

ת ק נ ו ן

מרחב תכנון מקומי אשקלון

שינוי לתוכנית מיתאר אשקלון מס. 10/101/02/4

מחוז : הדרום

נפה : אשקלון

ישוב : אשקלון

גושים : 1941, 1942, 1948, 1958.

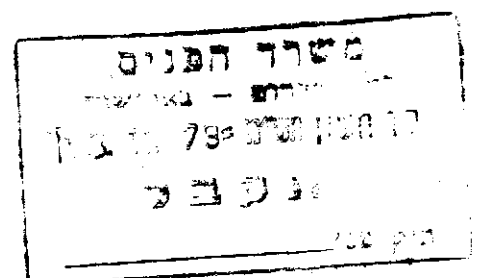
חלקות : כמפורס בתקנון

שטח התכנית : 228,700

היורש : "אשכולי פז" אגודה שיתופית חקלאית

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

המתכנן : ז. ענב אדריכלים בע"מ



מרחב תכנון מקומי אשקלון
שינוי לתוכנית מיתאר אשקלון מס. 10/101/02/4

1. שם התוכנית:
שינוי לתוכנית מיתאר אשקלון מס. 10/101/02/4 אשר תקרא להלן "תוכנית זו".
2. תשריט התוכנית:
התשריט המצורף לתוכנית זו יהווה חלק בלתי בפרד מהתוכנית בכל העניינים הכלולים בתוכנית ובתשריט, ויקראו להלן "התשריט".
3. תחולת התוכנית
תוכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.
4. גרשים:
גוש 1941 חלקי חלקות 9, 13.
גוש 1942 חלקי חלקה 33, חלקות 70, 71, 72, 73, 74.
גוש 1948 חלקה 1, חלקי חלקות 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 58.
גוש 1958 חלקות 4, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 41.
חלקי חלקות 29, 31, 30.
5. מחוז: הדרום
6. נפה: אשקלון
7. יישוב: אשקלון
8. שטח התוכנית: 228,700 מ"ר
9. ירוזם התוכנית: "אשכולי פז" אגודה סיתופית חקלאית
10. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים
11. המתכנן: ד. ענב אדריכלים בע"מ
12. מטרת התוכנית:
תכנון מפורט של שטח התוכנית הכולל:
12.1 הקצאת מגרשים לבניית מגורים
12.2 הקצאת מגרשים למוסדות ציבור
12.3 הקצאת שטחים למסחר
12.4 הקצאת שטחים לדרכים וחניה ציבורית
12.5 הקצאת שטחים לשכילים בהולכי רגל

מס.	ציון בתשרים	יפוד
13.1	קו כחול	גבול התוכנית
13.2	קו שחור	שטח שאינו נכלל בחישובי האחוזי
13.3	שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
13.4	שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה	אזור מסחרי
13.5	שטח צבוע חום מותחם חום כהה	אזור ציבורי ירוק
13.6	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
13.7	שטח צבוע ירוק מקווקו ירוק כהה אלכסוני	סבילים להולכי רגל
13.8	שטח צבוע ספיה	דרכים מאושרות
13.9	שטח צבוע אדום	דרכים חדשות והניה צבורית
13.10	מספר ברבע עליון של עגול	מספר הדרך
13.11	מספר ברבע צדדי של עגול	קו בנין מינימלי
13.12	מספר ברבע תחתון של עגול	רוחב הדרך
13.13	קו דק עם מטולשים מוטחרים לסרגין	גבול גוש
13.14	קו דק ומספר	גבול חלקה קיימת
13.15	קו דק	גבול מגרש חדש
13.16	שטח צבוע תכלת מקווקו אלכסוני	חניה פרטית
13.17	קו אדום מרוסק	קו בנין לאורך דרך מס. 20

14. שמורים בקרקע:

לא יבתן רשיון בניה וסמור בקרקע בתחום תוכנית זו אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות להלן:

15. רשימת התכליות:

- 15.1 אזור מגורים ב' צבוע תכלת: מגרשים 97-1 יהיו בני שטח של 500 מ"ר מינימום כל אחד. על מגרשים אלה תותר בניה בתים בודדים בני 2 קומות. אחוז בניה מירבי - 25% בקומת הקרקע, 40% בשתי קומות משטח המגרש בסך. מגרשים מס. 140-101 יהיו בני שטח 800-700 מ"ר כל אחד. על מגרשים אלה תותר בניה בנינים דו-משפחתיים בני שתי קומות. אחוז בניה מירבי לקומה אחת אולם לא יותר מ-50% שטח כולל משטח המגרש בסך. מגרשים מס. 167-141 יהיו בני שטח סדורי של 1200 מ"ר. על מגרשים אלה תותר בניה בנינים סדוריים בני שתי קומות. אחוז בניה מירבי לקומה אחת 25% אולם לא יותר מ-50% שטח כולל משטח מגרש בסך. באזור זה תותר הקמת בנות דעפים בלבד. תותר בניה מבני עזר בשטח 5% משטח המגרש. המקלם ומבני העזר יבנו בתוך תחום קוי הבנין ובצמוד לעיקר הבית. חניה - תותר בשטח המגרשים בלבד. סככת חניה תותר על קו בנין צדדי - 0. חניה מבניה קשה תותר רק בתחום קוי הבנין ובצמוד לעיקר הבנין. שטח מוסך לחניה מעל 10 מ"ר יחשב באחוזי בנין. קוי בנין - קדמי - במצויין בתשרים. צדדי - 4 מ', אחורי - 5 מ'.

