

המסמך...
27/9/93.....

הועדה המחוזית לתכנון
20.10.93

הדרום

מחוז

מקומי - אשקלון

מרחב תכנון

תכנית מפורטת מס' 19/107/03/4

שינוי לתכנית מפורטת מס' 17/107/03/4

שכונת מרכז נפתי

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 19/107/03/4
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16/8/93 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס' 19/107/03/4
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17/7/92 על לקיד את התכנית.
יועץ לעניני המחוזית

הוועדה על הפקדת תכנית מס' 19/107/03/4
פורסמה בלשון הפרסומים מס' 5109
מיום 12/5/92

הודעה על אישור תכנית מס' 19/107/03/4
פורסמה בלשון הפרסומים מס' 5163
מיום 15/11/93

המחלקה לתכנון
תוקן ע"פ דרישות הועדה
המקומית מחוזית מיום 5/9/93
בדק... תאריך 11/6/93

דף מברא

עקרונות התכנון

הפרויקט המוצע הנו חלק מקומפלקס המרכז הנפתי, מהווה דופן לככר יד לבנים מצפון ויוצר רצף אדריכלי עם בנין העיריה.

התכנית מחליפה תכנית קודמת של 2 מבני מגורים בני 8 קומות (64 דירות) וקומה מסחרית.

הפרויקט המוצע מורכב מבנין מגורים בן 8 קומות (32 דירות) ע"ג קומת קרקע (שהנו בשלב בניה סופי), המהווה אלמנט אנכי ובהמשכו בנין מסחר ומשרדים של 3 קומות ע"ג קומת קרקע, המעוצב על דרך הנגוד כאלמנט אופקי.

קומת הקרקע מלווה מעבר תיצוני מקורה היוצר רצף עם מעבר בנין העיריה לאורך הרחוב.

הבנינים ממוקמים באופן המאפשר פתיחה ומבט של הבנינים הבנויים מאחוריהם לאורך רח' אבי כהן (גוש 1942 חל' 8, 6, 4).

סה"כ השטח המוצע למטרות עיקריות הנו כ 8400 מ"ר שהנו פחות מהשטח שהוצע בתכנית הקודמת ($8740 = 217\% \times 4028$).

כמו כן מוצעת קומת חניה תת-קרקעית נוסף לחניה העל-קרקעית.

הבנין המסחרי יכיל חנויות ובנק (שהנו בבניה מתוקף התכנית הקודמת), משרדים, בית רופאים ויתוכנו עם תגמירים בדמה גבוהה.

מ ח ו ז ה ד ר ו ם

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י - א ש ק ל ו ן

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 19/107/03/4 שינוי לתכנית מפורטת מס' 17/107/03/4 (להלן "התכנית").
2. מסמכי התכנית:
 - 2.1 - 8 דפי הוראות לתכנית (תקנון).
 - 2.2 - תשריט בקנ"מ 1:250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 - 2.3 - נספח בינוי בקנ"מ 1:250, מנחה בלבד ואינו מחייב.
3. מקום התכנית: מתוזז הדרום - נפת אשקלון, אשקלון, ליד בנין העירייה זרומה מרחי אכי כהן. גוש: 1931 חלק מחלקות: 6, 7, 8, 9, 51. גוש: 1942 חלק מחלקה: 83
4. ציונים בתשריט: כמסומן במקרא.
5. שטח התכנית: כ- 5.263 דונם.
6. בעל הקרקע: עיריית אשקלון.
7. היוזם: נגד כדורי את דוד חי.
8. המתכנן: ישראל ברכה - אדריכלים ומתכנני ערים.
9. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית מתאר אשקלון 101/102/4, על שינוייה והוראות תכ. מפורטת 17/107/03/4 פרט לכל המופיע בתכנית זאת.
10. מטרות התכנית: תכנון מחדש של שכונת מרכז נפתי לאזור מגורים משולב במסחר ע"י שנויים ביעודי הקרקע, הקטנת מס' יח"ד וקביעת הנחיות וזכויות בניה.

11. היתרים והגבלות: 11.1 - כללי

11.1.1 - בנוי:

- א. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בנוי שתואש לאשור הועדה המקומית.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לדדוש שנוי בבנוי ובחמרי הגמר לפי שקול דעתה מבלי לשנות את הזכויות המאושרות.

1.1.2 - תכנית לעבודות פתוח:

- חובה על מבקש היתר הבניה להגיש תכנית פתוח כחלק מהבקשה להיתר הבניה, שתכלול את כל המתחם כולל הדרכים הסמוכות ותאושר ע"י הועדה המקומית.

11.1.3 - חניה:

- תוכנון עפ"י תקן חניה אשקלון תכנית מס' 23/101/02/4 ועפ"י דרישות משרד התחבורה, ובתחום המגרש הפרטי בלבד. (ראה גם סעיף 11.2, ג')

11.1.4 - מקומי:

- יתוכנון עפ"י תקנות הג"א.

11.2 - אזור מגורים משולב במסחר

11.2.1 - השטח הצבוע בתשריט בצבע כחום וקווים

- אפורים אלכסוניים יהיה אזור מגורים משולב במסחר ויבנה בו בהמשך לבנין המגורים הקיים (שלא יחולו בו כל שינויים) בנין משרדים של 4 קומות.
- א. קומת הקרקע תלווה מעבר תיצוני מקורה ו/או מקורה חלקית לאורך הרחוב המשולב הדרומי עם זיקת הנאה לצבור.
- ב. נוסף לתכנית המאושרות והקימות שבקומת הקרקע של בנין המגורים ע"פ ת.ב.ע.
- 17/107/03/4, תותר בניית חנויות ו/או משרדים, סניף בנק, בית דופאים ופונקציות אחרות שלדעת הועדה המקומית אינו מהוות משרד לצבור, וכן אולם כניסה לבנין המשרדים, חדרי מערכות, מרחבים מוגנים ושטחי שרות אחרים.
- ג. נוסף למרתף הקיים מתחת לסניף הבנק תותר הקמת מרתף חניה, עד לגבול המגרש (קו בנין 0).

