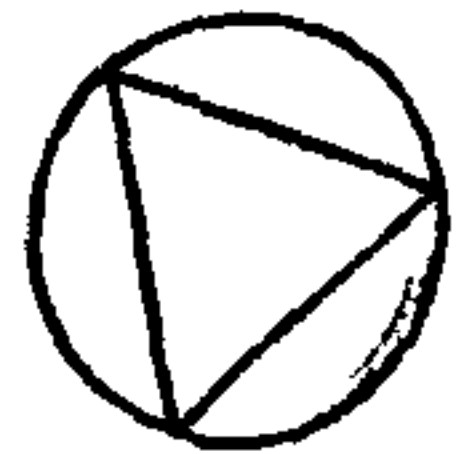


ט. ש. ה. ת. כ. נ. ה. מ. ח. ז. י. ת.
30-04-1997
מ. ח. ז. ה. ד. ר. ו. מ.



מ. ח. ז. ה. ד. ר. ו. מ. מ. ר. ח. ב. ת. כ. נ. ה. מ. ק. ו. מ. י. - א. ש. ק. ל. ו. נ.

ת. ו. כ. נ. י. ת. מ. ת. א. ר. מ. ס. ' 104/101/02/4

ש. י. נ. ו. י. ל. ת. ו. כ. נ. י. ת. מ. ת. א. ר. מ. ס. ' 78/101/02/4

(ק. ט. ע. מ. ג. ד. ל. א. ש. ק. ל. ו. נ.)

ת. א. ר. י. ק. : 2.1.97

מ. ש. ר. ד. ה. פ. נ. י. מ. ח. ז. ה. ד. ר. ו. מ.
ה. ק. ה. ת. כ. נ. ה. ה. ב. נ. י. ת. ח. ט. ב. י. ה. - 1965
מ. ש. ר. ד. ה. פ. נ. י. מ. ח. ז. ה. ד. ר. ו. מ.
מ. ש. ר. ד. ה. פ. נ. י. מ. ח. ז. ה. ד. ר. ו. מ. ל. ח. ל. י. ט. ה.
ב. י. ו. ש. מ. י. ו. מ. ח. ז. ה. ד. ר. ו. מ. י. ת. ח. ט. ב. י. ה.
ס. מ. נ. כ. י. ל. ל. ת. כ. נ. ה. מ. ח. ז. ה. ד. ר. ו. מ. י. ת.

ה. ז. ד. ע. ה. ע. ל. א. י. ש. ו. ר. ת. כ. נ. י. ת. מ. ס. .
פ. ו. ר. ט. נ. ו. ה. ב. י. ל. ק. ו. ט. ה. פ. ר. ס. ו. מ. י. מ. ס. .
מ. י. ו. מ. 22/5/97

מבוא - עקרונות תכנון

בתוכנית הקיימת על קטע דרום מערב של שכונת מגדל אשקלון, מותר להקים:

א. בקומת קרקע - מסחר.

ב. בקומות א+ב - מסחר ומשרדים בלבד או מגורים בלבד.

ג. בקומות ג-ו - מגורים בלבד.

מטרת תוכנית זו היא לשנות מגבלות אלה ולאפשר בניית משרדים לכל הגובה המאושר

כך, שיותר בכל קומה מעל קומת קרקע לבנות משרדים בלבד. אחוזי הבניה למשרדים

אינם כוללים מבני עזר כחלק מהמבנה העיקרי.

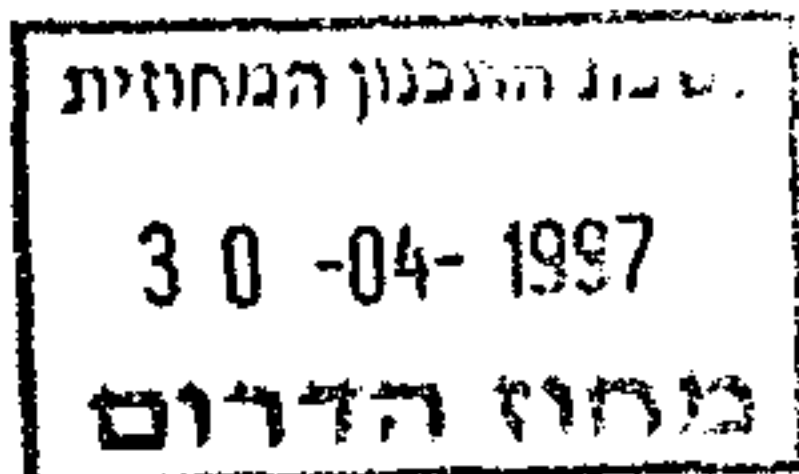
כמו כן, לאפשר בניית חניה ציבורית תת קרקעית בשטח השצ"פ.

