

התרת אשרה

המחלקה לתכנון
תוקן ע"פ דרישות הועדה
המקומית מחוזית מיום 27/4/94
ביום 28/4/94 תאריך

בט"ד

- 1 -

מחוז הדרום

הוע' ת לתכנון
32/94
תקב

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מס' 86/101/02/4

שינוי לתכנית מתאר 101/02/4

השלמת בינוי ברח' אלי כהן

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 86/101/02/4
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28/4/94 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 86/101/02/4
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4235
ביום 28/4/94

תאריך: 27.5.92
28.4.94

תקנון 3411

2/...

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מס' 86/101/02 /4

שינוי לתכנית מתאר 101/02/4

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא תכנית מס' 86/101/02/4 (השלמת בינוי ברח' אלי כהן).
2. **מסמכי התכנית:**
א. 8 דפי הוראות לתכנית (תקנון).
ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. **המקום:**
מחוז : הדרום
נפה : אשקלון.
מקום : אשקלון (רח' אלי כהן)
גוש : 1235
חלקות: ח.ח. 21, 22, 23, 24, 26, 27.
חלקה 25.
4. **ציונים בתשריט:**
כמסומן במקרא.
5. **שטח התכנית:**
9.350 דונם (מדידה גרפית).
6. **בעל הקרקע:**
מינהל מקרקעי ישראל.
7. **יוזם התכנית:**
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון.
8. **המתכנן:**
אדרי רולנדו רייטר - מנהל המחלקה לתכנון.
עיריית אשקלון - מ.ר. 39629.
9. **יחס לתכניות אחרות:**
על תכנית זו תכולנה כל הוראות תכנית מתאר אשקלון 101/02/4 על שינוייה פרט לכל ענין המפיע בתכנית זו.

10. מטרת התכנית:

- יצירת מסגרת תכנונית להשלמת בינוי רח' אלי כהן ע"י:
- (א) שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים משולב במסחר, דרך משולבת ושביל הולכי הרגל.
- (ב) קביעת הנחיות בניה.

11. היתרים והגבלות:

(א) כללי:

1. תכנית בינוי מנחה:
הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש תכנית בינוי לפי עקרונות תכנית זו.
 2. תכנית לעבודות פיתוח:
חובה על מבקש היתר הבניה להגיש תכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר הבניה שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 3. חניה:
תחוכנו עפ"י תקן חניה אשקלון תכנית מס' 23/101/02/4 ועפ"י דרישות משרד התחבורה.
 4. מקלוט:
תותר חניה תת קרקעית בנוסף לחניה עילית בכל שטח המגרש. יתוכנו בתחום הבנין עפ"י תקנות הג"א.
 5. מבנים להריסה:
הועדה המקומית חקבע מועד להריסת המבנים המיועדים לכך במסגרת היתרי הבניה.
- (ב) אזור משולב מגורים ומסחר:
1. (כמסומן בחשריט בפסים אלכסוניים - אפור וכחום).
באזור זה תותר הקמת מבני מגורים מעל לקומת קרקע עם חזית מסחרית (המסומנת בחשריט בפס סגול).
תותר הקמת קומת קרקע עם חזית מסחרית לכוון הרחוב כמפורט בהמשך.
תותר הקמת מרתף חניה בן קומה אחת מתחת לקרקע.
 2. בחזית המסחרית תותר הקמת חנויות ועסקים שהסחורה למכירה שבהן, ניתנת להצגה בתלון ראווה וכן בתי קפה ומסעדות מכל סוג שהוא.
הכניסות לחנויות תהיינה מתור קולונדה שתיבנה עפ"י ההוראות בהמשך.
 3. עיצוב ארכיטקטוני:
 - 3.1. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, כתנאי לתחן היתר בניה, תוכנית בינוי כללית שתראה את השילוב של הבניין בחזית הרחוב מבחינת גבהים ובליטות, ועיצוב הכניסות לבניין.

- 3.2. מפלס הכניסה יהיה בחלקו המסחרי בגובה פנימי מירבי של 5.5 מטר, על מנת לאפשר הקמת גלריות פנימיות בחנויות עפ"י חוק התכנון והבניה.
בחזית הרחוב תוקם קולונדה ברוחב של 3.5 מטר ובגובה של 4.0 מטר לפחות.
הכניסות לבניינים תהיינה בעלות איפיון ארכיטקטוני מיוחד.
בחלקו הלא מסחרי של מפלס הכניסה תותר הקמת מחסנים ומבואות לבנייני המגורים שמעל.
- 3.3. גובה מירבי של הבניינים יהיה 23.0 מטר ממפלס הכניסה מכוון הרחוב.
- 3.4. כל המסדים לבניינים יהיו אטומים ברובם (יותר רק לפתוח פתחים לאורור ותאורת המרתפים), ומצופים כדוגמת החזית.
- 3.5. בכל בניין תוקם אנטנה מרכזית אחת בלבד לטלוויזיה.
- 3.6. קולטי השמש על הגג יוסתרו, כחלק בלתי נפרד מעיצוב הבניין. בגגות משופעים תותר הצבת הקולטים ע"ג השיפועים.
- 3.7. תותר הקמת ארובות בתנאי שישולבו עיצובית בבניין, ושיעמדו בדרישות החוק והתקן.
- 3.8. יש לדאוג לפתרון עיצובי למיקום מערכות מזוג האויר.
- 3.9. תותר הקמת מרפסות לא מקורות בעלות פרגולה ללא קירוי קבוע. תהיה נסיגה של 3.0 מטר בשתי הקומות העליונות של הבניין מכוון הרחוב.
- 3.10. חומרי הגמר יהיו עמידים, מעולים ורחיצים בתאום עם מהנדס העיר

