

נתקבל משרד חינוך עיר
מזכירות

תאריך 28/5/89

21/6/89
U66

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מס' 173/03/4

ושינוי לתוכנית מפורטת 5/165/03/4

אשקלון / קטע רח' בר - כוכבה

שדרות ירושלים ורח' גולני.

תאריך : 8.8.88

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי מס' 173/03/4
 תכנית מס' 5/165/03/4
 הוצעה המחוזית/קטע נפת 168
 בישיבתה מס' 406
 מיום 20/6/89
 להחלטת המועצה לעיר
 ע"י מנהל לתכנון

21/6/89
 406
 20/6/89
 ע"י מנהל לתכנון

תכנית מס' 173/03/4
 מורטמת לפתח חוקי. בילקוש
 הפרסומים מס' 3708
 מיום 22/5/89
 עמוד 252

תכנית מס' 173/03/4
 מורטמת להסדרה בילקוש
 מס' 645
 מיום 31.3.89
 עמוד 255

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מס 173/03/4

ושינוי לתוכנית מפורטת 5/165/03/4

אשקלון/קטע רח' בר- כוכבא.

1. שם התכנית: - תכנית זו תקרא בשם תכנית מפורטת מס'

(להלן התכנית) חלה על אותן הקרקעות הכלולות בשטח

המותחם בו כחול בתשריט.

2. מסמכי התכנית:

א. תשריט ק.מ. 1:1250

ב. תקנון הכולל 8 דפים

ג. תכנית בניי 1:500 המהווה נספח לתכנית.

3. נפה: אשקלון

4. מקום: אשקלון, שכונת ברנע - קטע רח' בר- כוכבא

גוש 1937 : מגרש 28 (חלקי), חלק מחלקה 381

מגרש 19 (חלקי), חלק מחלקות 381, 416

גוש 1938 : מגרש 28 (חלקי), חלק מחלקות 59,10,11,43

מגרש 19 (חלקי), חלק מחלקות 49,43,8

5. גבולות התכנית: (מסומן בקו כחול בתשריט).

6. שטח התכנית: 142.121 דונם

7. בעלי הקרקע: מ.מ.י

עיריית אשקלון

י. הירשפלד

א. כהן

ס. כהן

8. יוזמי התכנית: י. הירשפלד, א. בהן, ס. בהן.

9. המתכנן: ש. ששפורטה - אדריכל ומתכנן ערים.

10. מטרת התכנית: א) שינוי יעוד מאזור מלונאות ג' לאזור מגורים א.

שטח ציבורי פתוח ודרך משולבת.

ב) שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים א

ולדרכים

ג) איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים.

ד) קביעת מגבלות בניה.

11. ציונים בתשריט:

מלונאות ב: צהוב מותחם בחום

מלונאות ג: אוקר מותחם בחום

מגורים א: כתום

שטח ציבורי פתוח: ירוק

דרך משולבת: פסים אדומים וירוקים אלכסוניים

דרך מוצעת: אדום

חניה מוצעת: אדום עם משבצות.

דרך קיימת: חום

חניה קיימת: חום עם משבצות.

רוחב הדרך: ספרה ברבע התחתון של העיגול

מספר הדרך: סיפרה ברבע העליון של העיגול

קווי בניה: מינמליים ספרות ברבעים הימני והשמאלי של העיגול.

12. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו יחולו כל ההוראות

הכלליות שבתכנית מתאר אשקלון על תיקוניה, והתכניות המפורטות

הקיימות על אותו שטח פרט לכל עניין המופיע בתכנית זו.

13. הוראות וזכויות בניה: ראה טבלת שטחים.

14. רישום חלקות לצורכי ציבור: השטחים המיועדים לצורכי

ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ע"פ סעיף 188 לחוק התכנון והבניה

תשכ"ה (1965) ויירשמו על שם עיריית אשקלון ע"פ סעיף 26 לחוק זה.

15. עבודות פיתוח: תכנית הפיתוח (כולל תשתיות לכל המיתחם) תוגש

לאישור הוועדה המקומית, הביצוע יעשה בשלמותו ע"י היוזמים ועל חשבונם כפוף למתן התחייבות שתיקבע ע"י הוועדה המקומית.

