

המחלקה לתכנון

תוקן ע"פ דרישות הוועדה
המקומית המחוזית מיום 3/8/95
בדק... תאריך... 17/9/95

קובץ: תנע-100 C

שכת התכנון המחוזית
28-03-1996
מחוז הדרום

מיומל

12.03.1996

המחלקה לתכנון

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון.

תוכנית מפורטת מס' 14/159/03/4

שינוי לתכניות מפורטת: 159/03/4

.....: תאריך
.....: עדכון

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

14/159/03/4
אישור תכנית מס. 4

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12/3/96 לאשר את התכנית.

מנהל המחוז

14/159/03/4
הודעה על אישור תכנית מס. 4
פורסמה בלקוט הפרסומים מס. 4405
מיום 15/96

מבוא - עקרונות תכנון
=====

לאורך רח' כצלסון מבצעים בשנים האחרונות שינויים סטטוטריים אשר הופכים אותו מרחוב מגורים לרחוב שפעילות עסקית ומסחרית רבה לאורכו, כך שבסופו של דבר יתחבר קניון חוצות עם הרקמה המסחרית הנימצאת במדרחוב הרצל.

התכנית מציעה לאפשר הקמת בנין משרדים לכל גובה הבניין מעל לקומת קרקע מסחרית תוך הסדרת מעברים לציבור דרך המגרש עפ"י התפישת התכנונית, הכוללת של האיזור תוך שינויים בזכויות ובמגבלות הבניה ויעוד הקרקע.

מחוז הדרום.

מרחב תכנון מקומי- אשקלון.

תכנית מפורטת מס' 14/159/03/4

שינוי לתכניות מפורטת ו- 159/03/4

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 14/159/03/4 (אזור כצנלסון-מגדל- אשקלון), (להלן "התכנית").
2. מסמכי התכנית: א. 4 דפי הוראות לתכנית (תקנון).
ב. תשריט בק.מ: 1:250, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. מקום: מחוז: דרום.
נפה: אשקלון.
מקום: אשקלון, (רחוב כצנלסון-מגדל).
גוש: 1249
ח"ח 22-23-47-48
4. ציונים בתשריט: כמסומן במקרא.
5. שטח התכנית: 1,302 דונם.
6. בעל הקרקע: עיריית אשקלון, מנהל מקרקעי ישראל.
7. בזם התכנית: הועדה מהקומית לתכנון ובניה אשקלון.
8. המתכנן: אדריכל שלמה ששפורטה מס' רשיון 33878
9. יחס לתכניות אחרות: כל הוראות תכנית מפורטת מס' 159/03/4, נשארות בתוקף למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.
10. מטרת התוכנית:

יצירת מסגרת תכנונית למתן אפשרות בניית משרדים לכל גובה הבניה מעל לקומת קרקע מסחרית ע"י הגדרה מחדש של יעודי קרקע, זכויות ומגבלות בניה.

11. היתרים והגבלות: (א) כללי:

1. תנאים למתן היתרי בניה:

א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. חובה על מבקש היתר הבניה להגיש תכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר הבניה, שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

2. חניה:

תתוכנן עפ"י תקן חניה אשרקלון תכנית מס' 23/101/02/4, או תקן ארצי של משרד התחבורה, המחמיר מבין השניים, וכן דרישות משרד התחבורה, אשר יהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר.

3. מיקלוט:

יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.

ב. אזור מסחרי/משרדים:

מיועד למסחר בקומת קרקע/ביניים ועוד 5 קומות למשרדים בלבד.
המבנה לא יעלה על 28 מ' מפני הדרך (גובה אשר כולל את כל הבניה בקומת הגג).
חזית המבנה בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית בגובה פנימי של לפחות 5.50 מ' וזאת על מנת לאפשר שימוש בקומת ביניים, הכל לוי סעיף 17 להלן.

1-1 עיצוב מנחה לחזיתות מסחריות

לא ינתן היתר בניה אלא אם כן יכלל בתוכנית: שימוש בחומרים הבאים: מסגרת חלון הראווה תהיה מאלומיניום או כל מתכת אחרת עמידה, לפי אישור מהנדס העיר.
ציפוי החזית: יותר שימוש בחומרי גמר עמידים בתאום עם מהנדס העיר בלבד.

