

15/10/85

מרחב תכנון עיר אשקלון


29.9.85

תכנית מפורטת מס' 3/170/03/4 שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/4 ושינוי לתכנית מפורטת מס' 170/03/4 ולתכנית מפורטת מס' 1/170/03/4

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 3/170/03/4 שינוי לתכנית המתאר מס' 101/02/4 ושינוי לתכנית מפורטת מס' 170/03/4 ולתכנית מפורטת מס' 1/170/03/4.

1. שם התכנית:

הגדרת המחוזות לתכנית
22.12.85

שני ג.ב.מ.א. ש.כ. (ל.ו.י.מ.)
שני ג.ב.מ.א. - ח.מ.ל. (ש.פ.י.ו.ר.)
לש.ג.פ. (ת.ת.ק.י.ל. י.ע.פ.ק.)
16/10/85
2/85


הדרום:

2. מחוז:

אשקלון

3. גפה:

אשקלון

4. מקום:

5. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול בתשרים המצורף אליה, הכולל את: גוש 1944
חלקות: 7, 10, 13, 46, 47, 52-54, 63, 65, 67
ח"ח: 3-6, 11, 12, 14, 15, 36, 37, 39, 40-46, 49, 51, 55, 56, 62, 66

גוש 1945

ח"ח: 2, 74, 13-16, 18-20, 30

התשרים, התקנון ובספחי הבנוי מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל דבר הנוגע לתכנית.

הקו הכחול בתשרים.

6. גבולות התכנית:

התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשרים הערוך בקב"מ 1:250, (להלן: התשרים), בספח אחד מחייב הערוך בקב"מ 1:500 (להלן: בספח מס' 1), ושני בספחים רעיוניים לא מחייבים הערוכים בקב"מ 1:250 (להלן: בספחים מס' 2 ו-3) - כל אלו מהווים חלק בלתי נפרד של תכנית מס' 3/170/03/4 זו.

7. מסמכי התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל.

8. בעל הקרקע ומגיש

התכנית:

פאני פינקלטון, אדריכלית ובונה ערים.

9. המהכונן:

כ- 100 ד'.

10. שטח הקרקע הכלול

בתכנית:

11. מטרת התכנית:

- (א) שינוי יעוד משטח צבורי פתוח ובניני ציבור למגורים א' ומגורים מיוחד.
- (ב) שינוי יעוד משטח צבורי פתוח ומסחר לשטח לבניני ציבור.
- (ג) שינוי יעוד משטח למסחר לשטח לבניני ציבור.
- (ד) שינוי יעוד מפגורים א' לדרך.
- (ה) שינוי יעוד מחניה ציבורית למוסדות צבור, לדרך, ולשטח ציבור פתוח.
- (ו) שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לחניה צבורית ודרך.
- (ז) קביעת הנחיות להצנת תכנית בניה הכוללת: קביעת קוי בנין, שטחים לבניה, גובה הבנינים, גבהי קרקע סופיים, דוחב מרפסות, אופי הבניה ומספר מירני של יחידות דיור.
- (ח) אחוז וחלוקה מסדש קביעת מעברים להולכי רגל
- (ט) קביעת קוי בנין לאורך כביש מס' 1.

12. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר 101/02/4 וכן בתכניות מפורסות 170/03/4 ו- 1/170/03/4 וכן ההוראות של תכנית 3/170/03/4 זו.

13. רשימת התכליות, השטחים והגבלות

- (א) אזור מגורים א': השטח הצבוע על גבי התשריט בצבע כחום בהיר הוא שטח למגורים א', וחלות על השטח אזה את ההוראות שבתכנית מס' 170/03/4 כמפורט להלן:
 - (1) שטח המגרש: השטח המינימלי בכל מגרש יהיה 460 מ"ר פרט לחלקות 41, 42, 73, 78, 80, 82 ו-84 ששטחן לא יקטן מ- 460 מ"ר. סעיף זה כוחו יפה גם על המגרשים האלה שלא נכללו בתוך קו הכחול בתכנית זאת.
 - (2) מספר קומות: קומה אחת או קומג'.
 - (3) שטח בניה מותר: יחידה אחת 30% בקומה אחת. קומג': 40% בשתי קומות.
- הערה: השטח לחישוב אחוזי הבניה הוא השטח הצבוע בכחום בלבד (ראה טבלת מגרשים למגורים א' בדף 8 בתקנון זה: שטח המסומן בין סוגריים).
- (4) חזית מינימלית של מגרש: 18 מ'.
- (5) במגרשים מעל 750 מ"ר מותר להקים מבנה דו-משפחתי. המסדה יח"ד שכנות על קו בנין 0 (צדדי או אחורי), מותר לאתר שהשכנים המבקשים יגישו בקשות להימד בניה יחד - ובאשור הועדה המקומית.