16. תקן חניה: תקן החניה בשטח התכנית יהיה בהתאם לתקן החניה של תכנית מתאר לאשקלון 23/101/02/4, לפי היעודים השונים,

17. רשימת התכליות והשימושים

א. מלונאות ב: תותר בניית 2 בתי מלון רגילים (ו-או מלונות דירות)
בני כ- 250 חדר כל אחד, הבנייה תהיה רבת קומות ו-או בניה נמוכה הכל לפי תכניות להיתר בניה שתוגשנה לאשור נפרד לוועדה המקומית, המגרש נתן לחלוקה.

ב. אזור מגורים א: תותר בניית קוטג'ים חד ודו משפחתיים,
(ראה טבלת זכויות בניה)

ג. שטח ציבורי פתוח: השטחים ישמשו לשטחים ציבוריים פתוחים.
תותר בהם בניית מתקני שעשועים ומעברים להולכי רגל, שרותים הנדסיים וכל מתקן ציבורי אחר שישמשו לטובת הציבור באישור הוועדה המקומית.

ד. דרך משולבת שטח ציבורי המיועד למעבר הולכי רגל, רכב פרטי, ורכב שרות.

18. מגבלות כלליות:

א. שטח הדירה

1. חדרי מדרגות ומחסן יכללו באחוזי הבנייה, המחסן יבנה בתחום קרוי הבניה וצמוד לבנין,

2. אחוזי בניה מקסימליים למגרש לא יעלו על 45% בשתי הקומות כולל מרפסות מקורות ומבני עזר, למעט מרתף עד 30% משטח המגרש, מקלט וסככה לרכב.

3. תותר בניית מקלט וסככה לרכב צמודים לשתי יחידות שכנות, על קו צדדי אפס, שטח הסככה עד 18 מ"ר.

ב. מראה ארכיטקטוני של המבנה :

1. המראה החיצוני וצורתו של המבנה וכן חומרי הגמר יהיו בהתאם לאישור הועדה המקומית אשר תוכל לסרב להוציא היתר בנייה או להתנות הוצאתו בשני דברים מתאימים בהתחשב באופיו של המקום, או גודלו, או משטחים אחרים.
 2. הגגות יהיו גגות דעפים וגגות בטון במשולב, שטח גג הבטון לא יעלה על 25% משטח הגג הכללי, גובה הבנייה או רכס הגג לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה לבית, שיפוע גג הרעפים יהיה 40% לפחות.
 3. תותר בנייה מתקני עזר שלא למגורים כגון: ארובות ומסתורי שמש למערכת סולרית עד לגובה של 10.0 מ', הכל באישור הועדה המקומית.
19. הנחיות כלליות:
- א. מערכת סולרית: במסגרת הבקשה להיתר יוגש פתרון ארכיטקטוני למערכת סולרית והסתרתה לאישור הועדה המקומית.
- ב. אנטנה מרכזית לרדיו וטלוויזיה : תותר אנטנה מרכזית (אחת בלבד) לרדיו ולטלוויזיה במותחם, המיקום יתואם עם מינהל ההנדסה, החיבורים לכל מבנה יהיו תת קרקעית.
 - ג. חשמל: לא תבנה שום בניה על קו או מתקן חשמל כל שהוא. מרחקי בטיחות בקווי החשמל ישמרו בהתאם להנחיות חברת החשמל. החיבורים לכל מבנה יהיו תת-קרקעיים, חדר טרנספורמטור יתואם עם מנהל ההנדסה ומיקומו ייקבע במסגרת פיתוח המיתחם.
 - ד. נקוד: על ידי חבור לרשת הקיימת ובהתאם לדרישת מהנדס הועדה.
 - ה. מים: בהתאם להנחיות מנהל ההנדסה, ע"י חיבור לרשת העירונית.

