

107/03/4

הרעדה רגלית לתכנון
12.12.81
תקבל בהחלט

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

תכנית מס' 11/107/03/4
עמוד 1
צנבים למבנה
נדונה הישיבה מס' 2/81
והוחלט:
ליתאלי כפני הועדה המחוזית
מנכ"ס העדה

מורז - הדרום

מחוז ווכנון מקומי אשקלון

תכנית מפורטת מס' 107/03/4 - המרכז הנמתי
אשקלון

POOR ORIGINAL

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז רחוב
מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 11/107/03/4
הוכרה והאומצה כשנה גמל
בישיבה מס' 274
פיוס 27.9/81
החלטה להפקיד את
התכנית המוכרת לציג
פנ מנחל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז רחוב
מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 11/107/03/4
הוכרה והאומצה כשנה גמל
בישיבה מס' 274
פיוס 27.9/81
החלטה להפקיד את
התכנית המוכרת לציג
פנ מנחל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' 11/107/03/4
הפרסומים מס' 276
מיוס 12/10/81
עמוד 1
מס' 11.68
מס' 276

תכנית מס' 11/107/03/4
הפרסומים מס' 276
מיוס 12/10/81
עמוד 1
מס' 11.68
מס' 276

107/03/4
מס' 11.68
מס' 276
מס' 276

מוזז הדוט

מוזז וזכרון מקומי - אשקלון

תכניו מפורטת ד/4/107/03/11 - היקון לתכניו ד/4/107/08/4
מרכז נסחי אשקלון

תכניו זו תקרא בשם תכנית מפורטת ד/4/107/03/11 (להלן התכנית)
וזה על אותן הקרקעות הכלולות במשח המותחם בקו כחול בחשירט.

מוזז : הדוט
נסח : אשקלון
מקום : אשקלון, מרכז נסחי
גושים
וחלקי גושים : 1942, 1931

כמסומן בקו כחול בחשירט
צפון : רח' אלי כהן
דרום : שד' בן גוריון
מערב : רח' ההסתדרות
מזרח : רח' קיבוץ גלויות
143,344
כ- 140 דונם

הוקדה המקומית לתכנון ולבניה - אשקלון.

מינהל מקרקעי ישראלי

עיריית אשקלון - מינהל ההנדסה

א. וזכרון המרכז על רקע של תכנית מדינה של המשח, קביעה תרזיקה
לכל גבולות המגרשים.

ב. וזיקון לתכניות הקיימות וקביעת יעוד בהתאם למפורט :-

1. אזור מבורים מיוחד
2. אזור מבורים מיוחד משולב במסחר
3. אזור מסחרי
4. אזור לבניני צבור (מוסדות צבור, בריאות, דת, חינוך וכו').
5. משח למוסדות צבור
6. סיגויים במערכת הדרכים והזנניות (צבורית ופרטית)
7. משח צבורי פתוח ומעברים לזולכי רגל כולל כיכר מרכזית
8. משח למרכז תחבורה

א. על וזכנית זו יחולו כל ההוראות הכלליות של תכנית המתאר
אשקלון.

ב. תכניו זו מבטלת כל התכניות האחרות הקיימות על אוחו הנישח,
פרט לכל ענין המופיע בזכניו זו.

1. שם התכנית :-

2. מקום :-

3. גבולות התכנית :-

4. שטח התכנית :-

5. יזמי התכנית :-

6. בעל הקרקע :-

7. המתכנן :-

8. מטרת התכנית :-

9. יחס לתכניות אחרות :-

מירוס הציון שלהלן הוא כרוזט בצידם

קו כחול כזה

כתום מוחזק בחזק כזה

כתום עט פטים אמורים אלכטוניים

אפור מוחזק אפור כזה

פטים אפורים באלכטון ומוחזק וונו כזה

חום מוחזק חום כזה

כתום מוחזק וונו כזה

חום

אדום

חום או אדום על רקע של קווים אלכטוניים מצולבים במדטום

בצבע היסוד על רקע קווים אלכטוניים מצולבים במדטום

ירוק

ירוק מוחזק אדום

הספדה ברבע העליון של העיגול

הספדה ברבע הימני והשמאלי של העיגול

הספדה ברבע התחתון של העיגול

ראש טבלת היסודים

היסודים המיועדים לצרכי ציבור יומקעו ע"י חוקה המקומית
עפ"י חוק ההכנות והכניה 1965 טעין 168 ב"ב.

בהחלט לחוק

חובו על מקבל היחיד בניה להגיש תכנון פתוח כחלק מהבקשה
להיתר בניה. כל תכנית פתוח תאושר ותבוצע בהתאם להנחיות
מחנדים העיר.

