

שכת התכנון המחוזית
23-08-1998
מחוז הדרום

תכנון-תכנון

11-08-1998

ותקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מס' 101/02/4 / 100

לב אשקלון, "הסיטי"

העתק משטחי
8.9.98

המהווה שינוי לתכנית המתאר 101/02/4 על שינוייה, לתכנית מס' 4 / במ/ 123
ולתכניות מפורטות מס' 5/107/03/4, 14/107/03/4.

תאריך: 01.07.97
עדכון: 06.08.98

משרד המגורים כותות דרים
חוק התכנון והבניה תשס"ה-1965

אישור תכנית מס' 101/02/4

הודעה הממוזעת לעבודה ולמכירת החליטה

ביום 22/8/98

סמנכ"ל לתכנון יו"ר תכנית המהווית

הודעה על אישור תכנית מס' 101/02/4

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4699

מיום 20/8/98

מבוא - ועקרונות התכנון

עקרונות תכנון ונתונים פרוגרומטיים:

1. כללי: מיתחם לב אשקלון ממוקם בקצה הצפון-מערבי של מעייר הקיים שטח המתחם כ - 76 דונם.
התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר 101/02/4 על שינוייה.
באזור קיימות מספר תוכניות שמספריהן: 14/107/03/4, 4/במ/123, 5/107/03/4. התכנית החדשה הופכת חלק מהשטחים לשטחי מגורים: מסדירה את הגישה לחלקי המתחם ומייעדת בינייני ציבור ושטחים ירוקים. תוך המשכת המעייר הקיים הקצה המזרחי של המתחם. וכך משלימה את תוכנית מס' 4/במ/123 מצפון.
2. גבולות המתחם: בצפון מזרח: רח' אלי כהן (דרך מס' 4) הממשיך מאזור מעייר הקיים וגבול המתחם אשכולי פז מצד אחד ובתכנית לב-אשקלון מן הצד השני.
בדרום מערב: שד' בן גוריון (דרך מס' 2) הציר הראשי המוביל תנועה מהכניסה לעיר אל הים.
במזרח: רחוב הנשיא בתוואי הקיים.
במערב: דרך מס' 102.
3. טופוגרפיה: המבנה הפיזי של אשקלון מאופיין על ידי שני רכסים מקבילים לחוף הים. בין הרכסים נמצא עמק שתופר את שני הגושים. האתר נמצא ברכס הקרוב יותר לים והצופה אליו.
4. אקלים: אשקלון נמצאת בחוף המזרחי של הים התיכון והאקלים מושפע ע"י הים. בקיץ מזג האוויר חם ובחורף מתון יותר וקריר בלילה. הרוח המגיעה מן הים מביאה להקלה מסויימת בעיקר בחודשי הקיץ.
5. גישה: הכניסות לאתר הינן משדרות בן-גוריון ומרח' אלי כהן המקביל.
6. אוכלוסיית יעד: הבנייה באתר מיועדת לאוכלוסייה משולבת: עלים חדשים המגיעים בגל העלייה הנוכחי, זוגות צעירים, ומשפרי דור מהעיר אל יישובים אחרים באזור.
7. בנייה קיימת: באתר הסמוך לתכנית, קיימת בניה במתחמים א', ב' וגי' במסגרת תוכנית 4/במ/123 שבשלבים שונים של פיתוח, שיווק ובניה, כמו כן היכל התרבות ומבנה של משרד הבטחון.

העתק משורי
8.9.98

ש"כ"ת התכנון המחוזית
23-08-1998
מחוז הדרום

העתק מסודי
8.9.98

8. בנייה למגורים: קיבולת הבניה למגורים במתחם הינה כ - 100 יח"ד מסוגים שונים.

9. מיתחם התכנית: התכנית מכילה מספר אזורים עיקריים :
מבני ציבור : רכוז מבני ציבור עירוניים - כגון, היכל התרבות, מוזיאון וספריה עירונית .

מרכז אזרחי : המהווה איזור מע"ר הכולל: בניין העירייה, בנייני ציבור, משרדים, מסחר, מגורים.

10. בנייני ציבור : כאמור שטחי הבניה המיועדים לבנייני ציבור הינם גדולים למדי - כולל שטח עבור בנייני ציבור כלל שכונתי גדול המשלים את מערך בנייני הציבור שנקבע בתכנית 4/ במ / 123 .

לגבי שטח לבתי ספר יסודיים (כיתות א'-ו'), הפתרון הינו במסגרת שטח המיועד לבנייני ציבור הצמוד לשכונת אשכולי פז מצפון, גודל המגרש כ- 20 דונם (מתאים לשני בתי-ספר, 36 כיתות) כולל השטח בו ממקום "בית - עלי".

11. שטחי ציבור פתוחים : הציר הציבורי הירוק העובר לאורך כל תכנית מסי / 4 / במ / 123 המהווה מעין טיילת פנימית הצופה אל הים, מתחבר לתוך כיכר העיר.

12. מסחר : שטח המסחר יתרכז כולו בציר המתחיל בכיכר העירונית וממשיך לאורך שדי בן גוריון עד לאזור המלונאות ודרך הטייסים.
החזית המסחרית לאורך הציר תכיל שתי קומות: קומת קרקע למסחר בלבד וקומה א' למסחר ו/או משרדים.
החזית תלווה בארקדה במפלס הרחוב לכל אורכה.
שטחי המסחר בקומת הקרקע ישתלבו ישירות עם מפלס הארקדה.

13. אופני הבינוי : החלק הדרום מזרחי של התכנית הוא המוקד המחבר את שטח התכנית עם המע"ר הקיים - במוקד זה מתוכנן חלל פתוח גדול (כיכר העיר) וסביבו בנייני ציבור כלל עירוניים כגון בית העירייה, היכל התרבות, משרד הבטחון, הספרייה העירונית והמרכזיה הפדגוגית וכד' בנוסף למגורים, משרדים ומסחר המהווים יחד את מרכז האזרחי החדש של העיר.

שכת התכנון המחוזית
23-08-1998
מחוז הדרום

מחוז הדרום מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מס' 101/02/4 / 100

המהווה שינוי לתכנית המתאר 101/02/4 על שינוייה, תכנית מס' 4 / במ / 123 ,
ולתוכניות מפורטות 14/107/03/4, 5/107/03/4

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 101/02/4 / 100 מתחם "לב - אשקלון - הסיטי (ולהלן "התכנית").

2. מסמכי התכנית: כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. תשריט בקני"מ 1:1250 (להלן "התשריט").
ב. 10 דפי הוראות לתכנית. (להלן "התקנון").

3. מיקום: מחוז - הדרום.
נפה - אשקלון.
מיקום - אשקלון.
גוש 1931. חלקות 1,2. ח"ח: 130,122.
גוש 1942. ח"ח: 85,129.
גוש 1943 חלקה 1. ח"ח: 2,3,10,11,19,25.
גוש 1950 חלקות 34,36,38,40. ח"ח: 30-33,35,37.

4. ציונים בתשריט: כמתואר במקרא.

5. שטח התכנית: כ - 76 דונם.

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

7. יוזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון.

8. עורך התכנית: אדריכל שלמה נער - מנהל המחלקה לתכנון - עיריית אשקלון.
מ.ר 34961.

9. יחס לתכניות אחרות: התכנית משנה את תכניות מס' 101/02/04 על שינוייה, תכנית מס' 4/במ/123 ותוכניות מפורטות מס' 5/107/03/4 ו- 14/107/03/4 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

10. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מרכזי אזורי ושטח לבנייה ציבור, ע"י שינויי ייעוד קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

העתק משרדי
D. 9. 98

11. היתרים ומגבלות:

11.1 תנאים למתן היתרי בניה:

11.1.1 כללי: היתרי בניה לכל מגרש או קבוצת מגרשים יוצאו ע"פ תכנית בינוי ופיתוח לביצוע שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית.

11.1.2 חניה ותנועה: החניה תתוכנן ע"פ תקן חניה אשקלון, תכנית מס' 23/101/02/4 ותקן ארצי המחמיר מבין השניים. כאשר הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות על ידי רשויות התמרון.

11.1.3 מיקלוט: יתוכנן ע"פ הוראות הג"א.

11.1.4 עתיקות: אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מראשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

12. תכליות ושימושים:

א. שטח לבניני ציבור: במגרשים מס' 51 ו- 52 יבנו מבני ציבור גדולים כלל עירוניים אשר יהוו חלק ממתחם הסיטי. במגרש מס' 53 ימוקם ו/או ייבנה מתקן של משרד הבטחון והוא יהיה מגרש מיוחד עבור מטרה זו.

ב. שטח ציבורי פתוח: איזור זה יתוכנן ויפותח ע"פ תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. בשטח זה תותר העברת תשתיות ציבוריות, ביצוע עבודות גינון, תאורה, ריצוף וריהוט רחובות. כאשר מגרש מס' 70 אשר יהווה את כיכר העיר יעוצב בהתאם.

ג. זכות מעבר לציבור: בתחום המקווקו אלכסונית שבתחום המגרשים השונים כמסומן בתשריט. תותר בניה מעל למעברים אלו מגובה של 4 מ' לפחות מפני הקרקע הסופיים. לא תותר הקמת גדרות, קירות או כל דבר אשר יחסום או יגביל את תנועת הציבור. מיקומה הסופי ורוחבה הסופי של זכות המעבר יקבעו במסגרת הבקשה להיתר בניה. זכות המעבר לציבור כאמור בסעיף זה תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בספרי רישום המקרקעין.

ד. איזור מרכז אזרחי: אזור לשימושים מעורבים למבני ציבור, משרדים, מסחר, מגורים וחזיתות מסחריות לאורך קולונדה.

תוכנית הבינוי תקבע את פיזור המבנים והשימושים השונים במגרש, העמדה וגובה סופיים, אופי המבנים ואת שיוך החניות שמתחת לקרקע ביחס לשימושים הנ"ל.

במגרש יוקם בניין עיריית אשקלון שיכלול שימושים לצרכי ציבור כגון מוזיאון עירוני, ספרייה עירונית חדרי עיון, חללים לתצוגה, לשכת שרות ויעוץ עירוניים, אגף חינוך ושרותים קבילתיים, מודיעין ומוקד עירוני וחלל לקבלות פנים וטקסים ציבוריים וכו'. כמו כן, ישולבו במגרש משרדים פרטיים, משרדי ממשלה, ומוסדות ציבור שונים, מסחר ומגורים. המיקום הרחב והמפלס של זכויות המעבר לציבור יקבע באופן סופי בתכנית הבינוי כאשר הבניה תותר מעל ומתחת לזכויות המעבר.

העתק מסודר
8.9.98

ה. דרכים וחניות ציבוריות: יתוכננו ע"פי דרישות משרד התחבורה. איזורי החניה המסומנים בתחום הדרכים ישמשו לחניה ציבורית בלבד. וכן לגישות למגרשים הפרטיים ולחניונים התת קרקעיים. עיבוד משטחי החניה ייעשה עפ"י תכנית תנועה ופיתוח לביצוע שתאושר ע"י הוועדה המקומית. תואים ורוחבם על פי המסומן בתשריט. כאשר צומת בן גוריון-אלי כהן(המשך) יוסדר בשלב פתיחת הפרוייקט כצומת מעגלי.

ו. שביל להולכי רגל: ישמש כמעבר ציבורי להולכי רגל. וכן למעבר תשתיות ציבוריות ופיתוח ע"פ תוכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

ז. מבנה להריסה: כל מבנה המסומן בתשריט להריסה - יהרס כתנאי להוצאת היתר בתחום המגרש.

הנחיות כלליות לבינוי:

א. חזית מסחרית:

אופי החזית המסחרית: עומק החדירה, גובה, רוחב המעברים, שיטת השילוט השימוש בשטח הצמוד (מדרכה/טיילת) ושיטת הפריקה והטעינה - הכל יבוצע עפ"י תכנית בינוי ופיתוח לביצוע למטרה זו שתאושר ע"י הוועדה המקומית. בכל מקרה, תישמר הגישה לארקדה המסחרית לכל אורך חזית הרחוב.

13. הנחיות כלליות לתשתיות:

א. פיתוח:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק האשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכת תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

ב. חשמל:

תוכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת החשמל 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 כלשהוא אלא באישור חברת החשמל ומהנדס העיר. מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.

ג. תקשורת:

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

ד. ניקוז:

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

ה. ביוב:

תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מנהל ההנדסה, מכבי-אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ו. מים:

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

העתק מטעמי
8.9.98

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 חשבונו בתיאום עם מנהל ההנדסה.

14. הוראות עיצוב:

א. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תותקן אנטנה מרכזית אחת בכל כניסה משותפת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

ב. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים הצבת הקולטים לדודי השמש תותר בתנאי שיהוו חלק בלתי נפרד מתכנון הגג או המעקה.

2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

3. בבקשה להיתר הבניה, יצויין הפתרון למערכת הסולרית ומיקומה כחלק אינטגרלי של המבנה כאשר הקולטים בשיפוע הגג (בגגות משופעים) והדוד מוסתר בחלל הגג. בגגות שטוחים יהיה פתרון אדריכלי להסתרה.

ג. חיבור צנרת:

כל בניין ייבנה עם כניסות מתאימות מראש של כבלי חשמל, טלפון, כבלים, טלוויזיה, מים, גז וכו'.

ד. השלמת בנינים:

יש לשוות לכל בנין מראה מושלם וגמור גם במקרה שהבנין לא נבנה במלא היקף המורשה בהיתר הבניה. לפי כל הוראות העיצוב המפורטות בתכנית זו.

ה. קומת קרקע:

הבנין יגע ברובו בקרקע באמצעות מסדים מלאים וקירות. לא יותרו קומות מפולשות.

ו. ארובות:

תותר התקנת ארובות, בתנאי שישולבו בבנין ויעמדו בדרישות החוק.

ז. כניסות לבנינים:

הכניסות תהיינה קלות לזיהוי מהרחוב. מספר הבנין יהיה בולט, ברור, אחיד ובמקום אחיד. יתוכנן מקום לחניית אופנים ועגלות ילדים.

ח. הכנה למיזוג אוויר:

בכל הבנינים יצויין מיקום מתוכנן למערכות מיזוג אוויר.

ט. גגות:

בבקשה לקבלת היתר בניה תהיה תכנית מפורטת לגג על כל מתקניו לרבות מצללות אם יהיו, כולל רשימה של חומרי הגמר. הגגות יהיו שטוחים. לכל המתקנים ימצא פתרון אדריכלי המשתלב עם החזית של הבנין. חומרי החיפוי של הגג יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני).

לשכת התכנון המחוזית
23-08-1998
מחוז הדרום

15. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום מחדש של השטחים תעשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

16. הפקעה לצרכי ציבור:

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

17. שלבי ביצוע:

מיד עם אישור התכנית.

מאמר
תעתיק מש"ד
8.9.98

לשכת התכנון המחוזית
23-08-1998
מחוז הדרום

העתק מסמך
8.9.98

18. טבלת זכויות בניה :

א. מצב קיים.

ע"פ תכניות מתאר 101/02/4, 25/101/02/4 ותכנית מפורטת מס' 14/107/03/4 :

הערות	קווי בנין			אחוזי בניה לקומה	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד מירבי	מס' מגרש	אזור
	אחורי	צדדי	קרמי					
1	6	4	5	25 %	6	ד"ח"ד לדוגם ברוטו	-----	מגורים מיוחד
	ע"פ חכנית בניני שתאושר ע"י הוועדה המקומית			5	40 %	2	36 א' 83	שטח לבניני ציבור
2	5	3	5	46 %	4	-----	שאר השטח	

הערות :

- בבניני קומות לא תותר בניית מבנה עזר אלא כחלק מהבנין העיקרי ובתחום קווי הבנין.
- במידה והבניני יחייב תהייה הוועדה רשאית לאשר קו בנין - "ס" בצד ומאחור .

ב. מצב מוצע :

הערות	קו בנין	תכנית מירבית מ"ר	היקפי בניה לכל הקומות (מ"ר)			מיקום ביחס למפלס בניסה קובעת	תכלית	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד מירבי	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור
			סה"כ	למטרות שרות	למטרות עיקריות							
1,2,3	ראה הערת	10000	11000	3200	7800	מעל	מגורים	18	98	18,824	10	מרכז אזורי
			6000	2000	4000	מעל	מסחר					
			20000	8000	12000	מעל	משדדים					
			20000	20000	-----	מתחת	חניונים.					
1,2,3			57,000	33,200	23,800	-----	סה"כ					
1,2,3	-/-	5,000	14,000	2,800	11,200	מעל		4	-----	6678	51	בנייני ציבור
					2,800	מתחת	חניונים					
			3800	1,000	-----	מתחת						
			17,800	3,800	14,000	-----	סה"כ					
1,2,3	-/-	5,000	12,700	2600	10,100	מעל		4	-----	6337	52	
			1500	1000	500	מתחת	חניונים					
			14,200	3,600	10,600	-----	סה"כ					
1,2,3	-/-	5000	17,300	3,400	13,900	מעל		4	-----	8473	53	
			5,100	1,700	3,400	מתחת	חניונים					
			22400	5,100	17,300	-----	סה"כ					

הערות לטבלה (מצב מוצע) :

- גובה הבניין ימדד מהכניסה הקובעת אליו .
- קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט-כאשר בכל מקום בו אין סמון - יהיה קו הבנין - 3 מ'.
- בנוסף לאמור בסעיף 2, תותר הקמת החניונים התת קרקעים בקווי בנין -"ס" -לכל הכיוונים במסגרת הקפי הבניה כמפורט בטבלא.

העתק משנדי
8.9.98

שכבת התכנון המחוזית
23-08-1998
במחוז הדרום

19. חתימות:

תאריך זיהוי התכנית	חתימת מחבר התכנית	חתימת יוזם התכנית
	<p>שלמה נצר אדריכל ובונה ערים אדריכל העיר</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה * אשקלון</p>
<p>חותמת וועדה מקומית חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון תפנית מס' 100/10/02/97</p> <p>נדון בשיבה מס' 111/97 הוחלט 1. לאשר 2. לדחות להחליץ לוועדה המחוזית</p> <p>יושב ראש הועדה</p>	<p>חותמת בעלי הקרקע</p> <p>מנהל הועדה</p>	
חותמת וועדה מחוזית		

אצל
אשקלון
אשקלון
אשקלון