

המחלקה לתכנון
התקבל 9/7/91

הועדה לתכנון
מקבל 10.01.91

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 ו ן

תכנית מפורטת מס 17/107/03/4

שינוי לתכניות מפורטות מס' 8/107/03/4 ו- 11/10703/4

שכונת מרכז נפתי

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965

אישור תכנית מס. 17/107/03/4

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10/7/91 לאשר את התכנית.

מנהל המחוזית

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

הפקדה תכנית מס. 17/107/03/4

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10/7/91 לאשר את התכנית.

מנהל המחוזית

יולי 1991

הועדה על אישור תכנית מס. 17/107/03/4

מועצה בילקוט הפרסומים מס. 370

10/7/91

הועדה על הפקדת תכנית מס. 17/107/03/4

מועצה בילקוט הפרסומים מס. 370

10/7/91

מ ת 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' 17/107/03/4 שינוי לתכניות מפורטות מס' 8/107/03/4 ו-11/107/03/4, הידועה בשם "שכונת מרכז נפתי".
2. מסמכי התכנית: 2.1 - 7 דפי הוראות לתכנית (תקנון).
2.2 - תשריט בקנ"מ 1:250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
2.3 - תכנית בינוי בקנ"מ 1:250, מנחה בלבד ואינה מתייבת.
3. מקום התכנית: מחוז הדרום - נפת אשקלון, אשקלון, ליד בנין העיריה דרומה מרחי אכי כהן. גוש: 1931 חלק מחלקות: 6, 7, 8, 9, 51. גוש: 1942 חלק מחלקות: 83
4. תחולת התכנית וגבולותיה: תכנית זו תחול על שטח הקרקע כמפורט בסעיף 3 זלעיל ואשר גבולותיה מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף הערוך בקנ"מ 1:250.
5. שטח התכנית: כ- 7.270 דונם.
6. בעל הקרקע: עיריית אשקלון.
7. היוזם: נגר כדורי את דוד חי.
8. המתכנן: ישראל ברכה - אדריכלים ומתכנן ערים.
9. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית מתאר אשקלון 101/102/4, על תיקוניה.
10. מטרת התכנית: 10.1 - יצירת מסגרת ארגונית, תכנונית לאיזור מגורים מיוחד המשלב משרדים ודרכים משולבות.
10.2 - שינוי יעוד: א. מאזור מסחרי ומגורים לאזור מגורים מיוחד.
ב. מדרך, שטח צבודי פתוח ושביל להולכי רגל לדרך משולבת.
ג. מתן זכות מעבר לצבור בשטח פרטי.
10.3 - קביעת תקנות והוראות בניה בתחום התכנית.

11. היתרים והגבלות: 11.1 - כללי

11.1.1 - תכנית בינוי מנחה:
א. תכנון המבנים יעשה לפי עקרונות תכנית בינוי מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית.
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש שינוי בבנינוי ובחומרי הגמר לפי שקול דעתה מבלי לשנות את הזכויות המאושרות.

1.1.2 -
כל הוצאות תכנון ופתוח המתחם, כולל הרחובות הסמוכים - יחולו על היזן ועל חשבוננו.

11.1.3 - תכנית לעבודות פתוח:
תובה על מבקש היתר הבניה להגיש תכנית פתוח כחלק מהבקשה להיתר הבניה, שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

11.1.4 - חניה:
תתוכנן עפ"י תקן חניה אשקלון תכנית מס' 23/101/02/4 ועפ"י דרישות משרד התחבורה, ובתחום המגרש הפרטי בלבד.

11.1.5 - מקלטים:
יתוכננו עפ"י תקנות הג"א.

1.2 - דשימת תכליות

11.2.1 - אזור מגורים מיוחד:
השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומותחם בקו כתום כהה יהיה אזור מגורים מיוחד ויבנו בו 2 בניני מגורים בני 8 קומות על גבי קומת קרקע משותפת (סה"כ 9 קומות).
א. קומת הקרקע תלווה מעבר חיצוני מקורה ו/או מקורה חלקית לאורך הרחוב המשולב הדרומי עם זיקת הנאה לציבור.
תותר בה בנית משרדים (כגון: בנק, מרפאות, מקצועות חופשיים, תווך וכו') בשטח של 600 מ"ר, מחסנים דירתיים בשטח של 6 - 4 מ"ר כ"א ובשטח כולל של 240 מ"ר ל- 2 הבנינים וכן מקלט, אולם כניסה וחדר מדגות, חדרי מערכות וחניה מקורה חלקית לכל אחד מבניני המגורים.
בשטח המסומן בפסים ירושים אלכסוניים תהיה זכות מעבר לצבור כמפורט בסעיף 11.2.5 להלן.
ב. תותר בניית חדרון לדוד בכל קומה בשטח שלא יעלה על 3.0 מ"ר, שלא יכלל באחוזי הבניה.
ג. בעיצוב הבנין ישולבו אגפים ו/או מרפסות מדורגות כלפי דרום ככל האפשר.
ד. דודי השמש ישולבו בעיצוב הגג לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