(6) מקלטים: יהיו בתחום קוי הבניין וכחלק מהמבנה העיקרי.

(7) חניות: בתחום המגרש.

(8) מבני עזר: מסתם עד 12 מ"ר לכל יח"ד בתוך תחום קוי הבניין.

(9) סכנה למכונות בשטח עד 20 מ"ר, 5 מ' סקו גבול החזית ונקו בנין 0 לגבול עם השכן.

א.1) בסו כן חלות על האזור הזה את ההוראות הבאות:

(1) במגרשים שלאורך כביש מס' 1 קוי הבנין יהיו כפי מסומן בתשרים.

(2) במגרשים פינוחיים לדחנות פנימיים יהיו קוי הבנין כדלקמן: קדמיים: 5; 5 צדדיים: 3; 3.

(3) במגרשים לפני יח"ד יהיה סומך לחלק את המגרש המקורי לשני מגרשים חד-משפחתיים אחרי הגשת תכנית מדידה ועם אישור הועדה המקומית.

(4) סבלה עם שטח כל אחד מהמגרשים בדף 8 בהוראות תכנית 3/170/03/4 זד.

ב) אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע על גבי התשרים בצבע צהוב הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שבסבלה בדף 10 המצורף וכן ההוראות הבאות.

ב1) במגרשים שמספרם מ-1 עד 20 נוספה בנוי מס' 1 יבונה בנין אחד בכל מגרש, על פי ההנחיות שבסבלה בדף 9.

ב2) סוג מגרשים: קיימים 2 סוגי מגרשים.

(1) מגרש סוג 1 בלי שפוע - הבניה באותו מגרש תהיה מאופיינת ע"י כניסה אחת לכל הקומות (חדר מדרגות). קומת הקרקע 0.00 ± לפי המסומן בסבלה שבדף 9. (להנחיות רעיוניות ראה נספח מס' 3).

(2) מגרש סוג 2 עם שפועי קרקע - הבניה באותו מגרש תהיה מאופיינת ע"י כניסות נפרדות לכל קומה וקומה - קומות הקרקע הן שתיים לפי המסומן בסבלה שבדף 9. (להנחיות רעיוניות ראה נספח מס' 2).

(3) קוי בנין: יהיו לפי המסומן בנספח מס' 1 בקו נקודה 1 בצבע אדום ובטבלה שבדף מס' 19 בתקנון זה - קוים אלה מסמנים את הגבול החיצוני המקסימלי לבניה באותו מגרש, ולא יהיו בליסות מעבר לקוים אלה. כל בניה, כולל מרפסות, גמלוני גגות, מחסנים וכו' יהיו בתחום גבולות אלה.

(4) אופי הבניה: יהיה מדורג. יש לבנות מרפסות פתוחות בכל קומה לכיוון דרום-מזרח ו/או צפון-מערב, באורך מינימלי של 6 מ' או חצי אורך הבנין באותו כיוון (המידה הגדולה יותר קובעת). רחב המרפסות הפתוחות יהיה לפחות 3 מ' בכל קומה.

(5) גובה מקסימלי: הגובה המקסימלי, כולל גגות, יהיה 11.5 מ' מעל מפלס 0,00 ± כפי שמסומן בטבלה שבדף 19.

(6) מספר הקומות: מספר הקומות הוא 3. מותר להוסיף קומה מעל הקומה השלישית ובחלל שנוצר מתחת לגג משופע כל עוד שגובה הבנין לא יעלה על 11.5 מ' מעל מפלס 0,00 ± ושהעליה לאותה קומה עליונה תהיה פנימית בלבד, מתוך הדירה או הדירות שבקומה השלישית.