חקן תוכנית כחשח התכנית יהיה בהחלט לחקן חניה כל תכנית
המואר א"ליון ד/23/101/02/4, לפי היעודים המפורטים
בוואיט, בתיאום עם מחנדים העיר ואשרד מסרד החחבורה.

א. אזור מגורים מיוחד

תותר בניית כחי דירות למגורים מיוחד כחוגבה המבנים
יהיו בן 7 קומות על עמודים ובקומה העליונה תותר בניית
קומה על חלק מהגג, חוך שלוב סערכות טולריות וכו'..
ביתרת הגג המיוחד, וסה"כ 8 קומות בהחלט למגבלות הקיימות
הטבלת היסודים.

אופי וגובה הבנין מחייב תיאום כנושא במיוחד עם כיבוי
אש.

10. ציונים במדטום -

- גבול התכנית

- אזור מגורים מיוחד

- אזור מגורים מיוחד מסולב

- במסמך

- אזור מסמך

- סמך למרכזי החבורה

- אזור לבניני צבור

- סמך למסוד צבורי

- דרך קיימת או מאושרת

- דרך מוצעת

- חניה ציבורית

- חניה פרטית

- סמך ציבורי פתוח

- מעבר להולכי רגל

- מספר הדרך

- קו בנין מינימלי

- דוחב הדרך

11. האזור וחוקי הבניה:-

12. רשום חלקות לצרכי ציבור:-

13. חיסל התכנית:-

14. עבודות פתוח:-

15. חקן חניה:-

16. רשימת התכליות והמסומים
המפורטים בתחום התכנית -

חותר בניית בתי דירות למגורים מיוחד כולל קומה מסחרית, מעליה קומה מפולסת לסימוס הדיירים שמעליה בגדל של 19 קומות מגורים - טו"כ 14 קומות כולל קומה מפולסת.
בקומה ומסחרית יותרו הדיירים והאזור -

1. חנויות למכר קמעוני
2. חנויות לטבק, מזקאות ומתקנים
3. מטערו ומכוני יופי
4. בתי מרקחת ומחסנים למטכר ציור רפואי
5. חנויות למכר ספרים, צרכי נתיב ומזכרות
6. מסרדיו לבעלי מקצועות וופטיות או להפעלת חרותים הנדסיים
7. טניסי בנקים, בתי דואר
8. מחדים של חברות בסיקות ותיירות
9. בתי קפה ומסעדות
10. חנויות לצילום, נעליים, גבדים, אופטיקאי, אביזרי חשמל, לחיקונים, אלקטרוניקה וצרכי בית.
11. חנויות לפרחים
12. בקומה הגב - בקומה העליונה חותר בניית קומה על חלק מהגב תוך שלוב מערכות טולריות וכו'... ביחוד הגב המסותף.

אופי וגובה הבניה מחייב האוט בנושא בטיחות עם כיבוי אש.

ויותר בניית מסחר (חנויות בהתאם להיתרונים המפורטים בסעיף ב') (פרט למגורים), מחדים מסחריים, ציבוריים ופרטיים.
המגבלות יהיו בהתאם למסומן בטבלת ההיתר, אך גובה הבניה יונה לא יותר מ- 4 קומות, בהקומה הקרקע מסחרית ויתר הקומות מחדים. במגורים 9, 26 בהתאם למגבלות המפורטות בטבלת ההיתר.

ומגורים מס' 5, 27, מיועדים למרכזי החברה ציבורית, בהתאם למפורט:

1. מגרש מס' 27 - תחנת אגד

- א. תוואר בשטח כחניון תפעול. חניון לילה אזורי יוצא ויועבר למרכז החבורתי המהובנן לעיר.
- ב. הקמת הסכנה המסחרית לאורך רח' קבוץ גלויות (על מגרש הסיף לחב' אגד) מותנית בהעברת חניון חליפה למקומה החדש.

2. מגרש מס' 5 - יעל דרומי

- א. חותר הקמת משרד לתחנת מוניות בחניון הקיים במגרש מס' 5.
- ב. יתר המגבלות בהתאם למופיע בטבלת ההיתר.

ויותר בניית מוסדות ציבוריים מסחריים פרטיים, כמחבניה תהיה בגובה של 4 קומות.

מגרש מס' 19 - תחנת טאיבה

חותר במקום תחנת טאיבת מיט על כל מחנניה, בהתאם למגבלות המפורטות בטבלת ההיתר, אך גובהה לא יעלה על אחי קומות.

הערות -

במקרים מיוחדים תהיה הועדה המקומית רשאית לאחד עד 6 קומות, הכל לחי העניין.
יתר מגבלות הבניה יהיו בהתאם למפורט בטבלת ההיתר.
אופי הבניה מחייב תיאום בנושא בטיחות עם כיבוי אש.