11.2.2 - אזור מסחרי:

השטח הצבוע באפור ומותחם בקו אפור כהה יהיה אזור מסחרי ויחולו בו כל תקנות והוראות תכנית 11/107/03/4. נוסף לאמור לעיל יותר בו מעבר לצבוע כולל מעבר מבוקר לרכב כמפורט בסעיף 11.2.5 להלן.

11.2.3 - שבייל להולכי רגל:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו אדום ישמש שבייל להולכי רגל וכן לנטיעות, תעלות חוץ, מעבר קווי תשתית וכן מעבר מבוקר של רכב.

11.2.4 - דרכים משולבות:

השטח הצבוע בפסים אלכסוניים ירוקים ואדומים לסרוגין ישמש לדרכים משולבות עפ"י תקנות משרד התחבורה וכן לחניה, נטיעות, תעלות ניקוז, מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים גז וכו'.

11.2.5 - שטח פרטי עם זכות מעבר לציבור:

השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוקים אלכסוניים יהיה שטח פרטי ותהיה בו זכות מעבר לצבור, כולל מעבר מבוקר של רכב.

12. הנחיות כלליות לתשתית: 12.1 - פיתוח:

חומרי הגמר, הריצופים, עמודי התאורה וכו' יקבעו בתכנית פיתוח מפורטת כמפורט בסעיף 11.1.2 לעיל לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.

12.2 - חשמל:

תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת חשמל ומהנדס העיר. כמו כן לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, או על קו או מתקן חשמל כל שהוא. מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.

12.3 - תקשורת:

תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת "בזק" ומהנדס העיר. מיקום ואופי האנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

- 12.4 - ניקוז:
תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
- 12.5 - ביוב:
תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מינהל ההנדסה, מכבי אש ומשרד הבריאות לרשת העירונית הקיימת.
- 12.7 - אשפה:
ייתוכנן בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העיריה.
- 12.8 - לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו בתיאום עם מינהל ההנדסה.

בהתאם לחוק.

13. היטל השבחה:

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 ואיחודם לפי שקול דעתה, מבלי לשנות את הזכויות המאושרות.

14. חלוקה ורישום:

השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 ב' וירשמו על שם עיריית אשקלון עפ"י סעיף 26 לחוק זה.

15. הפקעה לצרכי צבור:

בצוע הבנין הראשון יתחיל מיד עם אישור תכנית זו. התכנית כולב תבוצע תוך - 4 שנים.

16. שלבי ביצוע:

17 טבלת שטחים וזכויות בנייה

הערות	קו בנייה			מספר יחיד	סוג אזורי בנייה	מספר בלוקים	מספר קומות צידי	שטח ו/או אזורי בנייה ייחודיים מקומי	שטח שטח (בג'ר)	מספר שטח	מספר שטח	מספר שטח	סוג שטח	אזור
	צדד	אחורי	קדמי											
<p>1. אחוזי הבנייה בקומת הקרקע (23%), אולם כוללים את השטח החיצוני המקורה.</p> <p>2. כעת לחלץ את אחוזי הבנייה חלוקה לא שווה בין הקומות ובלבד שסהמתחיותם בגל הקומות וכולל כ-100% לא יעלה על 217%.</p> <p>3. שטח הפתוח בקומים ידוקים אלכסונים ארזיה צטו צעוד לצדו כולל צעוד צבוקר לרוב.</p> <p>4. בתגשים 23 יחולו כל אקטא והתחמת זכויות הבנייה לרבות זכויות הבנייה לנגבי אזור מסודר.</p> <p>5. דאה העדה 3 לעיל.</p>	7	5	0	64	217%	2	9	<p>קומת קרקע: 920 מ²</p> <p>שטחים מסלמ: 240 מ²</p> <p>אולם 80 מ² כעסה.</p> <p>920</p> <p>↓ 23% *</p> <p>קומת צבוקר: 28% (מיידי)</p>	199	2,3	מסודר וולתם קו אפורטה	מסודר		
	269	4,5	ידוק שטחים קו אדום	שטחים יחסיים ואחוזים אלכסונים	שטחים להולכה להולכה									
				2774										שטחים יחסיים

64 217%

171,270 סוג

