

המחלקה לתכנון
התקבל... 4/5/94

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

אישור תכנית מס. 87/101/02/4

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11/4/94 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון _____
יו"ר הועדה המחוזית _____

תכנון
185-94

27.6.94

הודעה על אישור תכנית מס. 87/101/02/4
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4243
מיום 11/4/94

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מתאר מס' 87/101/02/4

אשקלון - רחוב כצנלסון - מגרש מס' 10

דף מבוא לעקרונות התכנון

המגרש ממוקם באזור המיועד כיום למגורים, זאת על פי תכנית מיתאר ערוכה לפני כ-20 שנה. כוונת התכנון של הועדה המקומית וכן רוח הדברים ברביזיה לתכנית המיתאר, שבשלב עריכה מתקדמים, משנים את ייעוד האזור לשימושים מסחריים ומשרדיים: על מנת לחבר את המרכז הקיים של העיר העתיקה עם צומת הרחובות כצנלסון והנחל, בו נבנה בימים אלה מרכז מסחרי גדול כעוגן של אותו מרכז. ברוח זו התכנית משנה את ייעוד הקרקע וזכויות הבניה.

אפריל 1993

המחלקה לתכנון
תוקן ע"פ דרישות הועדה
המקומית מחוזית מיום 11/4/94
כדק תאריך 11/4/94

מחוז הדרוםתכנית מתאר מס' 87/101/02/4שינוי לתכנית מתאר מס' 2/101/02/4שינוי לתכנית מס' 9/159/03/4שינוי לתכנית מס' 6/159/03/4

מחוז הדרום.

מרחב תכנון מקומי = אשקלון.

תכנית מתאר מס' 87/101/02/4.

שינוי לתכנית מתאר 2/101/02/4, שינוי לתכנית 9/159/03/4, שינוי לתכנית 6/159/03/4.

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא = תכנית בנין עיר מס' 87/101/02/4 = להלן "התכנית".

2. מסמכי התכנית: (א) 5 דפי הוראות לתכנית (תקנון).

(ב) תשריט בק.מ. 1:625. המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מקום: מחוז: הדרום.

נפה: אשקלון

מקום: אשקלון = רח' כצנלסון. מגרש 10

גוש: 1249. חלקה 15

חלקי חלקה: 2, 5, 6, 11, 13, 16, 21, 22, 24, 46, 47, 48, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61.

גוש: 1208. חלקי חלקות: 1, 55.

4. ציונים בתשריט: כמסומן במקרא.

5. שטח התכנית: 4.237 דונם (מדידה גרפית).

6. בעלי הקרקע: ד. דרורי בע"מ.

מינהל מקרקעי ישראל.

עיריית אשקלון.

7. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה - אשקלון, ד. דרורי בע"מ.

8. המתכנן: אדריכל דוד שבזין = מס' רשיון 19648.

9. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר אשקלון 101/02/4

על שינוייה, פרט לכל ענין המופיע בתכנית זו.

10. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור משולב של מסחר ומשרדים ע"י

שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה.

11. היתרים והגבלות:

א. כללי

1. תכנית עבודות פיתוח: חובה על המבקש היתר הבניה להגיש תכנית פיתוח כחלק

מחבקשה להיתר הבניה, שתאושר ע"י הועדה המקומית

לתכנון ולבניה.

2. חניה: תתוכנן ע"פ תקן חניה אשקלון תכנית מס' 23/101/02/4 וע"פ דרישות

משרד התחבורה.

3. מקלוגט: יתוכנן ע"פ תקנון הג"א.

ב. אזור מסחרי משולב במשרדים: באזור זה תותר בניה המשלבת

מסחר בקומת הקרקע וקומת ביניים ומשרדים בשלוש קומות מעל קומת הביניים.

קומת הקרקע והביניים תהינה בגובה עד 6.5 מ' נטו. החזית המסחרית תפנה

לרח' כצנלסון ותלווה במעבר מקורה (קולונדה) ברוחב 3.5 מ' לפחות. לא

תורשה הצגת סחורה מחוץ למבנה. תותר הקמת חניון תת-קרקעי בשטח המגרש

ובעומק עד שתי קומות.

גמר המבנה יהיה בציפויים עמידים כגון פסיפס, קרמיקה, אלומיניום וכו'.

לא יותר גמר בכל סוגי הטיח.

שלטי פרסומת מסחריים יותקנו במקומות המיועדים לכך בבנין בלבד. מזגני אויר יותקנו במקומות המיועדים לכך בבנין. לא תותר התקנת מזגנים בקירות חוץ ובחלונות.