(7) השטח לבניה המופיע בטבלה שבדף 19 קובע. שטח זה מהווה את סה"כ הבניה במגרש, כולל חדר מדרגות, מחסנים ומרפסות מקורות, מרפסות פתוחות לא תכללנה בחישוב השטחים לבניה. בכל מגרש, סה"כ השטח לבניה יהיה מחולק בכל קומה כלהלן:

1. במגרש מסוג (1)

- (א) קומה א' - 0,00 ± - 40% משטח לבניה המופיע בטבלה.
- (ב) קומה ב' - 35% משטח לבניה המופיע בטבלה.
- (ג) קומה ג' - 25% משטח לבניה המופיע בטבלה.

2. במגרש מסוג (2)

- (א) קומה א' - 0,00 ± - 35% משטח לבניה המופיע בטבלה.
 - (ב) קומה ב' - 30%-35% משטח לבניה המופיע בטבלה.
 - (ג) קומה ג' - 25%-30% משטח לבניה המופיע בטבלה.
- אחוזים אלה כוללים את כל הבניה באותה קומה.

- (8) כסוי קרקע לא יעלה בשום מקרה מעל 40% משטח המגרש.
- (9) נספחי בניי 2 ו-3 המצורפים הם לצורך הנחיה בלבד וככלי עזר להבנת הוראות הסבלה, ואין לראות בהם נספחים מחייבים.
- (10) מחסנים: יהיו מרוכזים בקומה אחת לכל הבניין.
במגרשים מסוג (1) המחסנים יהיו בקומה 2.50-
במגרשים מסוג (2) המחסנים יהיו במפלס 0.50-
הכל כפי שמסומן בנספחי הבניי 2 ו-3 המצורפים. שטח הבניה של המחסנים לא יהיה יותר מ-10% מכלל שטח הבניין, וגוונתם לא יעלה על 2.50 מ'.
- (11) חמרי בניין: על פי אישור של הועדה המקומית.
- (12) מבנה גגות: כל גגות הבניינים יהיו משופעים עם דעפים בלבד.
גגות שטוחים טעונים אישור הועדה המקומית. תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. הדודים וכל אביזרי הצנרת יהיו סטויים מתחת לדעפים ונתוך קירות הבניין ויכללו בבקשה להיתר בניה.
- (13) קומת עמודים: לא תותר קומת עמודים מלאה או חלקית בשום מקרה.
- (14) חניה פרטית: החניה תהיה בתוך תחום המגרש לפי חישוב של $1\frac{1}{2}$ מכונות לכל יחידת דיור. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה של עיריית אשקלון.
- (15) מוסכים ורחבות חניה לרכב: תותר הקמת מוסך או רחבת חניה לרכב. גובה תקרת המוסך יהיה 2.30 מ' מקסימום. תוכנית המוסך תוגש כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
- (16) מבני עזר: לא תותר הקמת מבני עזר במבנה בגפרד מהמבנה הראשי.
- (17) מקלטים: יהיו לפי ההוראות של הועדה המקומית ובתוך תחום המבנה.
- (18) נספח מס' 1 נותן הנחיות לגבי חלוקת השטח במגרש מס' 168 - במגרשים 166 ו-167 יש צורך בהכנת תכנית מפורטת שתגדיר את אחוזי הבניה, אופי הבניה, גבהים וכו'. תכנית זאת תוגש בעתיד.
- (19) מגרשים 166 ו-167 מיועדים לאזור מגורים מיוחד - יש להכין לגביהם תכנית בנין עיר מפורטת החקבע חלוקה למגרשים לבניה, אחוזי הבניה המותרים והתויית דרכים חדשות - התכנית תאושר ברשויות הסטטוטוריות ע"פ המקובל כחוק.

השטח הצבוע על גבי התשרים בצבע אפור מותחם באפור כהה הוא שטח לאיזור מסחרי, וחלות על שטח זה את ההוראות של תכנית 170/03/4 הבאות:

(ג) איזור מסחרי:

1. תותר הקמה של בנין אחד בקומה אחת בלבד.
2. אחוזי הבניה לא יעלו על 75% משטח המגרש, גובה מקסימלי וקדי בנין יהיו לפי תכנית בניה שמיארך לבקשת היתר בניה עם אישור של הועדה המקומית.
3. מקלטים יהיו לפי הדרישה של הועדה המקומית ובתוך תחום המגרש.
4. החניה לאיזור המסחרי תהיה כפי שמסומן בתשרים צבוע בצבע אפור עם קווים שתי וערב.

