

התכנון המחוזית

בט"ד

- 1 -

שכתב התכנון המחוזית
30-03-1987
במחוז הדרום

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מס' 85/101/02/4

משרד הפנים מחוז דרום
תוק התכנון וחכמה השכ"ח-1968
ישור תכנית מס' 85/101/02/4
התורה המחוזית לתכנון ולבניה והג'יסט
ישור את החכמה
מכ"ל לתכנון
תוק התכנון וחכמה

שינוי לתוכנית מתאר מס' 101/02/4 על שינוייה

ותוכנית מפורטת מס' 9/159/03/4

קטע מאזור מלאכה משולב במסחר

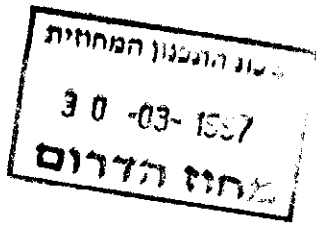
(רח' הנח"ל, אוסישקין, כצלסון) - מגדל

חודעה על אישור תכנית מס' 85/101/02/4
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4538
מיום 29/6/93

תאריך: 27.5.92
4/5/93

2/...

תקנון 35



מבוא - עקרונות תכנון

התוכנית באה ליצור איזור מלאכה ו/או מסחר במשולב תוך התויית דרכים ובכך מאפשרת חיבור בין לב האיזור המסחרי של מגדל והאיזור המזרחי שלה ועד לתואי רח' הנחל.

כתוכנית מערכת זכויות ומגבלות בניה אשר מעודדת את האיחוד של המגרשים המוצעים תוך הוספת זכויות בניה במיקרה של איחודם.

היקף התוכנית כולה כ - 10 דונם מתוכה כ - 6 דונם הם מגרשים לבניה.

המגרשים משווקים זה מכבר ע"י מ.מ.י. לגופים פרטיים בהמלצת העיריה בטרם פורצלו או תוכננו סטטוטורית מתוך כוונה לפנות מהמקומות בהם הם מתקיימים כיום לאתר התוכנית כקרקע חילופי.

המנהל הכללי
30-03-1987
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מס' 85/101/02/4

שינוי לתכנית מתאר 101/02/4 על שינוייה ותוכנית מפורטת מס' 9/159/03/4.

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 85/101/02/4 שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/4 על שינוייה ותוכנית מפורטת מס' 9/159/03/4. קטע מאזור מלאכה משולב במסחר (רח' הנח"ל, אוסישקין, כצנלסון).

2. מסמכי התכנית:

א. 8 דפי הוראות לתכנית (תקנון).
ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מקום:

מחוז : הדרום
נפה : אשקלון.
מקום : קטע בין הרחובות הנח"ל, אוסישקין, כצנלסון - מגדל
גושים : 1208 ; 1209 ; 1210 ; 1249
ח"ח : 37, 41, 42, 43 ; 12, 13, 41 ; 1, 60 ; 12, 26, 52.

4. ציננים בתשריט:

כמסומן במקרא.

5. שטח התכנית:

11.20 דונם.

6. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל.

7. ינוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון.

8. השתכנון:

אדר' שלמה נער - מנהל מח' תכנון,
עיריית אשקלון - מ.ר. 34961.

המנהל (המחוזית)
30-03-1987
התאחדות הדרום

9. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תכולנה כל הוראות תכנית המתאר 101/02/4 על שיתוף היתר הדרום ותוכנית מפורטת מס' 9/159/03/4 פרט לכל עניין המופיע בתכנית זו.

10. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מלאכה משולב במסחר ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות בניה.

11. היתרים והגבלות:

(א) כללי:

1. תנאים למתן היתרי בניה:

היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

2. תכנית לעבודות פיתוח

- א. חובה על מבקש היתר הבניה להגיש תכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר הבניה שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ב. כל הוצאות תכנון וביצוע פיתוח המתחם יחול על מבקש ההיתר.

3. חניה:

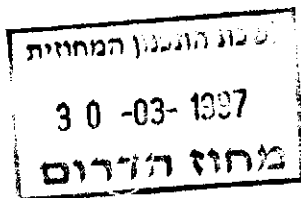
תתוכנן עפ"י תקן חניה אשקלון תכנית מס' 23/101/02/4 ועפ"י דרישות משרד התחבורה.

4. מקלוט:

יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.

(ב) אזור מלאכה משולב במסחר:

- 1. באזור זה תותר הקמת מבני מסחר ואולמות תצוגה, משרדים, מלאכה, תעשייה זעירה ואחסנה. הקמת מבני המלאכה התעשייה הזעירה והאחסנה תותר בתנאי שלדעת הועדה המקומית ועפ"י חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה, לא תיווצר הפרעה בלתי סבירה לסביבה.
- 2. במידה ויבוצע אחוד מגרשים, במגרשים גדולים מ- 2.80 דונם, שטח הבניה של מבני המלאכה, התעשייה הזעירה והאחסנה, גם יחד, לא יעלה על מחצית השטח הבניה המותר במגרש, וזכויות הבניה יגדלו, הכל עפ"י סעיף 16 להלן.
- 3. בנוסף לבניה מעל לקרקע תותר הקמת שתי קומות מתחת לקרקע כאשר אחת מהן, ולא יותר, תוכל לשמש למטרות עקריות. הבניה מתחת לקרקע תהיה בתחום שבין קווי הבנין המותרים למטרות עקריות, ובתכסית מירבית של 90% משטח המגרש למטרות שירות (גם מחוץ לקווי הבנין).