אזור לבניני ציבור

תווך הקמה בניני ציבור להירותו וציבור וכל מבנה ציבורי
אזור שהועדה המקומית תמצא לנכון לאשר.
גובה הבניה יהיה בין 4 קומות או במקרים מיוחדים רשאית
הועדה המקומית לאשר עד 6 קומות, הכל לפי הענין.
יותר מגבלות הבניה יהיו בהתאם למסדר בטבלת התנאים.
אופי הבניה מחייב תיאום בנושא בטיחות עם כיבוי אש.

16. שטח ציבורי פתוח

והתנאים יאמרו לתנאים ציבוריים פתוחים. תווך בהם בניית
מחנני טעושים, כיכר מרכזי, אנדרטאות, מעברים להולכי
רגל, טרותים הנדסים וכל מוען ציבורי אחר המסמך לטובת
הציבור, הכל בהתאם לאיחור מהנדס העיר.

17. מעברים להולכי רגל

והתנאים יאמרו למעברים להולכי רגל ולמעבר רכב חרום בלבד.

18. מגבלות כלליות :-

א. צפיפות

צפיפות המגורים הממוצעת נמו לא תעלה על 15 נח' לדונם -
(בהתייחס לסת"כ התנאים המיועדים למגורים בלבד).

ב. גובה דירה כולל

1. חדרי מדרגות, מכתשות טגורון יכללו באחוזי הבניה המותרים
2. בכל קומה חוץ בניית מבנה עזר לחדרי הדיירים כמחסן
המותר לא יעלה על 2 מ' לכל דירה (בנוסף לאחוזי הבניה
המותרים).

ג. מראה ארכיטקטוני של המבנה

ומראה החיצוני וצורתו של כל מבנה יהיה כפוף לאיחור
הועדה המקומית אם תמצא לנכון להתחשב עם אופיו של המקום
או בודלו, היא יכולה לטוב להוציא היתר בניה או להוציא
בתנאי תוכנית החנינויים המתאימים.

ד. בהתחשב באופי הבינוי והספקת ההזיחות על הכיכר
האזרחית, תהיה רשאית הועדה המקומית לדרוש בינוי מיוחד
במבנים המונים לכיכר האזרחית המרכזית.

18. הנחיות כלליות :-

א. אנטנות טלוויזיה ורדיו

בכל בנין חוכן אנטנה מרכזית אחת לרדיו ואחת לסלולר
בלבד.
מיקומם וסימונם בחכנון טעון איחור מהנדס העיר.

ב. אנרגיה סולרית (קולטי- סמס)

היתר בניה ירשא רק לאחר שטוענה מערכת סולרית בבנין
ומערכת החיבורים לכל ריח.
קולטים ורדיו הסמס המורכבים על הגגות יתוכננו כחלק
מינטגרלי מחכנית הגג, התווך התכנוני יחזיר את הקולטים
והרדיו ויהיה כפוף לאיחור מהנדס העיר.

ג. אספקת חשמל

מסרכו והחשמל ואספקת החשמל לכל המבנים (מגורים, מוסדות
ציבור, משרד, תאורו חנויות), חבוצה באמצעות חיבורים
ות-קרקעיים בהתאם להנחיות וזכרת החשמל ואחור מהנדס העיר.
חידוי הטרגספורמטור יחולבו בפיתוח הצמוד לאזור בהתאם
לנוכחית להתאם עם חברת החשמל ותאשר ע"י מהנדס העיר.

לא מבנה טום בניה על קו או מוען חשמל כל שהוא.

מרחקי בטיחות מקו חשמל יאמרו בהתאם להנחיות חברת
החשמל ויוכתבו בזמן קבלת היתר בניה.

על ידי חיבור לרשת הניקוז העירונית הקיימת ובחמאט לדריכות מהנדס העיר.

בהתאם להנחיות מהנדס העיר

מגיחי והוכניות מתחייבים למלא את דריכות מהנדס הבריאות ובא כוחו, כולל ביצוע סידורים טכניים אשר מטרת הבריאות ידוע לבצע.

על ידי חיבור לרשת הביוב העירונית ובחמאט עם מהנדס העיר.

1. חוכן מערכת חיבורית לכל דירה מתחמאט עם מהנדס העיר.
2. לא תוגר בניה על קו או מחקן הקארו.

1. החיטה להרחקת אשפה חקבע על ידי העיריה.
- סידורי ההרחקה כגון פחים או מונקן אחרי וכל סידור אחר יהיה מתחמאט לדריכת מאד הבריאות ומחלקת החברואה של העיריה, בהנחת לתכניות הקיימות.