ו. בריאות: מבקשי היתר בניה מתחייבים למלא את דרישות משרד הבריאות
 ובא כוחו. כולל בצוע סדורים סניטריים אשר משרד הבריאות
 ידרוש לבצעם.

ז. ביוב: על ידי חיבור לרשת הביוב העירונית ובתאום עם מנהל ההנדסה.
 ח. טלפון: תוכן מערכת חבורים לכל דירה שתתואם עם חברת "בזק" ומנהל
 ההנדסה.

-20 טבלה לזכויות ומגבלות

אזור	צבע	מס' בתשריט ומגרש	שטח	מס' יח' מקסימלי	מס' קומות	קווי בנין
		מג'רש	מ'רש	מ'רש	% בנין	קדמי אחורי צדדי
מלונאות	צהוב				ע"פ תבע	
ב	מותחם בחום	19			5/165/03/4	
מגורים	כתום	1-11	350 מ"ר	1 קוטג'	סה"כ בשתי קומות 45% בניה תכסית 30%	3 4 5 2
א		14-35 40-65 72 89-107				
		36-39	700 מ"ר	2 קוטג'		
		67-71 73-88				
שטח ציבורי פתוח	ירוק	108-112 66				
דרכים לרבות חניה					לא תורשה גישה לרכב למתחם דרך רחוב בר- כוכבא ושד' ירושלים, אלא דרך רחוב גולני בלבד. לא תורשה כניסה לרכב למגרשים הגובלים ברחוב הנ"ל. הכניסה לחניה תהיה מהדרכים הפנימיות.	
דרך משולבת	ירוק					
	מקווקו אלכסון					

1. קרוי בניין קדמי:

א. זהו קו בנין לחזית הפונה לכביש של היחידות הממוקמות לאורך הכבישים:
בר-סוכבא, רח' גולני שד' ירושלים.

ב. לגבי מגרשים פנימיים זהו קרו בניין בחזית הכניסה (ראה תכנית בינוי).

2. תותר בניית מקלט וסככה / מוסך לרכב צמודים, של יחידות שכנות על קרו צדדי אפס

21. היטל השבחה: היטל השבחה ע"פ החוק וכפי שנקבע בהסכם בין הרשות
המקומית ולבין "היוזמים"

22. זמן ביצוע: 3 שנים מיום אישורה של התכנית.

23. מתחם הבנייה. יבוצע ע"י גורם אחד, כמו כן הגימור הארכיטקטוני

24. מקרקעי ייעוד. יש להפוך מקרקעי ייעוד למקרקעי ציבור במתחם על מנת

לאפשר מתן היתרים וביצוע עיסקות ומימוש זכויות על פי החוק (חלק

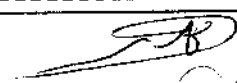
מחלקה 59)

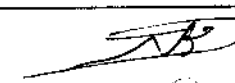
25. חתימות:


המתכנן

בעל הקרקע

היוזם:


אורי מילר


אורי מילר

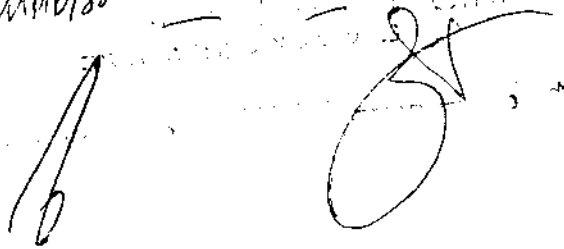

אורי מילר

26. חתמת הוועדה המקומית:

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
התורה המקומית לתכנון ולבניה

תאריך: 13/03/84

אשר על פי החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה -
מס' 13/03/84 - להקנות את הארץ המיועדת לביצוע
הפרוייקט למתכנן המוצע - אריאל גולדמן - ת"ת
מס' 8/88 - אריאל גולדמן - ת"ת

The block contains several handwritten signatures and stamps. On the left, there is a signature that appears to be 'אריאל גולדמן' (Ariela Goldman) with a date '13/03/84' written above it. On the right, there is a large, stylized signature. Below the signatures, there are some faint, illegible markings and what looks like a date '8/88'.

27. חתמת הוועדה המחוזית: