

מ/ת
ג'ו"ו
27/10/89
הנדסה ואינז'ינריות ארץ 88/191

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מפורטת מס' 10/159/03/4

שנוי לתכנית מפורטת מס' 159/03/4 ג - 4/159/03/4

מ.א.8
14.10.89
הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 13.12.89

תאריך הכנה: מרס 1989

מ ת ו ז ה ד ר ו ם

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מפורטת מס' 10/159/03/4

שנוי לתכנית מפורטת מס' 159/03/4 ו- 4/159/03/4

- 1. תחולת התכנית:
תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט").
- 2. מסמכי התכנית:
א. תשריט בק"מ 1:250.
ב. תקנון 7 דפים (כולל דף כותרת).
ג. תכנית בנוי רעיונית בק"מ 1:250 נספח לא מחייב.
- 3. מקום התכנית:
מחוז : הדרום
נפה : אשקלון מגדל
גוש : 1256
חלקות שלמות: 47/1, 47/2, 48, 49, 50, 51, 148
חלקי חלקות: 144
3.858 מ"ר
- 4. שטח התכנית:
- 5. יזום ומגיש התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון והמשכיר לצרכן, אגודה שיתופית באשקלון באר-שבע, בע"מ.
- 6. עורך התכנית:
אינג' י. נטל ארכיטקט.
- 7. בעל הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל, המשכיר לצרכן ואחרים.
- 8. מטרת התכנית:
הפיכת דרך קיימת ושבילים לדרכים להולכי רגל מדרחוב, אחוד וחלוקות מגרשים מחדש, קביעת תכליות ושימושים ותנאים לבנית שטח מסחרי ומשרדים על מגרשים מס' 2 ו- א/2.
- א/8. יחס לתכניות קודמות:
על תכנית זו יחולו הוראות התכניות הקיימות, מפורטת מס' 159/03/4 ו- 4/159/03/4 ו- 9/159/03/4, למעט האמור בתכנית זו.
- ב/8. תכליות ושימושים:
א. מגרש א/2:
בנוסף לשתי הקומות המסחריות הקיימות תותר הקמת קומה נוספת למסחר ומשרדים משולב על פי הזכויות המפורטות בטבלה.
ב. מגרש 2:
תותר הקמת מבנה מסחרי ומשרדים משולב בהתאם לזכויות שבטבלה.
ג. מגרשים 51, 50, 47/1, 4:
התכליות והשימושים המותרים למגרשים אלה יהיו על פי האמור בת.ב.ע. 9/159/03/4 (מדרחוב מגדל) כמפורט בפרק 3.

9. הוראות הבניה:
מותר יהיה לבנות על מגרש מס' 2 בקיר משותף עם המבנה הקיים על מגרש מס' א/2 ולפי קווי הבנין המופיעים בתשריט וטבלת מגבלות בניה המצורפת.
10. גמור ארכיטקטוני:
עיצוב המבנים וגמר החזיתות למבנה החדש ולמבנה הקיים, יתואם עם מנהל ההנדסה ויהווה תנאי בהיתר. הועדה המקומית רשאית לדרוש שנוי בעיצוב המבנים ובגמר החזיתות, כתנאי למתן היתר בניה.
11. החניה:
החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה של עיריית אשקלון 23/101/02/4 ובאישור משרד התחבורה במידה ולא תהיה אפשרות לממש בתחום המגרש את מלא מספר המקומות הנדרש, היתרה תוסדר במסגרת קרן החניה. כמוכן תשמר גישה למכוניות הספקה למגרש מס' 2 אשר לא תפחת מרוחב 6.00 מ'.
12. ניקוז, תיעול, ביוב, אספקת מים וגז:
א. ניקוז:
ניקוז השטח יעשה בשפועים טבעיים ו/או תיעול ע"פ תכנית ניקוז וישולב בניקוז העירוני.
ב. ביוב:
הבניינים בשטח התכנית הנ"ל יחוברו לרשת הביוב העירונית, באישור מחלקת הביוב של העיריה.
ג. מים:
הבניינים בשטח התכנית יחוברו לרשת המים העירונית באישור מחלקת המים של עיריה.
ד. חשמל:
קו מתח נמוך יהיה בקו תת-קרקעי.
קו מתח גבוה יהיו בקו עילי.
חיבור חשמל לבניינים יהיה תת-קרקעי.
ה. לא תבנה שום בניה על קו תשתית או מתקן כלשהו. מרחקי בטיחות יישמרו על פי דרישות המחלקות והמוסדות השונים. כל פגיעה בקוים הקיימים במועד הבניה, תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו ובתאום עם מינהל ההנדסה של העיריה.
ו. אספקת גז:
מבני עזר למיכלי גז יהיו בתחום המגרש לפי אב-טיפוס אחיד ובאישור הועדה המקומית.
13. אשפה:
שיטת פנוי האשפה תהיה עפ"י קביעת מחלקת תברואה בעיריית אשקלון.
- 13/א. עבודות פתוח ותשתיות:
כל עבודות הפתוח והתשתיות יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו בתאום עם המח' השונות של עיריית - אשקלון.