2. חדרי אשפה בקומות הקרקע יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

ביצוע גזר באטח בכסוף לאסור מהנדס העיר.

היחר בניה יוצא רק לאחר שהכניות המערכות נענה לדריכות מהנדס העיר.

הגיבון הונטיות באטח החכניות יבוצעו בהנחת להנחיות פיהוח קיאוריו על ידי מהנדס העיר.

ד. ניקוז

ה. ס י ט

ו. בריאות

ז. ביוב

ח. סלמון

ט. סידור להרחקת

אשפה

י. גדרות

יא. מחקני בז

יב. גיבון ונסיעות

תוור הקמה בניני ציבור לזירור וציבור וכל מבנה ציבורי
אור הועדה המקומית חממו לנכון לאחד.
גובה הבניה יהיה בין 4 קומות או במקרים מיוחדים רשית
הועדה המקומית לאחר עד 6 קומות, הכל לפי הענין.
יור מגבלות הבניה יהיו בהתאם למפורט בטבלת הסמכים.
אופי הבניה מחייב תיאום בנושא בטיחות עם כיבוי אש.

והסמכים יאמרו לסמכים ציבוריים פתוחים. תוור בהם בגיית
מוקני טעויות, כיכר מרכזית, אנדרטאות, מעברים להולכי
רגל, טרזים הנדסיים וכל מוקן ציבורי אחר המסמך לטובת
הציבור, הכל בהתאם לאיחור מהנדס העיר.

והטוים יאמרו למעברים להולכי רגל ולמעבר רכב חרום בלבד.

א. צפיפות

צפיפות המגורים הממוצעת נטו לא תעלה על 15 נח' לדונם -
(בהתייחס לסמ"כ הסמכים המיועדים למגורים בלבד).

ב. גובה וזירה כולל

1. תדיר מדרגות, מבטנות טגורונ יכללו באחוזי הבניה המותרים
2. בכל קומה תותר בניה מבנה עזר להרחיזי הדיירים כמחצית
המותר לא יעלה על 2 מ' לכל זירה (בנוסף לאחוזי הבניה
המותרים).

ג. מראה ארכיטקטוני של המבנה

ומראה החיצוני וצורתו של כל מבנה יהיה כמקף לאיסור
הועדה המקומית אס המבנה לנכון בהתחב עם אופיו של המקום
הז גודלו, היא יכולה לטרב להוציא היתר בניה או להוציא
בהתאם לסיכנסו בחכנית הקינורית המתאימים.

ד. בהתחב באופי הבינורי והסמעת החזיתות על הכיכר
האזרחית, תהיה רשית הועדה המקומית לדורו בינורי מיוחד
במבטים הפונים לכיכר האזרחית המרכזית.

בכל בנין תוכן אנסנה מרכזית אחת לרדיו ואחת לסלויזיה
בלני.
מיקומט וסימונס בחכנית טעון אזור מהנדס העיר.

היור בניה יוצא דק לאחר טוטמנה מערכת וולרית בבנין
ומערכת החיבורים לכל דיווח.
קולטים ודודי הסמי המוצבים על הגבות יתוכנסו כחלק
איןטגרלי מחכנית הגב, התוויון התכנוני יתחיר און הקולטים
והדודים ויהיה כמקף לאיחור מהנדס העיר.

מפרכו ווחמל ואסמעת החמל לכל המבנים (מגורים, מוטרו
ציבור, מחר, תאורו חנויות), חבוצע באמצעות חיבורים
וח-קרקעים בהתאם להנחיות ווכרת החמל ואזור מהנדס העיר.
חזירי הטרנספורמטור יחולבו במיתוו הצמוד לאזור בהתאם
לחכנית התחאס עם חברת החמל ותאוסר ע"י מהנדס העיר.

לא ווכנה טוס בניה על קו או מוקן חמל כל שהוא.

מרחקי בטיחות מקוי החמל יאמרו בווחאם להנחיות חברת
החמל ויוכחו בזמן קבלת היור בניה.

1. אזור לבניני ציבור

2. טמח ציבורי פתוח

3. מעברים להולכי רגל

17. מגבלות כלליות -

18. הנחיות כלליות -

א. אנטנות טלויזיה ורדיו

ב. אנרגיה סולרית (קולטי- סמ)

2. אסמעת חמל

הכנה: 11:11

[illegible]

חוק 10 סניט מיום איסור וחכניות

19. זמן הביצוע :-

20. חתימת בעל הפרק :-

21. חתימת היוזם :-

22. חתימת המתכנן :-

העורך :- יוסף דהן

23. תאריך :- 11.9.1981

24. איורים :-

חתימת היוזם והעורך הממונה

חתימת היוזם והעורך הממונה