

04.12.1995
המחלקה לתכנון

המחלקה לתכנון

תוקן ע"פ דרישות הועדה
המקומית מחוזית מיום 28/9/95
בדק תאריך 22.1.95

לשכת התכנון המחוזית
17-12-1995
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מתאר מס' 70/101/02/4
שנוי לתכנית מתאר מס' 101/02/4
קרית נופש לחיילי צה"ל - אשקלון

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
גישור תכנית מס' 70/101/02/4
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28/9/95 אשר את התכנית.
מנהל המחלקה לתכנון
יועדה המחוזית

הודעה על
פורסמה
מיום 29/8/96
70/101/02/4
4438

תאריך: 22.1.95

מ ח ו ז ה ד ר ו ם

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מתאר מס' 70/101/02/4

שנוי לתכנית מתאר מס' 101/02/4

קרית נופש לחיילי צה"ל - אשקלון

מבוא לעקרונות תכנון:

מטרת התכנית: תכנון מחדש של קרית נופש לחיילי צה"ל אשר עיקריו:

- א. הקמת מבנים חדשים למגורים, ומבני ציבור המשמשים את הנופשים.
- ב. לבטל את הכניסה הנוכחית לקריה ולתכנן כניסה חדשה מדרך המובילה בהמשך לשד' בן-גוריון מערבה לכיוון הים.
- ג. תכנון פתוח הקריה אשר יכלול: סיפול והגנה על צוק החוף, מערכת דרכים פנימיות, חניונים, מערכת מגרשי ספורט ומבנים המשמשים אותם, גנון וגדור.
- ד. הריסת מבנים קיימים באופן הדרגתי בהתאם להתקדמות הקמת המבנים החדשים.

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מתאר מס' 70/101/02/4

שנוי לתכנית מתאר מס' 101/02/4

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא בשם תכנית מתאר מס' 70/101/02/4 קרית נופש לחיילי צה"ל - אשקלון.
2. מסמכי התכנית:
 - א. 7 דפי הוראות לתכנית (תקנון).
 - ב. תשריט בק"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 - ג. נספח בנוי בק"מ 1:500 מנחה לעימין בנוי בלבד ומחייב לעיניין מבנים להריסה.
 - ד. נספח תחבורתי.
3. מקום: מחוז: הדרום
נפה: אשקלון
מקום: אשקלון - חוף הים, קטע מדרום לרח' בן-גוריון.
גושים: 1946; 1946
גושים וחלקות: בגוש 1940: חלק מ- 14, 18, 24, 25, 30, 35;
בגוש 1946: 1, 2, 65, 80 וחלק מ- 4, 5, 6, 68, 71, 81
4. ציונים בתשריט: כמסומן במקרא.
5. שטח התכנית: 71.200 דונם.
6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל;
7. יזמי התכנית: האגודה למען החייל בישראל;
הועדה המקומית לתכנון ובניה - אשקלון;
8. המתכנן: יעקב נטל ארכיטקט, רח' אחד העם 105, ת"א;
מס' רשיון: 728 ;
9. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תכולנה כל הוראות תכנית מתאר אשקלון 101/02/4 על שנוייה, החלות על שטחיה, פרט לכל עניין המופיע בתכנית זו.
10. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית לצורך הסדרת מצב קיים, הקמת קרית נופש ע"י הגדרת מגרשים, זכויות ומגבלות בניה.

11. היתרים והגבלות:

א. תנאים למתן היתרי בניה:

1. בנוי מנחה:

- א. היתרי בניה יוצאו ע"י תכנית בנוי ותכנית פתוח תאושרנה על ידי הועדה המקומית.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש שנוי בכנוי ובחומרי הגמר לפי שיקול דעתה, מבלי לשנות הזכויות המאושרות.
- ג. הועדה המקומית רשאית להגדיר מתחמי תכנון בתחום התכנית לצורך הגשת תכנית בנוי ופתוח כאמור בסעיפים קודמים.
- ד. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן היתרי בניה בהריסת מבנים המיועדים לכך, על מנת לשמור על קצב הריסה ישיר לקצב בניית המבנים החדשים. הדבר יעוגן בתכניות הכנוי שיאושרו כתנאי לכל היתר בניה.
- ה. מבנים להריסה לפי המסומן בתכנית בנוי: הועדה המקומית תקבע את מועד הריסת המבנים המיועדים לכך במסגרת היתרי הבניה או תכניות הכנוי בשטח התכנית.
- ו. חומרי הגמר למבנים ולפיתוח יהיו בכל מקרה עמידים במיוחד לסביבת חוף הים ובאישור מהנדס העיר, ויפורטו בתכניות הכנוי ובבקשות להיתרי בניה.