14. היטל השבחה : יגבה עפ"י החוק.
15. הפקעות : השטחים לצרכי צבור המסומנים בתכנית יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם העירייה עפ"י סעיף 26 לחוק זה.
16. גבולות סופיים : גבול החלקות הסופי ושיטחם, ייקבעו בתכנית מדידה שתוכן ע"י היזם לאחר אישור התכנית ובהתאם לה.
17. שלבי בצוע : 5 שנים מיום אישור התכנית.

18. טבלת זכויות בניה למגרשים 2, א/2:

| מספר המגרש | שטח המגרש במ"ר | שטח הבניה מקסימלי ב- % בקומת קרקע למסחר | שטח הבניה מקסימלי ב- % בקומה א למסחר | שטח הבניה מקסימלי ב- % בקומה ב למסחר ומשרדים | מרווחים מינימליים במטרים | | |
|------------|----------------|---|--------------------------------------|--|--------------------------|---|------------------------------|
| | | | | | חזית | צדדי | אחורי |
| 2 | 800 | 40% | 50% | 50% | 3 קומות | 3 מטר - בקומת- הקרקע אפס לכוון המדרחוב, בשאר הקומות 3 מ' א/2 | 3 מ' אפס לקו משותף עם מגרש 2 |
| א/2 | 560 | עפ"י המצב הקיים | עפ"י המצב הקיים | 50% | 3 קומות | לבניה הקיימת עפ"י הקיים בשטח. לבניה החדשה לפי המרווחים דלהלן: | 3 מ' ראה הערה מס' 3 |

- הערה:
1. כמגרש מס' 2 תותר בניה חדשה בחלק המשותף עם המבנה הקיים על מגרש א/2.
 2. הועדה רשאית לאשר קו קדמי וצדדי לפי קוי בנין הקיימים, לקומה הנוספת מעל המבנה הקיים, מטעמים של אילוצי הקונסטרוקציה הקיימת.
 3. לא תורשה כל הרחבה נוספת למבנה הקיים במסגרת הקומות הקיימות.

18/א. טבלת זכויות בניה למגרשים 4. א' 51/ שכתחום ת.ב.ע.מ.
 9/159/03/4 (מדרחוב הרצל):

