

2

18/12/88

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון.

18.1.88
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
6/1/88

חכנית מפורטת מס' 16/107/03/4

המחלוקה שיכורי לחכנית מפורטת 11/107/03/4.

תאריך: יולי 1987.
אשרה
831/10/10/87

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי
חכנית מס' 16/107/03/4
הועדה המקומית לתכנון ובניה
ביטוי מס' 156
מיום 16/1/88
לחכנית המפורטת מס' 11/107/03/4
סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המקומית

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי
חכנית מס' 16/107/03/4
הועדה המקומית לתכנון ובניה
ביטוי מס' 880
מיום 23/1/88
לחכנית המפורטת מס' 11/107/03/4
סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המקומית

חכנית מס' 16/107/03/4
הפרטים מס' 3592
מס' 11/107/03/4
מס' 261

חכנית מס' 16/107/03/4
הפרטים מס' 3151
מס' 11/107/03/4
מס' 261

מחוז הדרום

מרכז תכנון מקומי אשקלון.

תכנית מפורטת מס' 16/107/03/4

אמהדדה: שינוי לת.ב.ע.מ. 11/107/03/4 של אזור מרכז הנפתי אשקלון.

1. שם התכנית תכנית זו תקרא בשם - תכנית מפורטת מס' 16/107/03/4 להלן - "התכנית" וחלה על אותן קרקעות הכלולות בשטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.

תכנית זו כוללת

2. מסמכי התכנית

א. תשריט ערוך בק.מ. 1:250

ב. תקנון הכולל 6 גליונות.

ג. נספח בנוי אנפורמטיבי בק.מ. 1:250

ד. תכנית מדידה 1:250

הערה: כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד.

מחוז - הדרום

3. המקום

נפה - אשקלון

המקום - מרכז הנפתי אשקלון

גוש - 1931

חלק מחלקה - 111 - 68 - 74

המגרשים - 9, 26

4. גבולות התכנית כמסומן בקו כחול בתשריט

5. שטח התכנית 2240 מ"ר (חושב גרפית)

6. בעל הקרקע מנהל מקרקעי ישראל

קיים חוזה חכירה עם יוזם התכנית.

7. יזמי התכנית משיח ניסים ת.ז. 7000793

רחוב האלמוג 15 נווה ים אשקלון.

8. המתכנן גיורא שפיר - אדריכלים.

9. מטרת התכנית איחוד מגרשים; 9, 26, בגוש 1931, למגרש אחד מס' 30

וקביעת אחוזי בניה, קווי בנין, מגבלות בניה ובינוי;

א. שינוי מקומה אחת לשתי קומות ומרתף. ב. שינוי בקו בניין קידמי

מ - 10 מ' ל - 3:60 מ' למיבנה, ו - 3 מ' למעבר מקורה.

10. יחס לתכניות אחרות על תכנית זו יחולו כל ההוראות הכלליות של תכנית המתאר

אשקלון, על כל תיקוניה.

והוראות ת.ב.ע. 107/03/4 על תיקוניה למעט האמור בתכנית זו.

11. ציונים בתשריט

- א. גבול התכנין - קו כחול כהה.
- ב. אזור מסחרי - אפור מתחם באפור.
- ג. שביל להולכי רגל - ירוק מתחם באדום.
- ד. דרך קיימת - חום.

12. רשימת התכליות והשימושים

המותרים בתחום הבניה

- א. אזור מסחרי;
 - 1. בקומת קרקע: מסחר קמעונאי לסוגיו כולל מסעדות, מזנונים וכיו"ב למעט חנויות רהיטים ולאביזרי רכב.
 - 2. בקומה א': תותר הקמת משרדים בלבד.
 - 3. בקומת מרתף: מקלט ואחסון עבור יחידות המסחר בלבד.
- ב. שביל להולכי רכב;
 - ישמש למעבר להולכי רגל וכן לכניסת רכב חרום ושירות לצורך פריקה וטעינה בתאום עם ערית אשקלון.

13. הוראות התכנית

א. אספקת חשמל

מערכת החשמל ואספקת החשמל לכל המבנים תבוצע כאמצעות חיבורים תת קרקעיים בהתאם להנחיות חברת החשמל ואישור מינהל ההנדסה של העריה. ע"י חיבור לרשת העירונית ובהתאם להנחיות מינהל ההנדסה של העריה. יבוצע ע"י חיבור לרשת הביוב העירונית ובתאום עם מינהל ההנדסה. יבוצע ע"י חיבור לרשת הניקוז העירונית הקיימת ובהתאם לדרישות מינהל ההנדסה.

- ב. מים
- ג. ביוב
- ד. ניקוז

1. תוכן מערכת חיבורים לכל יחידה שתואם עם מינהל ההנדסה ותאושר ע"י בזק.

ה. טלפון

2. לא תותר בניה על קו או מיחקן תיקשורת.

3. כל החיבורים יהיו תת קרקעיים.

השיטה להרחקת אשפה תקבע ע"י העריה.

ו. סידור להרחקת אשפה

סידור ההרחקה כגון פחים או מתקן אחר וכל סידור אחר יהיה בהתאם לדרישת משרד הבריאות ומחלקת הבריאות של העריה, בהתאם לתוכניות הקיימות.