(ג) זרכים:

תואים ורוחבם עפ"י המסומן בתשריט ועפ"י הנחיות משרד התחבורה.

(ד) אזור מגורים מיוחד: זכויות הבניה לפי תוכנית מתאר 00/101/02/4.

12. מערכות כלליות לתשתית:

(א) פיתוח: תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנוחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון טלויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים. הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסכמות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התוכנית למערכות תשתית כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת. תוכנית פיתוח השטח בקנה מידה מפורט עפ"י דרישות מהנדס העיר, הכוללת את כל עבודות פיתוח השטח, השרותים ופרוט הצמחים תוגש כתנאי למתן היתר בניה.

(ב) חשמל: תוכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת חשמל ומהנדס העיר כמשך תת קרקעי לקוי מתח נמוך וגבוה כאחד.

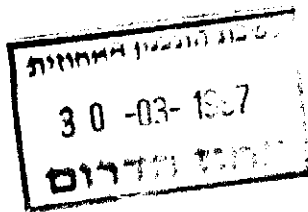
שנאים ימוקמו בהתאם וכחלק מתוכניות הבינוי או הפיתוח. לא ינתן היתר הבניה לבנין או חלק ממנו מעל או מתחת לקוי חשמל או מתקן חשמל כל שהוא אלא באישור חברת החשמל ומהנדס העיר. מרחקי הבטיחות ייקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.

(ג) תקשורת:

תכניות התקשורת, טלפון, טלויזיה וכו' יתואמו ויאושרו על ידי חברת בזק ומהנדס העיר כמשך תת קרקעי, מיקום ואופי אנטנה לטלויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

(ד) ניקוז:

ניקוז השטח ייעשה בשיפועים טבעיים ו/או תיעול עפ"י תכנית ניקוז עירונית כמסומן בתכנית.



(ה) **ביוב:**

הבניינים בשטח התוכנית הנ"ל יחוברו לרשת הביוב העירונית באישור מהנדס העיר ומשרד הבריאות.

(ו) **מים:**

הבניינים בשטח התוכנית יחוברו לרשת המים העירונית.

(ז) **אשפה:**

שיטת פינוי האשפה תהיה עפ"י קביעת מח' התברואה בעיריית אשקלון.

(ח) **תשתית קיימת:**

לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו בתאום עם מינהל ההנדסה.

13. **הפקעה לצרכי ציבור:**

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188+190 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש עיריית אשקלון עפ"י סעיף 26 לחוק זה.

14. **חלוקה ורישום:**

- (א) חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י הועדה המחוזית. כל השטחים בתוכנית שמצפון לדרך מס' 1 וגם ממערב לדרך מס' 2 יאוחדו עם השטחים שצפון-מערבה להם בהתאמה.
- (ב) חלוקה למגרשים כפי שהיא מופיעה בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכניות ובלבד שישמר יעוד הקרקע ומגבלות הבניה. זכויות בניה ישתנו עפ"י המפורט בסעיף 16 להלן.

15. **שלבי ביצוע:**

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

לשכת הוועדה המחוזית
30-03-1987
משרד המזרם

16. טבלת זכויות ומגבלות בניה :

הערות	גובה הבניין במטרים	קוי בנין		אחוזי בניה לקומה			מספר קומות מירבי	מיקום	גודל מגרש בדונם (גרפית בלבד)	אזור משולב ומסחר
		שכן	קדמי	סה"כ % בניה	למטרות שירות	למטרות עקריות				
	13	5	לפי המסומן	120%	10%	50%	2	מעל הקרקע	עד	אזור משולב
מכסי סה"כ 60% בניה לקומה	2.50 (פנימי)	5	בתשריט	120%	60%	60%	2	מתחת לקרקע	2.80 דונם	ומסחר
1	18	5		180%	10%	50%	3	מעל הקרקע	מעל	
מכסי סה"כ 60% בניה לקומה	2.50 (פנימי)	5		120%	60%	60%	2	מתחת לקרקע	2.80 דונם	
				240%				סה"כ		
				300%						

הערות לטבלה:

במידה ויבוצע איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים והמגרש החדש יהיה בגודל מ - 2.80 דונם, יוגדלו זכויות הבניה כמפורט בטבלא.

לשכת ההגנה המחוזית
30-83-1337
מחוז הדרום

הועדה המקומית
* לתכנון ולבניה *
אשקלון

17. תנימות :

היום

.....

בעל הקרקע

.....



שלמה נער
אדריכל ובונה ערים
אדריכל העיר

מתכנן

.....

ועדה מחוזית

ועדה מקומית

הדף התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון

85/10/1965
תכנית מס' 15/2/93
מזן בטיחה מס' 15/2/93
הוחלט 1 לגישה להחנות
2 להמליץ לועדה המחוזית
3 להמליץ לועדה המחוזית
יושב ראש הוועדה
מהנדס הועדה