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תוכנית מתאר מס' 104/101/02/4

שינוי לתוכנית מתאר מס' 78/101/02/4



1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' 104/101/02/4
(קטע מגדל) (להלן התוכנית)

2. מסמכי התוכנית:

א. 5 דפי הוראות לתוכנית (תקנון)

ב. תשריט בק.מ.: 1:500, המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

3. מקום:

מחוז: אשקלון

מקום: אשקלון, קטע מגדל

גושים:

1249

1247

חלקות ו/או חלקי חלקות: 32-30, 38, 62, 51

4. ציונים בתשריט: כמסומן במקרא.

5. שטח התוכנית: כ- 6,551 דונם.

6. בעל הקרקע: מ.מ.י. ופרנק יצחק.

7. חום התוכנית: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון.

8. המתכנן: צבי ברטוש - שמעון אשכולי אדריכלות

מ ס' רשיון אשכולי 20489.

9. יחס לתוכניות אחרות: על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תוכנית מתאר אשקלון

101/02/4 על שינוייה ובמיוחד תוכנית מתאר מס' - 78/101/02/4 החלות על שטחיה,

פרט לכל עניין בתוכנית זו.

10. מטרת התוכנית: הקמת אזור מסחרי וחניה תת קרקעית בשצ"פ, ע"י שינויים ביעודי

קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

ש.נ.נ. הנכונן הנחוזית
 30-04-1997
 מחוז הדרום

11 היתרים הגבלות:

א. כללי

1. תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכניות בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ב. חובה על מבקש היתר הבניה להגיש תוכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר הבניה, שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ג. מבנים להריסה.

- הוועדה המקומית תקבע את מועד הריסת המבנים המיועדים לכך בתשריט.

ד. שטח עתיקות.

בשטח המוגדר כשטח עתיקות מוכרז, יוצאו היתרים בתאום עם רשות העתיקות.

2. חניה.

תתוכן עפ"י תקן חניה אשקלון תוכנית מס' 23/101/02/4.

3. מיקלוט.

יתוכן עפ"י תקנות הג"א.

ב. שטח מסחרי

- 1. באיזור זה יותר להקים מבנים למסחר בשילוב משרדים כאשר:
 - א. בקומת הקרקע יותר מסחר.
 - ב. בקומות א עד ו יותר משרדים בלבד.

2. טבלת שטחים וזכויות בניה

מצב קיים:

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	% בניה מקסי לקומה	מס' מקסי קומות	סה"כ % בניה	מס' יחיד למגרש	קווי בנין ק צ א	הערות
מסור משולב עם מגורים או משרדים	7	1,760	קיק 70% שאר הקומות 190%	8	260%	36	לפי המסומן בתשריט	3,21 6,5,4
שצ"פ	5	2,250	-	-	-	-	-	-
סה"כ		4,010						

30-04-1997

מחוז הדרום

הערות:

1. חישוב השטחים נעשה בשיטה גרפית, שטחים סופיים יהיו עפ"י תוכנית לצרכי רישום.
2. מעברים מקורים (קולונדות) לשימוש הציבור ומקלטים לא יכללו באחזי בניה.
3. תותר בניית חניות רכב תת-קרקעי, כמו כן מרתף בקווי תכנית המבנה, שלא יכללו באחזי בניה.
4. הקמת קומה מפולשת לא נחשבת במספור הקומות (כקומה בטייה) וגם לא באחזי בניה.
5. בכל מקום שמותר לבנות קולונדה על קו בנין "ס", קומה א' וכל יתר הקומות יוקמו על קו בנין "צמ".
6. אחזי בנין כוללים מבני עזר כחלק מהמבנה העיקרי.

מצב מוצע:

קו בנין	היקף בניה למגרש				היקפי בניה משרדים			היקפי בניה למסוד			מס' קומות מירבי	מיקום (ביחס ל-0.00+)	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	אזור
	ק צ א	סה"כ	ב- %		סה"כ	ב- %		סה"כ	ב- %						
			למטרות שירות	למטרות עיקריות		למטרות שירות	למטרות עיקריות		למטרות שירות	למטרות עיקריות					
מבנה 3 מ"ר קולונדה- 0	305%	45%	--	260%	215%	25%	190%	90%	20%	70%	7	מעל	1,764	7	מסוד
0	100%	--	100%	--	--	--	--	--	--	--	1	מתחת			
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	מעל	2,244	5	ש.צ.ב.
0	100%	--	--	100%	--	--	--	--	--	--	1	מתחת			
	505%	45%	100%	360%	215%	25%	190%	90%	20%	70%			4,008		סה"כ

הערות:

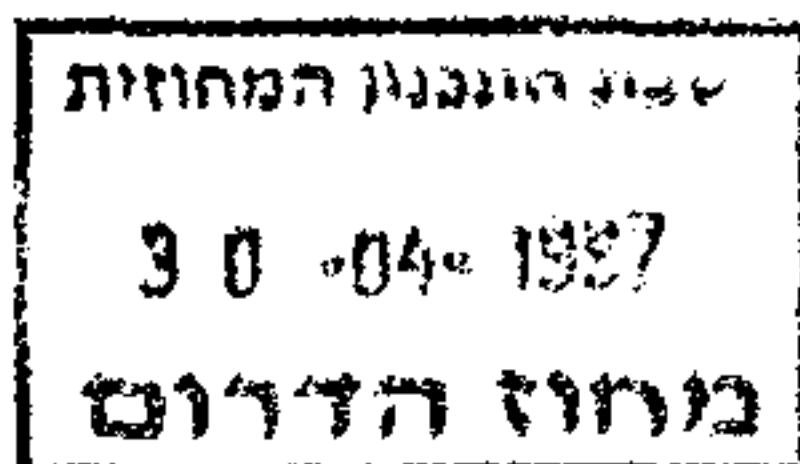
1. היקפי הבנייה התת-קרקעיים הם למטרות שירות לכל הבנין ללא קשר לתכלית.
2. יש זיקת מעבר לציבור בקטע הירידה למרתף בחלקה 7 למעבר אל החניה התת-קרקעית בחלקה 5.
3. ערכון שטחי המגרשים ע"פ מפת מדידה.

ג. שטח ציבורי פתוח

יתוכנן בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית בככר עירונית מגוננת. תותר הקמת חנייה ציבורית תת-קרקעית, במלוא שטח המגרש מס' 5.

ד. דרכים

תוואים ורוחבם בהתאם למסומן בתשריט.



12 הנחיות כלליות לתשתית

12.1 פיתוח

תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישיר, מילוי וניקח הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התוכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

12.2 חשמל

תוכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר כמשק תת-קרקעי לקווי מתח נמוך וגבוה כאחד.

שנאים ימוקמו בחדרי טרנספורמציה בתוך הבניינים בכל מגרש או בש.צ.פ. לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מעל או מתחת למתקן או קו חשמל כל שהוא אלא באישור חברת החשמל ומהנדס העיר.

מרחקי הבטיחות ייקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.

12.3 תקשורת

תוכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה, וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי.

מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

12.4 ניקוז

תוכניות ניקח יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

12.5 ביוב

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

12.6 מים

תוכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מינהל ההנדסה, מכבי-האש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הקיימת.

12.7 אשפה

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

12.8 תשתית קיימת

לא תורשה כל בנייה על קווי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת, תתוקן על ידי בעל היתר ועל חשבונו בתיאום עם מינהל ההנדסה.

13 חלוקה ורישום

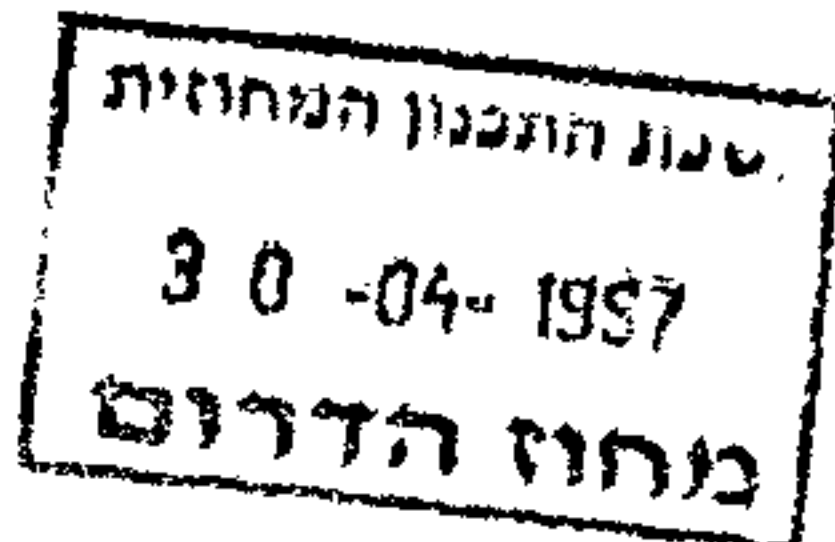
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסעיף ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

14 הפקעה לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א + ב.

15 שלבי ביצוע

מיד עם אישור התוכנית.



חתימת בעלי הקרקע

הועדה המקומית
* לתכנון ולבניה *
אשקלון

חתימת היזם:

חתימת המתכנן:

אדריכלות ובינוי טרים

צ. ברטוש - ש. אשכולי

09-540491 Z. BARTOS-S. ESHKOLI
09-503862
רח' סוקולוב 75 הרצליה 46497 טל: 09-576217