תוגש תכנית פיתוח לכל המחחס במסגרת תכנין בינוי כללית שתאושר ע"י הועדה המקומית, לפני מתן היתר בניה.

ז. פיתוח

ביצוע גדר בשטח כפוף לאישור מינהל ההנדסה של העריה.

ח. גדרות

ט. אנטנות טלוויזיה ורדיו מותר להקים אנטנה מרכזית אחת בלבד לרדיו ולטלוויזיה לכל המבנה. המיקום יתואם עם מינהל ההנדסה של העריה.

י. מערכות סולריות

תותר התקנת מערכת סולרית למסעדות ומזנונים בלבד.

הקולטים ודודי השמש המוצבים על הגגות יתוכננו כחלק אינטגרלי מתכנית הגג, הפתרון התכנוני יסתיר את הקולטים והדודים ויהיה כפוף לאישור מינהל ההנדסה של העריה.

היתר בניה יוצא רק לאחר שתכנית המערכות תענה לדרישות מינהל ההנדסה של העריה.

יא. מתקני גז

הגיבון והנטיעות בשטח התכנית יבוצעו בהתאם לתכניות פיתוח שיאושרו ע"י מינהל ההנדסה של העריה.

יב. גיבון ונטיעות

14. רישום חלקות לצרכי ציבור
השטחים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנין ע"פ סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו על שם עיריית אשקלון על פי סעיף 26 לחוק.

בהתאם לחוק.

15. היטל השבחה

במסגרת הסדר קרן חניה מתואם ומאושר ע"י העירייה. הסדרת הגישה לפריקה בתחום המגרש במסגרת המעבר להולכי רגל בהסכמת משרד התחבורה. (ראה תכנית כינוי).

16. תקן חניה

17. עצוב ארכיטקטיוני

1. שביל הולכי רגל ירוצף באבנים משולכות ויותקנו בו ערוגות פרחים, עצים ועמודי תאורה.

א. פתוח

2. הפיתוח הסביבתי יבוצע במלואו ע"י היזם ועל חשבונו, בכל המיתחם, בתיאום עם מנהל ההנדסה.

1. חזית המבנה הישן תעוצב מחדש בהתאם לעיצוב המבנה המוצע.

ב. מבנה

2. למבנה תהיה רחכת כניסה מודגשת במרכזו.

3. החנויות והמשרדים יפנו לחזית השביל (מזרח).

4. לאורך חזית מזרח יהיה מעבר מקורה.

5. המבנה המוצע ידורג בחלקו הצפוני בהתאם למבנה המגרש.

6. חומרי גמר, טיח גמר משופר בשילוב עם משטחי קרמיקה או

לבנים אדומות או לוחות אבן נסורה.

7. גג שטוח.

הערה: הבינוי הסופי של המבנה ייקבע בבקשה להיתר בתאום עם עיריית אשקלון.

הוועדה המקומית רשאית לדרוש שינוי בבינוי בעיצוב ובחומרי

ג.

הגמר של המבנה כתנאי למתן היתר, תוך שמירה על זכויות הבניה

המאושרות.

5 שנים מיום אישור התכנית ע"י שר הפנים.

18. זמן ביצוע

19. טבלת שטחים וזכויות בנייה.

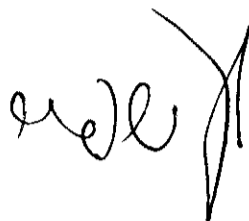
הערות	קווי בניין מינימליים (מ)					% בנייה מרבית מותרת	שטח המגרש	מגרש מס' 30	צבע האזור	האזור
	למערכ	למזרח	לדרום	לצפון						
1. קו בניין מינימלי למעבר מקורה בחזית מזרחית ודרומית למבנה קיים ומוצע יהיה 3.0 מ'.	3	5	3.6	3	למבנה מוצע	50 % בק. קרקע	815	30	אפור מתחם באפור	מסחרי
2. תוטר הקמת מקלט ומרתף מחמת למבנה המוצע בקווי הבניין המותרים. לא תותר פתיחת חלונות מקלט ומרתף לחזית מזרח.	2.2	5.0 ראה הערה מס' 1	3.6 ראה הערה מס' 1		למבנה קיים	50 % בקוומה א' ולא יותר 100% בשתי הקומנות				

20. חתימות


משיח ניסים ת.ז. 7000793

יזם התכנית

"שפיר גיורא אדריכלים"
רחוב הרצל 24/2 מיגדל, אשקלון.



המתכנן

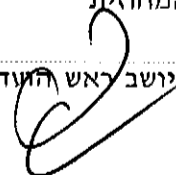
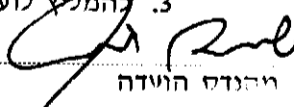
מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע

הועדה המקומית לתכנון
ולכניה מחוז הדרום

הועדה המקומית לתכנון
ולכנין עיר אשקלון

דוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון
תכנית מס' 16/107/03/א
א.א.א. מתלבט 9.26 קב"א אלוטיוני
ק"י 2/1, א.א.א. ב"נה ונ"א.
נדון בישיבה מס' 6/87 ביום 6/8/87
הוחלט 1. לאשר 2. לדחות
3. להמליץ לועדה המחוזית

 יושב ראש הועדה
 ההנדס הועדה
27.12.87