ג. זכות מעבר לכלי רכב: ברוחב עד 3.5 מ'. מעליו לא תותר כל בניה. שטח זה, במשולב עם רצועה מרוחב הדרך, ישמש לחניית כלי רכב עבור השטח המסחרי. בשטח זה תהיה זכות מעבר חפשית לכלל הציבור ולא ניתן יהיה לסגור או לגדר שום חלק משטח זה. הכל לפי תכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית לפני הוצאת היתר בניה.

ד. זכות מעבר להולכי רגל: ברוחב מינימלי של 3.5 מ'. מעליו תותר בניה בגובה שמעל 4.0 מ'. שטח זה ישמש כמדרכה וקולונדה למעבר הולכי רגל לאורך רחוב כצנלסון כחחליף למדרכה. בשטח זה תהיה זכות מעבר חפשית לכלל הציבור ולא ניתן יהיה לסגור או לגדר שום חלק משטח זה. הכל לפי תכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית לפני הוצאת היתר בניה.

ה. שטח ציבורי פתוח: באזור זה יותרו עבודות פיתוח, ריצוף וגינון, ניקוז, תאורה ותשתיות על פי תכנית פיתוח כוללת שתוכן עבור קטע שדרות בן-גוריון בין רח' הרצל לבין רח' הנחל ותאושר ע"י הועדה המקומית.

ו. דרך קיימת/מוצעת: תוואים ורוחבם על פי המסומן בתשריט.

ז. מגורים ג': זכויות בניה לפי תכנית 2/101/02/4. ראה סעיף 14 להלן.

ח. מגורים מיוחד: זכויות בניה לפי תכנית 0/101/02/4 ולפי תכנית 6/159/03/4. ראה סעיף 14 להלן.

ט. מגורים=מסחר משולב: זכויות בניה לפי תכנית 2/101/02/4. ראה סעיף 14 להלן.

12. הנחיות כלליות לתשתית:

א. פיתוח: תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

ב. חשמל: תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר כמשק תת-קרקעי. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, או על קו או מתקן חשמל כלשהו. מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.

ג. תקשורת: תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת "בזק" ומהנדס העיר כמשק תת-קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

ד. ניקוז: תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ה. ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הביוב הקיימת.

ו. מים: תכניות מים יתואמו ויאושרו ע"י מינהל ההנדסה, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ז. אשפה: יתוכנן בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התכנון של העירייה.
 ח. תשתית קיימת: לא תורשה כל בניה על קני תשתית קיימת. כל פגיעה בתשתית קיימת תחוקן ע"י בעל ההיתר ועל השכונן בתאום עם מינהל ההנדסה.

13. היטל חשבחה: בהתאם לחוק.

14. חלוקת רישום: חלוקה מחודש של שטחים תיעשה ע"פ המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך

בתכנית מדידה לפרכי רישום. כל השטחים בתכנית שמצפון לדרך מס' 1 בתשריט יאוחזו עם השטחים שמצפון לתכנית בהתאמה. הועדה המקומית תחיה רפאית לדרוש שינוי בחלוקת המגרשים ואיחוד לפי שיקול דעתה מבלי לשנות חזכויות המאושרות.

15. הפקעה לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית

ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 ויירשמו על שם עיריית

אשקלון ע"פ סעיף 26 לחוק.

16. שלבי ביצוע: ביצוע התכנית מיום אישורה ותוך תקופה של 10 שנים.

17. טבלת שטחים וזכויות:

| קני בנין 'מ | ק | צ | א | חכסית מידבית | הקפי בניה מירביים | | | | | | שטח מגרש מ"ר | אזור ומגרש | |
|----------------|---|------------------|---|-----------------|-------------------|-----|-----------------|-----|-------------------|-----|-----------------------------|--|----------------|
| | | | | | סה"כ | | למטרות שירות | | למטרות עיקריות | | | | מיקום/ קומה |
| | | | | | מ"ר | % | מ"ר | % | מ"ר | % | | | |
| 0 | 4 | מערב 4 מזרח 0 | 0 | 80% | 1796 | 125 | 790 | 55 | 1006 | 70 | ק. כניסה וקומת ביניים | אזור מסחרי מטילב עם משרדים- מגרש מס' 10 | |
| 0 | 4 | 4 | 0 | 65% | 2371 | 165 | 647 | 45 | 1724 | 120 | קומת א, ב, ג, ג | | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 100% | 1437 | 100 | 1437 | 100 | 0 | 0 | מתחם לכניסה חקובעה | | |
| | | | | | 5604 | 390 | 2874 | 200 | 2730 | 190 | | סה"כ | |

הערות: 1. קומת כניסה וקומת ביניים בגובה עד 6.5 מ' נטו.

2. גובה המבנה המירבי יהיה 23 מ' מעל חנקודה חגבווח ברח' כצלסון שמול חמגרש.

3. שטח חמגרש על פי מדידה גרפית.

4. בחזיה מערבית תותר הקמת גגון מעל הכניסה בקו בנין 3.5 מ'.