השטחים הצבועים על גבי התשרים בצבע חום מותחם בחום כהה יהיו שטחים לבניני צבוע וחלות על שטחים אלה את ההוראות של תכנית מס' 170/03/4 הבאות:

(ד) בניני צבוע

1. השטחים לבניני צבוע/והשטחים הפתוחים הצבוריים שנמצאים על ידם מהווים יחידת קרקע רצופה ויש לתכננם ביחד.
2. אישור של הועדה המקומית. אחוזי הבניה באזור זה יהיו לפי
3. אחוזי הבניה לא יעלו על 75% משטח המגרש.

(ה) שטח פתוח צבורי:

1. השטח הצבוע על גבי התשרים בצבע ירוק הוא שטח פתוח צבורי, וחלות על השטחים האלה את ההוראות הבאות:
1. שטחים אלה יתוכננו לאפשר מבטים לנוף, הן לדרום לים, והן למערב, לפארק. לכך אסורה שם כל בניה או צמחיה גבוהה.

(ו) שטח פתוח פרטי:

השטח הצבוע על גבי התשרים בירוק מותחם בירוק כהה הוא שטח פתוח פרטי וחלות על שטח זה את ההוראות הבאות.

1. אסורה כל בניה על השטח הזה.
2. כשה זה יהיה מותר להגדל הפסוד הליני. שטח זה הוא חלק בלתי נפרד מהמגרש למגורים הצמוד לו.

השטח הצנוע על גבי התשרים בצבע ירוק מוחכם באדום, הוא מענד להולכי רגל. אסורה כל בניה על השטח הזה.

(ז) מעברים להולכי רגל:

(ח) דרך כימים: 1. דרך קיימם

השטחים הצנועים על גבי התשרים בצבע חול הם דרכים קיימות.

2. דרך חדשה

השטחים הצנועים על גבי התשרים בצבע אדום הם שטחים לדרכים חדשות.

(ט) חנייה:

השטחים המסומנים על גבי התשרים בקוים שמי וירב על רקע החכנית הם שטחים לחניה.

(י) בנין ושטח אספלט להריסה:

הבנין והשטח אספלט המוחממים בקו צהוב על גבי נספח מס' 1 סיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות במגרש.

(14) תקנות כלליות לבריאות הציבור:

הספקת מים, ניקוז, ביוג, סילוק אשפה ומתקני תברואה יענו על דרישות הראשות המקומית, משרד הבריאות ונאי כוחן.

(15) שלבי בצדע:

10 שנים.

(16) הארץ:

10.7.85

(17) חתימה ואישורים:

בעל הקרקע ומגיש החכנית: מינהל פארקעי ישראל בן יהודה 34 סל. 02-224121

המחכנו: לאנו מינהל פארקעי ישראל בן יהודה 34 סל. 02-224121

לשירות המחכנו המוסמכות. החתימה הינה לצרכי חכנו בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליתם החכנית או לכל בעל חכנו אחר בשטח החכנית כל עוד לא הוקמה חכנית נפרדת עבור השטח החכני. ואין החכנית זו באה במקום הסכמת מנהל פארקעי ישראל בן יהודה על רשות אספלט לפי כל החוקים המפורטים בשטח החכנו ו/או כל רשות אחרת ו/או ספק מוצגת בהחכנית על החכנית הכרה או ו/או בקיום השטח כאמור ו/או ויתור על זכותו לבטלו בניה הפרו ע"י מי שרכש מאתו על פני תנאים בלשחן בשטח החכני כל זכות אחרת העומדת לנו מטה השטח כאמור ועפ"י כל חוקי החכנית ניתנת אך ורק מנקודת מבט חכנויות.