11.2.2 - דרכים משוככות:

השטח הצבוע בפסים מסומן ב-11.2.2.2.1. משטח זה יבנה על ידי המעביד. המעביד יבנה את המערכת ואת המערכת יבנה המעביד. המעביד יבנה את המערכת ואת המערכת יבנה המעביד.

11.2.3 - 11.11 - שטח שטח עם זכות אגד לצורך:

השטח הצבוע במסגרת מסומן ב-11.2.3.1. משטח זה יבנה על ידי המעביד. המעביד יבנה את המערכת ואת המערכת יבנה המעביד. המעביד יבנה את המערכת ואת המערכת יבנה המעביד.

12. הנחיות כלליות להשתתף:

- 12.1 - פיתוח: תכנון המערכת יבנה על ידי המעביד. המעביד יבנה את המערכת ואת המערכת יבנה המעביד. המעביד יבנה את המערכת ואת המערכת יבנה המעביד.
- 12.2 - השמל: תכנון השמל יבנה על ידי המעביד. המעביד יבנה את המערכת ואת המערכת יבנה המעביד. המעביד יבנה את המערכת ואת המערכת יבנה המעביד.
- 12.3 - תקשורת: תכנון התקשורת יבנה על ידי המעביד. המעביד יבנה את המערכת ואת המערכת יבנה המעביד. המעביד יבנה את המערכת ואת המערכת יבנה המעביד.
- 12.4 - ניקוז: תכנון הניקוז יבנה על ידי המעביד. המעביד יבנה את המערכת ואת המערכת יבנה המעביד. המעביד יבנה את המערכת ואת המערכת יבנה המעביד.
- 12.5 - בנייה: תכנון הבנייה יבנה על ידי המעביד. המעביד יבנה את המערכת ואת המערכת יבנה המעביד. המעביד יבנה את המערכת ואת המערכת יבנה המעביד.
- 12.6 - מים: תכנון המים יבנה על ידי המעביד. המעביד יבנה את המערכת ואת המערכת יבנה המעביד. המעביד יבנה את המערכת ואת המערכת יבנה המעביד.

- 12.7 - אשפה: יפוזכנוו סידורים לסילוקה בהתאם לדרישות איחודם השנה יאום התבואה של העירייה.
- 12.8 - תשתית: קיימת: לא תודעה כל בניה על קווי תשתית לנימים כל פיננה במשת"י קיימת תפוקו ע"י בעל היתר ועל השכונות במיאום עם איחוד ההנדסה.
13. תכנית ורישום: תכנית מחדש של השמחים תעשה עפ"י האסימא בתשריט ע"י מידד מיסמר בתכנית מדידה לצרכי רישום הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש שינוי בתכנית המגדשים ואיחודם לפי שקול דעתה. מבלי לשנות את הזכויות המאושרות.
14. הפקעה לצרכי צבור: השמחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 166 ב"י וירשמו על שם עיריית משקלנו עפ"י סעיף 26 לחוק זה.
15. שכרי ביצוע: בצום בניו המשדד המשכים את הפרוייקט יתחיל מיד עם אשור תכנית זו. התכנית כולה תבוצע תוך 3 שנים.

16. טבלת שכחים וזכויות בניה.

הערות	מס' יח' מים	קו' זבין	היקפי בניה מירבניים (בע"ד)										מיקום בתיים ±0.005	מס' קומות (יחידות)	שטח מגדש	איזור	
			סה"כ	למסחר		למגורים		למטרת עסקיות		סה"כ	למטרת עסקיות	למטרת מגורים					למטרת עסקיות
				סה"כ	למטרת עסקיות	למטרת מגורים	למטרת עסקיות	למטרת מגורים	למטרת עסקיות								
ע"י חכמת מפורטות מס' 17/03/107/4 וחכמת מוצק מס' 101/02/4	64	ע"י המטות בתש"ט	8882	600	-	600	8282	382	7900	382	7900	מעל	9	4028			
	-		982	600	600	382	382	-	מעטות	1							
ע"י חכמת מפורטות מס' 19/03/107/4 לתוספת בניה בלבד	32	"	4543	4452	1102	3350	91	91	-	-	-	מעל	4				
	-		910	910	910	-	-	-	מעטות	1							
סה"כ ע"י חכמת מפורטות מס' 19/03/107/4	32	"	9393	5052	1102	3950	4341	473	3868	473	3868	מעל	9				
	-		1983	1510	1510	473	473	-	מעטות	1							

נגר בדודי את דוד חי
חברת להשקעות

הינונים

נגר בדודי את דוד חי
חברה להשקעות ובנין

בעל הקרקע

ל.ל.ל.

ישראל ברכה, אדריכלים ומתכנני ערים
רח' ראש פינה 34 ר"ג 52273 טל. 776391

המתכנן

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

תכנית מסי 19/10/99/4

יפצה מסגרת תכנונית 15/10/99 על אלה אשר ק
@ טיפול בילוי הקרקע ופלוני/10/10/99 הנ"ל

מדון בישיבה מסי 4/99 ביום 25/6/99
הוחלט 1. לאשר 2. לדחות
3. להמליץ לועדה המרואייג

ישיבת ראש הועדה

ממסד הועדה

12/10/99

ישיבת מחוזות

ישיבת מחוזות