15.2

שטח מסחרי - צבוע אפור ומותחם באפור כהה. השטח זה יבנו בנינים למסחר - חנויות מזון וסדקית, מכשירי כתיבה

13. ציונים בתשרי:

מס.	ציון בתשרי	יגוד
13.1	קו כחול	גבול התוכנית
13.2	קו שחור	שטח שאינו בכלל בחישובי האחוזי
13.3	שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
13.4	שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה	אזור מסחרי
13.5	שטח צבוע חום מותחם חום כהה	אזור בנייני ציבור
13.6	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
13.7	שטח צבוע ירוק מקווקו ירוק כהה אלכסוני	סנילים להולכי רגל
13.8	שטח צבוע ספיה	דרכים מאושרות
13.9	שטח צבוע אדום	דרכים חדשות והניה צבורית
13.10	מספר ברבע עליון של עגול	מספר הדרך
13.11	מספר ברבע צדדי של עגול	קו בנין מינימלי
13.12	מספר ברבע תחתון של עגול	רוחב הדרך
13.13	קו דק עם מסולשים מושתרים לסרוגין	גבול גוש
13.14	קו דק ומספר	גבול חלקה קיימת
13.15	קו דק	גבול מגרש חדש
13.16	שטח צבוע תכלת מקווקו אלכסוני	חניה פרטית
13.17	קו אדום מרוסק	קו בנין לאורך דרך מס. 294

14. שמורות בקרקע:

לא יבתן רשיון בניה ושמור בקרקע בתחום תוכנית זו אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות להלן:

15. רשימת התכליות:

- 15.1 אזור מגורים ב' צבוע תכלת: מגרשים 97-1 יהיו בני שטח של 500 מ"ר מינימום כל אחד. על מגרשים אלה תותר בבית בתים בודדים בני 2 קומות. אחוז בניה מירבי - 25% בקומת הקרקע, 40: בשתי קומות משטח המגרש בסך. מגרשים מס. 140-101 יהיו בני שטח 700-800 מ"ר כל אחד. על מגרשים אלה תותר בבית בניינים דו-משפחתיים בני שתי קומות. אחוז בניה מירבי לקומה 25% אולם לא יותר מ-50% שטח כולל משטח המגרש.
- ~~בסך. מגרשים מס. 167-141 יהיו בני שטח מצוי של 1200 מ"ר.~~
- על מגרשים אלה תותר בבית בניינים סוריים בני שתי קומות. אחוז בניה מירבי לקומה 25% אולם לא יותר מ-50% שטח כולל.
- ~~שטח מבני מס. באזור זה תותר הקמת בניה דו-משפחית בלבד.~~
- תותר בבית מבני עזר בשטח 5% משטח המגרש. המקלט ומבני העזר יבנו בתוך תחום קוי הבנין ובצמוד לעיקר הבית.
- חניה - תותר בשטח המגרשים בלבד.
- סככת חניה תותר על קו בנין צדדי - 0. חניה מבניה קשה תותר רק בתחום קוי הבנין ובצמוד לעיקר הבנין. שטח מוסך לחניה מעל 10 מ"ר יחשב באחוזי בנין.
- קוי בנין - קדמי - כמצויין בתשרי. צדדי - 4 מ', אחורי - 5 מ'.

15.2 שטח מסחרי - צבוע אפור מותחם באפור כהה.

השטח זה יבנו בניינים למסחר - חנויות מזון וסדקיות. מבנייני רחוקה

15.2 אחוז בניה 25% בקומת הקרקע - ולפי חוק התכנון והבניה בגלדיה.
מבני עזר - מחסנים להצורות - 10% משטח המבנה, אולם יהיו כחלק
מהמבנה ולא יהרגו מקורי הבנין.
קורי בנין: קדמי - כמזויין בתעריט, צדדי - 4 מ', אחורי - 5 מ'.

שטח למבני ציבור - ציבורי פהוח - צבוע ירוק
בשטח זה תותר הקמת בניני ציבור כגון גבי ילדים, בתי כנסת,
מועדונים וכו'. גובה המבנים לא יעלה על 2 קומות.
אחוזי בניה וקרי בנין - לפי הבחירות מהנדס העיר באיגור ועדת
בנין ערים אשקלון.