פאנו מינהל פארקעי ישראל בן יהודה 34 סל. 02-224121

מינהל פארקעי ישראל בן יהודה 34 סל. 02-224121

תאריך: 2/11/1985

שטח במ"ר	מס פר מגרש	מכלת מגרשים למגורים א'	שטח במ"ר	מספר מגרש
1,011	148 ✓		523	72 ✓
903	159 ✓		601	86 ✓
816	160 ✓		688	86 ✓
732	161 ✓		707	87 ✓
725	162 ✓		536	87 ✓
846	163 ✓		835	101 ✓
710	164 ✓		460	102 ✓
883	165 ✓		763	103 ✓
572	190 ✓		1214	126 ✓
500	190 ✓		823	127 ✓
1047	192 ✓		719	128 ✓
523	193 ✓		525	129 ✓
523	194 ✓		526	130 ✓
460	195 ✓		881	131 ✓
490	196 ✓		734	132 ✓
490	197 ✓		555	133 ✓
560	198 ✓		925	135 ✓
			659	144 ✓
			647	145 ✓
			947	146 ✓
			693	147 ✓
27,323	סה"כ			

מכלת מגרשים לבנייני ציבור ולמסחר

שטח במ"ר	מס' מגרש
----------	----------

1740	201
1500	202
1500	200
1700	206

סה"כ 6,440

מכלת מגרשים חדשים לשטח צבורי פתוח

שטח במ"ר	מס' מגרש
----------	----------

408	203
950	204
3,710	205

סה"כ 5,068

טבלת סגורשים למגורים פרוחז (לפי גספח מס' 1)

מספר
יחידות
דירה
מקסימלי

גובה מקסימלי
מ-0,00 מ'

קוני בנין
קדמי אחוסי צדדי

מפלס רצפח
סופי (בקומח)
קרקע
קומח א' קומח ב'
+0,00

שחח מקסימלי
לבנייה (ברוחו)
מ"ר

שחח
המב'
מ"ר

סרג
מספר

מספר יחידות מקסימלי	גובה מקסימלי מ-0,00 מ'	קוני בנין קדמי אחוסי צדדי	מפלס רצפח סופי (בקומח) קרקע קומח א' קומח ב' +0,00	שחח מקסימלי לבנייה (ברוחו) מ"ר	שחח המב' מ"ר	סרג מספר
4	11,50	3 6	42,50	525	700	1 1
4	11,50	3 3	43,50	555	740	1 2
4	11,50	3 3	43,50	585	780	1 3
4	11,50	3 3	44,50	560	745	1 4
4	11,50	3 3	44,00	530	705	1 5
4	11,50	3 3	44,00	550 ✓	730	2 6
4	11,50	3 3	47,00	620 ✓	825	1 7
4	11,50	3 3	47,00	620 ✓	825	2 8
4	11,50	5 3	49,50	710 ✓	950	1 9
5	11,50	3 6	44,50	675 ✓	900	2 10
5	11,50	3 3	44,50	600 ✓	800	2 11
4	11,50	3 3	46,50	645 ✓	860	2 12
4	11,50	3 3	49,50	675 ✓	900	1 13
5	11,50	3 3	44,00	645 ✓	860	1 14
4	11,50	3 3	44,50	585 ✓	780	2 15
4	11,50	3 3	47,00	620	825	2 16
4	11,50	3 6	44,00	600	800	1 17
4	11,50	3 3	43,50	640	810	1 18
4	11,50	3 3	46,00	535	715	2 19
4	11,50	3 3	49,00	640	850	2 20
4	11,50	3 3	49,00	640	850	2 20

סרג 16,100

Handwritten mark resembling a stylized 'S' or 'J'.



מנהל | מקרקעי | ישראל

תאריך: 3/10/82
מס' תעודת: 14586
מס' חשבונית: 140

מנהל תחום המכרזים

תכנית מס' 3/מ/82
הפרסומים מס' 3505
תאריך: 30/11/82

תאריך: 3/10/82
מס' תעודת: 14586
מס' חשבונית: 335

מנהל תחום המכרזים

תכנית מס' 3/מ/82
הפרסומים מס' 3505
תאריך: 30/11/82
מס' חשבונית: 1455

מנהל תחום המכרזים
מס' תעודת: 14586
מס' חשבונית: 335
תאריך: 30/11/82

מנהל תחום המכרזים

0.6.86

תאריך: 3/10/82
מס' תעודת: 14586
מס' חשבונית: 335
תאריך: 30/11/82