| האזור | שטח מגרש | שטח בניה | שטח בניה | מס' קומות | רוחב חזית | מרווחים מינימליים | מס' יחידות |
|---------|----------|----------|----------|-----------|-----------|--------------------------|------------|
| | | מכסימלי | מכסימלי | וגובה | מגרש | כמטרים | דיור |
| | | ב- % | ב- % | מכסימלי | | | |
| | | לקומת | בקומת | מטרים | מינימלי | | מכסימלי |
| | | מגורים | קרקע | | | | לדונם |
| | | ומשרדים | למסחר | | | | |
| | | | | | חזית | צדדי | אחורי |
| מסחר | 800 מ"ר | 40% | 60% | קומה | 20 מ' | 1. חזית אפס בקומת קרקע | 16-12 |
| משולב | ראה הערה | | | מסחרית עד | | | |
| במגורים | 4 | | | 5.5 מ' | | | |
| או | | | | גובה ועוד | | | |
| במשרדים | | | | 5 קומות | | 2. בקומות המסחר, המגורים | |
| | | | | מעל קומת | | או המשרדים | |
| | | | | קרקע סה"כ | | | |
| | | | | 25.0 מ' | | | |
| | | | | מעל פני | | | |
| | | | | המדרחוב | | 3 3 3 | |

הערות:

1. כבנין מגורים תותר בנית מחסנים לצרכי הדיירים, בגודל שלא יעלה על 5 מ"ר ליח"ר. בקומות המגורים או בקומת הקרקע, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים.
2. בחזית המגורים ככל הקומות מעל קומת הקרקע לא תותר הצבת שלוט פרסומת. בקומות משרדים יותר הצבת שלוט פרסומת אחר לכל קומה. הוראות שלוט המדרחוב יחולו על שלוט המשרדים.
3. גודל מגרש מינימלי הוא לצרכי תוספת בניה בנוסף לקיים ועפ"י תכנית איחוד וחלוקה שתאושר כחוק.
4. לגבי מגרשים מתחת לגודל מגרש מינימלי של 800 מ"ר יובאו בחשבון מגרשים בגודל 400 מ"ר לפחות לפי שקול דעת הוועדה המקומית ובאישורה.

לנו הרגדות עקרונית לחכיות. בתנאי שזו תהיה מייאמה גם

תחייבתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות
ליחס התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא
הוקצת השטח וזוהם עמנו הסכם מתאים בגינה ואין התחייבות זו
באה במקום הסכמת כל בעל חלק בשטח הנדון ו/או כל רשות
מוסמכת, לפי כל חוקה ופיקוד כל דבר.

למקרה אשר טפס מוכתר יורה כי יישא או ייעשה על ידינו הסכם
בגין השטח המסולל בהחייבות, או בהתחייבותנו על התכנית הכרה או
החלטה בקיום ופיקוד באשר לענין הנדון על זכותנו לבטל כל
החלטות שיש להן שייכות לאותו ענין זמניות כלשהן בשטח, ו/או על
כל זכות אחרת הקשורה לנו ממש והסכם כאמור יישא על ידינו ו/או
על שמהלכו ניוצת אך ורק מעקדה מבט תנוונת.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

12.7.88
בעלי הקרקע:

19. חתומות:

היוזם:

המושגיר לצדכון
אגודת שיא/פיה
באשקלון - מאו-טנג בע"מ

הוועדה המחוזית:

המתכנן:

1965 - א. ל. נ. ש. ק. ס.
יו-כס"ג יוסף יואל חגית

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

הוועדה המקומית:

תכנית מס' _____
סיני חנוכי רימון וסביבתו אגודת אגודת אגודת
אגודת אגודת אגודת אגודת אגודת אגודת
וסיאוס ורימון אגודת אגודת אגודת אגודת אגודת אגודת
נדון בישיבה מס' 6/88 ביום 28/6/88
הוחלט 1 לעשר 2 לדהות
3 להבליץ לוועדה המחוזית
יושב ראש הוועדה
מנהל הוועדה
6/11/88

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 10/59/03/4

התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 לחוק

יודעה המחוייבת

הודעה על אישור תכנית מס. 10/59/03/4
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 344
 מיום 4.3.90

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 10/59/03/4

התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 לחוק

19/9/88

הודעה על הפקדת תכנית מס. 10/59/03/4
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3589
 מיום 31/10/88