2. תכנית לעבודות פתוח:

- א. חובה על המבקש היתר בניה להגיש תכנית פתוח כחלק מהבקשה להיתר בניה, שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ב. היתרים יוצאו לאחר אישור הועדה המקומית לתכנית פתוח מתחמית אשר תכלול פתרון להגנה על מצוק החוף ולפיתוח המתחם.

3. חניה:

תתוכנן עפ"י תקן חניה אשקלון תכנית מס' 23/101/02/4 ועפ"י דרישות משרד התחבורה.

4. מיקלוט: יתוכנן עפ"י הג"א.

ב. אזור מלונאות ונופש:

בשטח קרית הנופש תותר בנית מבני מגורים לנופשים ומבנים המשרתים את הקריה כגון: חדרי אוכל, מטבח, מועדונים, אולמות למופעים ותרבות, שרותי רפואה וודת, אולמי ספורט. כמוכן, תותר בשטח הקריה הקמת מבני ספורט, מגרשי ספורט ומתקנים המשמשים אותם כגון מושבים לקהל וביתנים הקשורים באופן ישיר בצרכי אחזקה והפעלת המתקנים הנ"ל כגון מחסנים וביתני שרותים-הכלל בהתאם לתכנית בנוי ופתוח אשר תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

גובה אחוזי בניה וקווי בנין עפ"י טבלה (סעיף 16).

ג. דרכים:

תואים ורוחכם עפ"י המסומן בתשריט בהתאם להנחיות משרד התחבורה.

ד. גן לאומי:

ראה סעיף מס' 9: הכל עפ"י תכנית מתאר ארצית 8. לצרכי חישוב שטח לזכויות בניה, השטח המוגדר כגן לאומי, לא יכלל בשטח המגרש.

א. 12. הנחיות כלליות לתשתית:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחליב זאת.

ב. תכניות חשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת החשמל ומהנדס העיר כמשק תת-קרקעי לקווי מחת נמוך וגבוה כאחד. שנאים ימוקמו בחדרי טרנספורמציה בתוך הבנינים בכל מגרש. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מעל או מתחת למתקן או קו חשמל כל שהוא אלא באישור חברת החשמל ומהנדס העיר. מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.

ג. תקשורת:

תכניות תקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת-קרקעי, מיקום ואופי אנטנה לסלוויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

ד. ניקוז: תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ה. ביוב:

תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.

ו. מים:

תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ז. אשפה:

סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.

ח. לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימת.
 כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר
 ועל חשבוננו בתאום עם מהנדס העיר.

13. חלוקה ורישום:

חלוקה מחדש של שטחים תעשה עפ"י המסומן בתשרים
 ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום עפ"י פרק ג'
 סימן ז' לחוק תכנון והבניה התכנ"ה - 1965.
 הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש שנוי בחלוקת המגרשים
 ואיחודים לפי שיקול דעתה מבלי לשנות הזכויות המאושרות.

14. הפקעה לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה
 המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 לפי סעיף
 188 ב'.

15. היטל השבחה:

בהתאם לחוק.

16. טבלת שטחים וזכויות בניה:

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש נטו למלונאות ונופש במדידה גרפית בלבד	תכלוּת	מספר קומות מירבי מעל +0,00	היקפי בניה מירביים לקומה			מספר חדרים מירבי	קווי בנין			
					מיקום	למסרות עיקריות	למסרות דירות		סה"כ	ק	צ	א
				מעל	מ"ר	מ"ר	מ"ר					
אזור מלונאות ונופש	1	58,080	מלונאות	3	מעל הכניסה הקובעת	8.000	1.500	9.500	200	עפ"י תשריט. המרחקהמזערי בין הבנינים יהיה 6 מ' אלא אם יהוו רצף בניני		
				2	מתחת לכניסה הקובעת	800	500	1.300				
				4	מעל הכניסה הקובעת	8.000	1.500	9.500				
				1	מתחת לכניסה הקובעת	2.200	1.000	3.200				

17. שלבי ביצוע:

מיד עם אישור התכנית.

17. חתימות:

האגודה למען החייל בישראל
האגודה למען החייל בישראל
האגודה למען החייל בישראל

א. היוזמים:

האגודה למען החייל בישראל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה- אשקלון

ב. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל בע"מ

יעקב נטל
איינג' - ארכיטקט
ח' אפריל היום 105, ח"א 64253

ג. המתכנן:

אדר' יעקב נטל
רשיון מס' 00728

ועדה מחוזית:

ועדה מקומית:

ועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון
תכנית מס' 70/10/00
שניו מכוני איגוד המועצה
כאן
30/4/89
30/10/89
החלטת הוועדה
יושב ראש הוועדה
מחוקק הועדה