

10.09.97

מחוז הדרום

05-01-1998

הונקבל

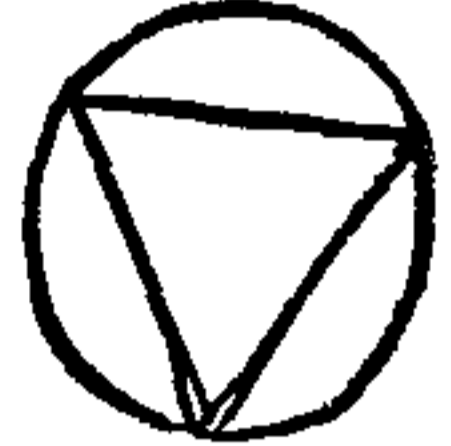
מחוז תכנון

14-09-1997

הונקבל

לשכת התכנון המחוזית
27-10-1997
מחוז הדרום

מחוז הדרום



מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תוכנית מתאר מס' 103/101/02/4

שינוי לתוכנית מתאר מס' 0/101/02/4 ו- 87/101/02/4

ולתכנית מפורטת מס' 6/159/03/4

רח' בצנלסון - מגדל- אשקלון

מתאים לזיהוי
נפדק ע"י

- תאריך: 16.10.94
- עדכון: 01.05.95
- עדכון: 09.05.96
- עדכון: 10.09.97

משרד הפנים מחוז דרום
ת.ד. תלמיז והכנייה תשכ"ה-1965

103/101/02/4

התוכנית מתאר מס' 0/101/02/4 ו- 87/101/02/4

ולתכנית מפורטת מס' 6/159/03/4

רח' בצנלסון - מגדל- אשקלון

התוכנית מתאר מס' 0/101/02/4 ו- 87/101/02/4

ולתכנית מפורטת מס' 6/159/03/4

רח' בצנלסון - מגדל- אשקלון

103/101/02/4

4610

22.1.98

23.1.98

המחלקה לתכנון
ת.ד. תלמיז והכנייה תשכ"ה-1965

9.9.97

29.9.97

אורלין

POOR ORIGINAL

לשכת התכנון המחוזית

27-10-1997

מחוז הדרום

המגרש ממוקם באזור המיועד כיום למגורים.
כוונת התכנון של הועדה המקומית וכן רוח הדברים ברביזיה כתכנית המתאר,
שבשכבי עריכה מתקדמים, משנים את ייעוד האזור לשימושים מסחריים
ומשרדיים. על מנת לחבר את המרכז הקיים של העיר העתיקה עם צומת הרחובות
כצנכסון והנחל, בו נבנה בימים אלה מרכז מסחרי גדול "קניון חוצות אשקלון"
כעוגן של אותו מרכז.
ברוח זו התכנית משנה את ייעוד הקרקע וזכויות הבניה.

אוקטובר 1994

לשכת התכנון המחוזית
27-10-1997
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תוכנית מתאר מס' 103/101/02/4

שינוי לתוכנית מתאר 101/02/4 ומס' 87/101/02/4 ותכנית מפורטת

מס' 6/159/03/4 .

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 103/101/02/4 .
2. מסמכי התכנית: א. 7 דפי הוראות לתכנית (תקנון).
ב. תשריט בק.מ. : 1:250 , המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. מקום: מחוז: דרום.
נפה: אשקלון.
מקום: אשקלון רח' בצנלסון מגדל.
גוש: 1249 .
ח' חלקות: 13,60,61,62 .
4. ציונים בתשריט: כמסומן במקרא.
5. שטח התכנית: כ- 1.661 דונם.
6. בעל הקרקע: מ.מ.י.
7. יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון אשקלון.
8. המתכנן: רותי אליעזר אדריכלית ומתכנן עריט מס' רשיון 28841 .
9. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תכולנה כל הוראות תכנית מתאר, אשקלון 101/02/4 , על שינוייה. החלות על שטחיה, פרט לכל ענין המופיע בתכנית זו. ומבטלת את כל הוראות תכנית 6/159/03/4 .
10. צורת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה מסחרי צ"י שינויים בינוי הקרקע, הביעת הנחיות ומגבלות בניה.

10-11-1997

מחוז הדרום

11. היתרים והגבלות: א. כללי:

1. תנאים למתן היתרי בניה:

היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי, פיתוח וחניה שתאושר ע"י הועדה המקומית ואשר תכלול פיתרון להצבת שילוט מסחרי וכן טיפול בזכויות מעבר לציבור בהתאם לתוכנית זו.

2. חניה:

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

3. מיקלום:

יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.

ב. איזור מסחרי:

באזור זה תותר בניה המשלבת מסחר בקומת הקרקע בגובה מירבי של 5.5 מ' גובה פנימי, ומשרדים בקומות מעל. חזית החנויות תפנה לרחוב כצנלסון ותלווה במעבר מקורה (קולונדה) ברוחב 3.5 מ' לפחות. לא תורשה הצגת סחורות מחוץ למבנה. אזור השירות למסחר יהיה מאחור - בחלקו הצפוני של המגרש.

גמר המבנים יהיה בציפויים עמידים, בתאום עם מהנדס העיר. לא יותר טיח לסוגיו. הקולונדה תפותח כך שתאפשר גישה ישירה לכל אורכה במפלס המדרכה, ועפ"י תוכנית הבינוי והפיתוח. המעבר יהיה מקורה עם או בלי עמודים עד לקו בנין 0.

תותר בנית מרתף בכל שטח המגרש תותר הקמת גלריות בתוך החנויות בהתאם לחוק התכנון והבניה במסגרת הזכויות המופרטות בסבלת לקומת קרקע.

ג. זכות מעבר להולכי רגל:

ברוחב מינימלי של 3.5 מ' מעליו תותר בניה בגובה שמעל 4 מ'. שטח זה ישמש כמדרכה וקולונדה למעבר הולכי רגל לאורך רח' כצנלסון. הקולונדה תהיה מרוצפת והריצוף יתואר בתכנית פיתוח במסגרת בשה להיתר בניה. הקולונדה מהווה חלק משטח המגרש המסחרי. לא תותר כל חסימה של מעבר הציבור בשטח זה. זכות המעבר להולכי רגל תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספר המקרקעים.

1997-10-27

12. הנחיות כלליות לתשתית :

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

ב. חשמל : תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת חשמל ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי לקוי מתח נמוך וגבוה כאחד. שנאים ימוקמו בחדרי טרנספורמציה בתוך הבניינים בכל מגרש. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מעל או מתחת למתקן או קו חשמל כל שהוא אלא באישור חברת חשמל ומהנדס העיר. מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת חשמל.

ג. תקשורת : תכניות התקשורת, טלפון, טלויזיה, וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

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

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

ו. מים : תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מנהל ההנדסה, מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

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

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

13. חלוקה ורישום :

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה 1965.

14. הפקעה לצרכי ציבור :

וירשמו השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית ובהתאם לחוק התיכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א' - ב'.

15. היטל השבחה : בהתאם לחוק.

16. שלבי ביצוע: מיד עם אישור התוכנית.

17 - זכויות ומגבלות בניה: -

מצב מוצע:

קווי בנין	סה"כ	היקפי בניה מיירבים		מס' קומות מירבי	שטח מגרש מ"ר/דונם	מס מגרש	אזור
		למטרות שירות	למטרות עיקריות				
עפ"י המסומן בתשריט	1050	450	600	מעל(ק.ק)	1661 כ-	א	איזור מסחרי
	2850	650	2200	מעל(5-1)			
0	1640	1640 *	-----	מתחת (מרתף)			
	5540	2740	2800				סה"כ

* מתוך שטח השרות התת קרקעי יותר מכסימום עד 20% מהשטח המצויין בטבלה למטרות אחרות פרט לחניה - מינימום 80% מהשטח יועד לחניה.

מצב קיים:

קווי בנין	מס' קומות	% בניה לקומה או צפיפות יח"ד	שטח מינימלי (מ"ר)	מגרש	אזור
כמסומן בתשריט	7 קומות ע"ע ובקומה עליונה 2 יח' קוטג'	18% לקומה או צפיפות יח"ד	1449	1	מגורים מיוחד
		21 יח"ד ב-6% נוספים לסה"כ	---	תוספת מגרש לפי 87/101/02/4	
ק צ א	6	7 יח"ד/דונם ברוטו בתכניות מפורטות	1000	תוספת מגרש לפי 101/02/4	
6 4 5					

* עפ"י ת.מ. 101/02/4 תותר לבניה למרתף למטרות שירות בתכנית קומת הקרקע.

לשכת התכנון המחוזית
27-10-1997
מחוז הדרום

הועדה המקומית
* לתכנון ולבניה *
אשקלון

הירוזם: הועדה המקומית

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

אליעזר
בית בנין ובנוי ערים
ת"ש 28841

מתכנן: אדר' רותי אליעזר

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

תכנית מס' 103/101/02/4

צ"ר מס' תכנון הבניה מקנה
מסמך למטרות ע"י שני ג' א"צ ק"א

נדון בישיבה מס' 9/94 ת"ש 30/11/94
הוחלט להחליט

להחליט ל...
3

14/10/97

מחוסס הועדה

ועדה מקומית

ועדה מחוזית