ג. דרך משולבת:

(כמסומן בהשריט בפסים אלכסוניים אדום וירוק).
הס שטחים לדוכים משולבות לרכב ולהולכי רגל, לחניה ולגנון, בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית ומשרד התחבורה.

ד. שביל הולכי רגל:

וכמסומן בתשריט בצבע ירוק עם 2 קוים אדומים מקבילים).
הם שטחים למעבר הולכי-רגל, ורכב אחזקה ושירות, גינון ותאורה,
בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.

12. הנחיות כלליות לחשתי:

- 12.1. פיתוח:**
תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביו, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסכמות.
תנתן זכות מעבר במגרשים שבחחום התכנית למערכות תשתית כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
תכנית פיתוח השטח בק.מ. 1:100 הכוללת את כל עבודות פיתוח השטח, השרותים ופרוט הצמחים תוגש כחנאי למתן היתר בניה.
- 12.2.** יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- 12.3. חשמל:**
תכניות החשמל יחואמו ויאושרו על ידי חברת החשמל ומהנדס העיר כמשק חת קרקעי.
קו מתח גבוה בלבד יהיה עילי - שנאים יותקנו ע"ג עמודי המתח הגבוה.
כמו כן לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מעל או מתחת לקוי חשמל או מתקן חשמל כל שהוא.
מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.
- 12.4. תקשורת:**
תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' ותואמו ויאושרו על ידי חברת בזק ומהנדס העיר כמשק חת קרקעי, מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו וקבעו בתאום עם מהנדס העיר.
- 12.5. ניקוז:**
ניקוז השטח ייעשה בשיפועים טבעיים ו/או תיעול עפ"י תכנית ניקוז עירונית כמסומן בתכנית.
- 12.6. ביו:**
הבניינים בשטח התוכנית הנ"ל יחוברו לרשת הביוב העירונית באישור מהנדס העיר ומשרד הבריאות.
- 12.7. מים:**
הבניינים בשטח התוכנית יחוברו לרשת המים העירונית.
- 12.8. אשפה:**
שיטת פינוי האשפה תהיה עפ"י קביעת מח' החברואה בעירית אשקלון.
- 12.9.** לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו בתאום עם מנהל ההנדסה.

13. הפקעה לצרכי ציבור:
כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, נועדים להפקעה בהתאם
לסעיף 188-189 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש עיריית אשקלון.

14. חלוקה ורישום:
א) חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית
מדידה לצרכי רישום שחאושר ע"י הועדה המחוזית.
ב) חלוקה למגרשים כפי שהיא מופיעה בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי
שהדבר יהווה שינוי לתכניות ובלבד שישמר יעוד הקרקע ומגבלות
הבניה.

15. טבלת זכויות ומגבלות :

65	-	35	-	-	30	-	מס' יחיד מירבי				
עפ"י המסומן בתשריט							קוי בנין				
545	80	150	45	80	150	40	סה"כ	סה"כ	אחוזי		
250	80	25	20	80	25	20	למטרות שירות				
295	-	125	25	-	125	20	למטרות עקריות				
430	60	150	5	60	150	5	סה"כ	למגורים	הבניה		
180	60	25	5	60	25	5	למטרות שירות				
250	-	125	-	-	125	-	למטרות עקריות				
115	20	-	40	20	-	35	סה"כ	למסחר	(%)		
70	20	-	15	20	-	15	למטרות שירות				
45	-	-	25	-	-	20	למטרות עקריות				
		80	40	50	80	40	50	תכסית מירבית (%)			
		1:5		קרקע	1:5		קרקע	מיקום (ביחס ל-0.00±)			
		מתחת		מעל	מתחת		מעל	מס' קומות מירבי			
		1		6	1		6				
6.5	3.39			3.11			שטח המגרש בדונם (גרפית בלבד)				
		2			1			מס' מגרש			
סה"כ		ומגורים			מסחר		משולב		אזור		

16. שלבי ביצוע: מיד עם אישור התוכנית.

17. חתימות:



היודס

בעל הקרקע

אדו' וילנדו רייטר
מ.י. 39629
מנזל המז' לתכנון
עיריית אשקלון

מתכנן

חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1968
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון

תכנית מס' 88/104/544

י. ס. י. ג. - משרד המגורים
בבניין מס' 26/102

נדון בישיבה מס' 104/2 ביום 26/102
הוחלט 1 לאשר 2 לרשות

יושב ראש הועדה המחוזית

יושב ראש הועדה

מתחם התעודה

8/5/94

ועדה מחוזית