15.4 שטח ציבורי פהוח - צבוע ירוק
שטח זה ישמש לפרקים; יותרו בו בטיעות, ספסלים ומתקני משחקים
לילדים. ועדת בנין ערים מקומית אשקלון תהיה רשאית להחיר הקמה
ואיתור בניני קיוסק לממתקים ועיתונים ב.צ.פ. אשר לא יעלו
בשטחם על 24 מ"ר, ועל 3 מ' בגובהם.

15.5 שבילים להולכי רגל - צבוע ירוק ומקווקו ירוק כהה אלכסוני.
שבילים אלה יהיו מעבר להולכי רגל. תותרנה בשטח זה בטיעות
דלילות וכן ספסלים. לא תותר בשטח זה הקמת כל מתקן או מבנה אחר.

15.6 דרכים חדשות - צבועות אדום.
שטח זה ישמש ככבישים לתנועה וכמדרכות להולכי רגל. חתכי הכבישים
ותכנון הצמתים יהואמו עם משרד התחבורה. בשטח המדרכות תותר
בטיעת עצים, לפי תכנון מחלקה מהנדס העיר.
קרי הבנין לאורך הצד המזרחי והצפוני של הצירים מס. 3, 14
מתייחסים לגבול ההיצרני של סתחי הירק.

16. טבלת הנסחים

איזור	מגרם	שטח במ"ר	סה"כ שטח	%	סה"כ מ
מגורים ב'	97 - 1	52,980		25.74	65%
	133 - 101	33,934		16.46	
	167 - 141	39,236		19.03	
מ ס ה ר	170,173,174	3,720	129,870	1.08	
מוסדות צבור	100	2,900		1.41	
	101	1,550		0.76	
	102	700		0.34	
שטח ציבורי פהוח		13,553		6.76	
שביל להולכי רגל		3,310		4.03	
דרכים קיימות		11,307		5.61	
דרכים חדשות		38,310	76,130	12.17	27%
סה"כ שטח נדרש			22,700		100%

שטח שאינו בכלל בהיצרנים (בי"ס מקיף) 22,700

17. פיתוח השטח

תוכנית הפיתוח צעטה על ידי המתכנן ותאושר על ידי הועדה המקומית לתכנון עיר - אשקלון. הפיתוח יבוצע המלואו על ידי יוזמי התוכנית ובעלי הקרקע.

17.1 גדרות - לא תותר הקמת גדרות בין הבניינים, אלא לפי תוכנית כיתוח השטח. הגדרות לצד כביש מס. 14 תהיינה גדרות רשת ומסוכות טיהים.

17.2 מתקנים לסילוק אשפה - ימוקמו לפי תוכנית הפיתוח ובהתאם להבחיות מחלקת התברואה של העירייה.

17.3 היתרי בניה לבתים יינתנו לאחר שיתקבלו היתרי בניה לשטחים המסחריים.

18. כפיפות התוכנית

תוכנית זו תהיה כפופה לתוכנית מיתאר אשקלון ולכל השינויים שבערכו בה מעת לעת וכן להוראות תוכנית זו. קיימת סתירה בין תוכנית מיתאר אשקלון ולתוכנית זו - תהיינה הוראות תוכנית זו קובעות.

19. ביצוע התוכנית

מיד עם מתן תוקף לתוכנית זו, הוכן תוכנית חלוקה לצורכי רישום על-ידי בעל הקרקע בהתאם לתוכנית זו, ועם אישורה על ידי מהנדס העיר ומתכנן הועדה המחוזית תועבר לביצוע בספרי האחודה.

20. הפקעה

השטחים שיועדו לשימוש הציבורי, יופקעו כחוק ויירשמו על שם העירייה.

ח ת י מ ר ת

אשכולי פז

מנכ"ל ומנהל תוכנית טכניקה במסגרת פז

"אשכולי פז" אגודה שיתופית חקלאית

הירזם:

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

עורך התוכנית

ענב ושוק אדריכלים בע"מ
בירוק 22, אל טל 25057-25060
ד. ענב אדריכלים בע"מ

תאריך:

תוקן המכשיר המכונה "המכשיר"
 תאריך: 18.12.65
 חתום: [Signature]
 בדיקת המכשיר: [Signature]
 תאריך: 15/5/78
 חתום: [Signature]
 חתום: [Signature]

תאריך: 18/12/65
 חתום: [Signature]
 חתום: [Signature]
 חתום: [Signature]

תוקן המכשיר המכונה "המכשיר"
 תאריך: 1965
 חתום: [Signature]
 בדיקת המכשיר: [Signature]
 תאריך: 26/12/78
 חתום: [Signature]
 חתום: [Signature]

תאריך: 18/12/65
 חתום: [Signature]
 חתום: [Signature]
 חתום: [Signature]