2-1 שילטי הפרסומת

חובה על מבקש היתר בניה לכלול בקצאת שמחים במסגרת החזיתות להצבת שילוט מסחרי לא יותר שילוט מסחרי כל שהוא שלא במסגרת השמח המיועד לכך בהיתר הבניה.

3-1 שימושים מותרים וסוגי עסקים שיותר בחזית

המסחרית

כל חנות ועסק שהסחורה בה למכירה ניתנת להצגה בחלון ראווה וכן בתי קפה ומסעדות מכל סוג שהוא עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית.
הכוונה בחזית המסחרית היא לאפשר כניסה לסוגי עסקים שלהם חלונות ראווה, בנוסף למקומות בהם יכול הציבור לשוב ולסעוד.

ג. דרך קיימת
תוואים ורוחבם על פי הנחיות משרד התחבורה ועל
פי המסומן בתשריט.

ד. זכות מעבר לציבור להולכי רגל ורכב:
יתוכנן כרחוב משולב מרוצף ו/או מגודר עפ"י
תוכניות פיתוח כחלק מההגשה להיתר בניה,
לא תותר בניה מעל שטח זה, יותר מעבר כלי
רכב עד 4 טון והולכי רגל ולא תותר חסימת המעבר
באופן מלא או חלקי לא תותר בנית גדר או קיר
בגבול המגרש המשיק לזכות המעבר.

12. הנחיות כלליות לתשתית:

א. פיתוח: תקבענה הדרכים ויובמחו 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 על ידי חברת החשמל ומהנדס
העיר כמסקת תת קרקעי לקוי מתח נמוך וגבוה כאחד.
שנאים ימוקמו בחדרי טרנספורמציה בתוך הבניינים בכל מגרש
לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מעל או מתחת למתקן או
קו חשמל כל שהוא אלא באישור חברת החשמל ומהנדס העיר.
מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.

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

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

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

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

ז. אשפה: סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר
ואגף התברואה של העירייה.

ח. תשתית קיימת: לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים. כל פגיעה
בתשתית קיימת תותקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו בתאום עם
מינהל ההנדסה.

13. חלוקה ורישום: יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק
התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

14. הפקעה לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א'-ב'

15. שלבי ותאריכי ביצוע: מייז לאישור התוכנית.

16. היטל השבחה: בהתאם לחוק.

17. טבלת שטחים וזכויות בניה:

א. מצב קיים.

קווי בנין חזית צדדי אחור		שטח בניה מכסימלי באחוזים	מס' קומה מכס'	שטח מגרש במ"ר	מס' המגרש	אזור
לא פורט	00 קומה קרקע 3 קומ' עלי'	35% לקומות מסחריות סה"כ 150%	3 ק' מסחר ועוד 3 ק' מגור' מעל	1000	11 A	אזור מסחרי מגורים משולב

ב. מצב מוצע.

קווי בנין			שטח בניה מכסימלי באחוזים				מס'	שטח	מס'	אזור
אחור	צדדי	חזית	סה"כ	למטרות שרות	למטרות עקריות	מקום ביחס ל-0.00 + -	קומה מכס'	המגרש		
לפי המסומן בתשריט			70	20	50	ק.ק מעל	7	1000 מ"ר	11A	אזור מסחרי משרד-י
			25	5	20	ק.בי				
			40	5	35	ק.א				
			40	5	35	ק.ב				
			90	15	75	ק.ג עד ק.ה				
			265	50	215				סה"כ	

הערות:
=====

כללי: ניתן יהיה לבנות פרגולות מבטון ובליטות דקורטיביות עד קו בנין 0 בכל הצדדים.

כל הבניה תהיה מעל מפלס 0.00 + - בלבד.

18. חתימות:

..... הירוס:

..... בעל הקרקע:

שפודרסקי
מס' רשמי
א. ש. נ. ג.
מחנן:

3387
11

ועדה מחוזית:

ועדה מקומית:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון

תכנית מס-159/03

יורי
א. ש. נ. ג.
מחנן

נדון בלישיבה מס' 2/94 ביום 27/9/93

הוחלט 1. לאשר 2. לדחות 3. להמליץ לוועדה המחוזית

יושב ראש הועדה

מנהדס הועדה 25/3/93