלון תכנית מספר 23/101/02/4 החניה תהיה בתחום המגרש.

#### 3. מקלט

יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.

#### 4. מבנים להריסה

הוועדה המקומית תקבע מועד מרבי להריסת המבנים המיועדים לכך בתשריט כתנאי להוצאת היתר בניה למגרש בו הם נמצאים.

#### 5. חומרי גמר

יהיו עמידים ומעולים עפ"י הנחיות מהנדס העיר לכל המבנים, גדרות, קירות או מתקנים בתכנית.

## 13. תכליות ושימושים:

### א. אזור מגורים מיוחד

באזור זה יותר בניית בנייני דיור מוגן לקשישים כולל פונקציות משותפות ושאר השימושים המקובלים בדיור מוגן. מתחת לפני הקרקע יותר להקים חניות, מחסנים ושאר פונקציות משותפות המקובלות בבתי אבות.

### ב. שטח לבנייני ציבור

בשטח זה יותרו התכליות הבאות: מוסדות דת.

### ג. שטח ציבורי פתוח

בשטח ציבורי פתוח יותרו התכליות הבאות:

מתקני ספורט.

גנים ציבוריים.

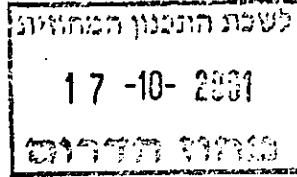
רחבות ושבילים להולכי רגל ודרכי שרות.

אין בניה בתחום השטח הציבורי.

מעבר לצנרת תת קרקעית בהתאם לצרישת הרשויות המוסמכות.

### ד. זכות מעבר לרכב

באזור זה יותר מעבר רכב לשטח בנייני ציבור. השטח ירוצף ו/או יגונן בהתאם לתכנית הפיתוח, שתאושר ע"י מהנדס הוועדה, ובתנאי שלא ימנע אפשרות לתנועת רכב. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.



תכנית מתאר מס' 116/101/024  
דיוור מוגן לקשיש - גבעת ציון  
עמוד מס' 4 מתוך 6 עמודים.

#### 14. הפקעות לצורכי ציבור:

"מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

#### 15. הנחיות כלליות לתשתית

##### א. פתוח

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

##### ב. חשמל

תכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת חשמל ומהנדס 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 ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתיאום עם מהנדס העיר.

##### ד. ניקוז

תכנית ניקוז, יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס 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. העתק קווי תשתית תת קרקעית באם נדרשת תבוצע בכפוף לסעיף 14א דלעיל וע"ח בעל ההיתר. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן על ידי בעל ההיתר ועל חשבוננו בתיאום עם מנהל ההנדסה.

#### 16. חלוקה ורישום

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

#### 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 5 שנים.

תכנית מתאר מס' 116/101/024  
 דיור מוגן לקשיש - גבעת ציון  
 עמוד מס' 5 מתוך 6 עמודים.

לשכת הוועדה המחוזית  
 17-10-2001  
 מחוז הדרום

18. טבלת היקפי בניה  
 א. מצב קיים - טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

תכנית מדבית	סה"כ אחוזים	קו בנין			סה"כ בניה מגרש	היקפי בניה מרביים לקומה				מס' קומות מרבי	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	אזור
		א	צ	ק		סה"כ	למטרות	למטרות	מיקום ביחס ל-0.00				
למגרש	למגרש				מגרש	שירות	עיקריות						
אין הגדרת זכויות	אין הגדרת זכויות	אין הגדרה			אין הגדרת זכויות						5,724	593	מגרש מיוחד
25%	150%	6	5	4			25%			6	4,627		מגורים מיוחד

ב. מצב מוצע - טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה


תכנית מדבית	קו בנין	סה"כ אחוזים למגרש	סה"כ בניה מגרש במ"ר	היקפי בניה מרביים לקומה					מס' קומות מרבי	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור
				סה"כ לקומה ב-%	סה"כ קומה במ"ר	מטרות שירות במ"ר	למטרות עיקריות במ"ר	מיקום ביחס ל-0.00				
למגרש	לפי המסומן בתשריט	318%	18225	47.5%	2700	450	2250	קרקע	10	5,724	2	אזור מגורים מיוחד
				30%	1725	225	1500	מעל קרקע				
	0 0 0	99.5%	5700	82.1%	4700	4700		ח	1			1
				17.4%	1000	1000		ח				
42%	לפי המסומן בתשריט	59.5%	3220	42%	1130	180	950	קרקע	2	2703.3	1	שטח בנייני ציבור
				18%	480	80	400	מעל קרקע				
		18.5%	500	18.5%	500	500	-	מתחת	1			

- 1 סה"כ כ-450 מיטות
- 2 חניות
- 3 מחסנים

תכנית מתאר מס' 116/101/024  
 דיוור מוגן לקשיש - גבעת ציון  
 עמוד מס' 6 מתוך 6 עמודים.

לשכת התכנון המחוזית  
 17-10-2001  
 מנהל הקרקע

חתימות

בעל הקרקע	עורך התכנית	היזם
מנהל מקרקעי ישראל	האוסמן אדריכלים ובני ערים 	הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשקלון
	וועדה מקומית חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון תכנית מס' י"ה מס' 4/96 כחן בישימה מס' 4/96 ביום 14/12/96 החלטת 1 לאשר 2 לבנות 3 להמליץ לוועדה המחוזית יושב ראש הוועדה מהנדס הוועדה 14/10/01	עמיגור מפעלי דיוור הסוכנות היהודית
	וועדה מחוזית	עמיגור מפעלי דיוור