

הועדה ל...
תקבל בתאריך a.g.a.

המחלקה לתכנון
התקבל..... 15/3/91
30/5/91
8/6/91

מורז - הדרוט

מרחב חכנון מקומי אשקלון

תוכנית מפורטת מספר 114/03/4 א'

שילוני לח.ב.ע.מ. מספר 114/03/4

שוק עירוני ומרכז קניות מגדל - אשקלון

תאריך: 16 ביולי 1989
עדכון: 20 ספט' 1989

המחלקה לתכנון
תוקן ע"פ דרישות הועדה
אמקומית מוזית מיום 23/7/90
בדסק... תאריך... 15/3/91, 25/4/91, 30/5/91, 3/6/91

מ ח ר ז ה ד ר ו ס

מרחב תכנון מקומי אשקלון .

תוכנית מפורטת מס' 114/03/4

1. שם התוכנית . תוכנית זו תקרא תוכנית בנין ערים מפורטת מס' 1/114/03/4 א' (איזור שוק עירוני ומרכז קניות- מגדל - אשקלון)

להלן " התכנית " .

2. מסמכי התכנית : א. חמישה דפי הוראות לתכנית (תקנון)
ב. תשריט בק.מ. 1,1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית .
ג. תכנית בינוי בק.מ. 1,500 לשוק הבנוי מנחים בלבד (מגרש מס' 4) .

3. מקום : מחוז : הדרום

נפה : אשקלון

מקום : אשקלון, אזור שוק עירוני ומרכז קניות- מגדל אשקלון .

גושים: 1234, חלקות 14, 25-27, 29, 30-33 .

1254 חלקות: 235, 234, 233, 244 ,

299, 317, 248-246, 327, 296, 270, 307

1255 חלקות : 119, 117, 113, 116, 115 .

4. גבולות התוכנית : כמסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף .

5. שטח התוכנית : כ - 15, 76 דונם .

6. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל .

7. יוזם התוכנית : חב' נגר כדורי .

8. המתכנן : אדריכלית טאריאנה אשכנזי - משרד אינג. ורון מורנו .

9. יחס לתכניות אחרות :

" . התכנית מהווה שינוי לתכנית המפורטת מס' 114/03/4 " .

10. מטרת התכנית : " חסדורה תכנונית לאיזורי שוק עירוני ומרכז קניות ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת מגבלות והנחיות בניה .

11. היתרים והגבלות :

א. כללי : 1. תכנית בנוי מנחה ;

א. תכנון במבנים יעשה לפי עקרונות תכנית בינוי מנחה שתאושר " בלי שינויים או עם שינויים " ע"י הועדה המקומית .

2. הגנת לעבודות פיתוח ;

חובה על מבקש היתר הבניה להגיש תכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר הבניה שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה .

3. חניה ;

" מיקום מגרשי החניה לפי התשריט ומספר מקומות חניה עפ"י תקן חניה אשקלון - תכנית מס' 23/101/02/4 .

4. מקלטים :

יתוכנן עפ"י תקנות חג"א.

ב. אזור מסחרי (צבע אפור בהיר מותחם באפור כהה) .

התכליות המותרות:

1. מסחר קמעונאי וסיטונאי על כל סוגיו ובכל הגדלים .
 2. שרותים כלכליים ומשרדיים- למסחר (כגון: בנק, סוכנות דאר, משרדי-עזר לראיית חשבון וכיו"ב) .
 3. חניה לרכב פרטי ומסחרי .
 4. בתי קפה מסעדות, מועדונים ואולמי שמחות ותצוגות למינהם .
 5. בניני שרות לציבור כגון: שרותים סניטריים, שרותי מד"א, כבוי-אש, משטרה וכו' .
 6. בניני אחסנה ושרותי מסחר ומבני עזר למזוג אויר, חשמל, שרברבות וכו"ב .
 7. בתי מלאכה או סנדאות אמנים ואומנים .
 8. שטחי גינון וחצרות מרוצפות לשימוש הציבור .
 9. על מגרש א/5 יסומנו בקווקו אלכסוני ירוק שני שבילים ברוחב 4 מ' אשר מעמדם החוקי יהיה כזכות מעבר להולכי רגל בשטח פרטי .
 10. עבודות התגמיר על חזיתות (קירות) המבנים השכנים יהיו מצפויים עמידים כגון : צפוי אבן, נטורה או מלאכותית א/ו צפוי קרמי, א/ו צפוי אקרילית (מרמינה) א/ו חלקי בטון חשוף חלקית או מסותת. הרכבת מערכות סולריים לפי הוראות משרד מהנדס העיר אשקלון .
- ג. אזור לבניני צבור (צבע חום מותחם בחום כהה) .

התכליות המותרות:

מוסדות דת, וע"פ תקנון תכנית המתאר לאשקלון 101/02/4 .

ד. שטח ציבורי פתוח (צבע ירוק בהיר) .

1. התכליות המותרות: גנים ציבוריים, מתקני שעשועים לנוער ובוגרים, מגרשי ומתקני ספורט, בתי שימוש ציבוריים ומקלטים . בנינים שתכליתם כרוכה ביעוד השטחים הציבוריים .
2. על מגרש ג/6 תותר הקמת משתלה עם מבני עזר מנימליים- כל זה לפי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון .
3. מגרש ב/6 ישמש כמעבר ציבורי .

ה. חניה ציבורית (קיימת/מוצעת צבע חום/אדום כהיר עם קווקו משובץ)

1. בגבול הדרומי של החניה הציבורית הקיימת (מגרש א14) תותר הקמת תחנת מוניות.

2. בחניה הציבורית המוצעת (מגרש מס'15) יותר בצד המערבי לגדר חלק מהשטח עבור חצוגת ומכירת מכוניות משומשות.

כמו כן תותר באותו מקום הקמת מבנה עזר עבור משרד ושרותים מנימליים. כל זה לפי תכנית בנוי שתאושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון - כפוף לכיבוד זכויות בעלי הקרקע (תשלום שכירות, דמי הסכמה, אגרות היטלים וכו' לפי החוק)

ו. דרך קיימת (צבע חום כהיר)

ז. דרך מוצעת (צבע אדום)

12. תנחיות כלליות לתשתית

א. פיתוח: פתוח כבישים, מדרכות, שבילים, דרכים משולכות, מעברים להולכי רגל, גינון וגידור יבוצעו בהתאם לתכניות בצוע שיתואמו ויאושרו עם מינהל הנדסה של העירייה או מהנדס העיר אשקלון.

ב. חשמל: תכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת חשמל ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי.

כמו כן לא ינתן היתר בנייה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, או על קו או מתקן חשמל כל שהוא. מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת חשמל.

ג. תקשורת: תכניות התקשורת, טלפון טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו על ידי חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי.

ד. ניקוז: תכניות ניקוז, יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ה. ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.

ו. מים: תכניות המים יתואמו ויאושרו על ידי מינהל הנדסה, מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ז. אספה: יתוכנן בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.

ח. לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו בתיאום עם מינהל הנדסה.

13. היטל השבחה: בהתאם לחוק.

14. חלוקת ורישום: חלוקה מחדש של השטחים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש שינוי בחלוקת המגרשים ואיחודים לפי שיקול דעתה מכלי לשנות הזכויות המאושרות.

15. הפקעה לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב' וירשמו על שם עיריית אשקלון על פי סעיף 26 לחוק זה.

16. שלבי ביצוע: שלב א': הקמת השוק הבנוי (על מגרש נט' 4) - תוך 3 שנים מיום

אשור תכנית זו.

שלב ב': השלמת דרכים ועבודות פיתוח שונות - תוך 5 שנים מיום אשור תכנית זו.

שלב ג': בנוי אזור מסחרי (כללי) - מגושים א5, 16 - והריסת מבנים מערבית לצומת אלי כהן - זוו' ומז'.

תוך 10 שנים מיום אשור תוכנית זו.

17. טבלת שטחים וזכויות בניה:

הערות	קרי בנין			סה"כ אחוזי בניה	מס' מקסי' קומות	אחוזי בניה מקסי' לקומה	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	אזור
	קדמי	אחורי	צדדי						
אחוזי בניה כוללים מבני ע"ר פחלק' מהמבנה העיקרי ראה גם טעניף 10 הערות 2.4.	לפי התשריט			37%	1	37%	14,000	4	אזור מסדי
	3	0	3	120%	2	60%	6,600	5א	
	5	4	10	120%	2	60%	1,800	16	
ראה הערה 3	לפי תכנית בנוי			120%	2	60%	3460	1א	אזור לבניני ציבור
	"	"	"	120%	2	60%	9400	2א	
	"	"	"	120%	2	60%	6280	3	
מעבר להולכי רגל בלבד							1100	6ב	שטח עבורי פזוח
ראה טעניף 11 פרק 2/ד	3	5	0	2%	1	2%	3550	6ג	
מעבר להולכי רגל בלבד							1800	7א	
כני'ל							700	7ב	
תניה בלבד							3000	6א	תניה עבורית
" "							1500	8א	
" "							900	13	
ראה טעניף 11 פרק 2/ה							2840	14א	
" "							6700	15	
תניה בלבד							1000	17	

10. הערות: 1. קרי בנין לבמנים קיימים - להוציא מבנים מיועדים להריסה ישארו בתוקף ע"פ חמצב הקיים ביום אשור התכנית.

2. קרי בנין לבמנים חדשים יהיו ע"פ הגדרות תכנית זו במשריט ובתקנון.

3. קרי בנין לבמני ציבור יהיו לפי תכנית : 25/101/02/4.

18. ח ת ל מ ו ח :

נגד כדוריק את דוד חי?
חברה להשקעות ופיקוח בע"מ

ח י ר ז ט :

בעל הקרקע:

משרד
אינג' ורון מורנו
רשיון חנדסי 1457

אדריכלות
מריאנה אשכנזי
פ.ד. 39916

ח מ ח ל נ ו :

ועדה מחוזית :

ועדה מקומית :

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

תכנית מס' 4/23/11/11/11
א. יציג - ויסג - איוונ - תכנון א"ע באוק במסלובקטל
הבני עימור, יסמו, אטמיי ציבורי וסממיי חניי -

ב. כ"ס - כ"ס/ת"ס/ת"ס
נדון בישיבה מס' 1/190 ביום 23/11/80
הוחלט 1. לאשר 2. לדקות
3. להמליץ לוועדה המחוזית

יושב ראש הועדה
מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 14/מ"4/ס"4
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 5/8/91 לאשר את התכנית.
 סמנ"ל לתכנון
 הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. 14/מ"4/ס"4
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 12/4/91 להפקיד את התכנית.
 הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 14/מ"4/ס"4
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3940
 מיום 7/11/91

הודעה על הפקדת תכנית מס. 14/מ"4/ס"4
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3881
 מיום 27/5/91