

המחלקה לתכנון

תוקן ע"פ דרישות הועדה
המקומית מתוזית מיום 22.11.94
בדק ע"י 10/12/95 תאריך

לשכת התכנון המחוזית
17-12-1995
מחוז הדרום

07.12.1995
המחלקה לתכנון

עיריית אשקלון - מחלקת בנין עיר
העתק משרד
בדק ע"י 10.12.95 תאריך

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מפורטת מס' - 13/159/03/4

"שינוי לתכנית מפורטת מס' 9/159/03/4 מדרחוב הרצל שכונת מגדל".

.....
.....

שם התכנית - מגרש בנק הפועלים

משרד הפנים מחוז הדרום
תוקף התכנון והבניה תשכ"ח-1965
12/159/03/4 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29/12/95 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל למסן
ק"ל היחידה המחוזית

תאריך: 27/7/94

הודעה על אישור תכנית מס.
12/159/03/4
פורטמה בילקוט הפרסומים מס. 4374
16/7/96
מיום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מפורטת חסי' 13/159/03/4

"שינוי לתכנית מפורטת חסי' 9/159/03/4 מרחוב הרצל שכונת מגדל".

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית בנין ערים מפורטת חסי' 13/159/03/4. (אזור מרחוב הרצל-אשקלון, מגרש בנק הפועלים). (להלן "התכנית").
2. מסמכי התכנית: א. 5 דפי הוראות לתכנית (תקנון).
ב. חשריט בק.מ.: 1:250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
ג. נספח בינוי בק.מ.: 1:250, מנחה המחייב לענין קווי בנין בלבד.
3. מקום: מחוז: הדרום.
נפה: אשקלון.
מקום: אשקלון, מרחוב הרצל.
גוש וחלקות: "גוש 1246; חל' 88, ח"ח 173, 174, 82, 167, 86, 85, 129
גוש 1256; ח"ח 144"
4. ציונים בתשריט: כחסותן בחקרא.
5. שטח התכנית: כ- 1,6 דונם.
6. בעל הקרקע: ח.ח.י., עיריח אשקלון, "עלצור", חבי לפיתוח נכסים בע"ח.
7. יוזם התכנית: "עלצור" חבי לפיתוח נכסים בע"ח, ובנק הפועלים.
8. המתכנן: חשה קלטר, ציונה לשם אדריכלים. אדריכל רשוי חסי' 330.
9. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תכולנה כל הוראות תכנית המיתאר אשקלון 101/02/4 על שינוייה ותכנית מפורטת 9/159/03/4 החלות על שטחיה, פרט לכל ענין המופיע בתכנית זו.
10. מטרת התכנית: הסדרת חצב קיים בשטח, עם חצב סטטוטורי ע"י שינויי ייעוד מתאימים ושינוי בהנחיות ובמגבלות הבניה.

11. היתרים והגבלות:

א. כללי:

1. תנאים למתן היתר בניה:

א. תכנית בינוי:

1. חכנון המבנים יעשה לפי עקרונות נספח בינוי מנחה המחייב לענין קוי בנין בלבד שיאושר ע"י הועדה המקומית.

2. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש שינוי בבינוי ובחומרי הגמר לפי שיקול רעתה, מבלי לשנות הזכויות המאושרות.

ב. תכנית לעבודות פיתוח:

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

2. כל עבודות הפיתוח - כולל מגרש החניה הציבורי - בשטח הכלול בגבולות התכנית, יבוצעו ע"י בעלי חלקה 88 אחרי קבלת היתרי הבניה בחלקה זו בהתאם לתכנית המוצעת.

2. חניה:

תחובכנן עפ"י תקן חניה אשקלון חכנית מס' 23/101/02/4 ועפ"י דרישות משרד התחבורה.

3. תיקלוט:

יתחכננו עפ"י תקנות הג"א.

ב. אזור מסחרי:

תותר בנית בנין מסחרי בקומת הקרקע ובקומה ראשונה ועוד 4 קומות משרדים. לאורך החזית הצפונית תהיה זכות מעבר לציבור כחלק מפיתוח המדרחוב ברוחב של 3.0 מטר ובגובה מינימלי של נ-4.0 מטר. בנוסף לזכויות הבניה הנ"ל תותר בנית קומת מרתף בכל שטח המגרש. כן תותר יציאת ח' מדרגות לגג + בנית ח' מכוונות למעלית ומיזוג אויר בשטח כללי של 100 מ"ר. כן תותר העמדת מכוונות מאחורי קיר מסתור אך ללא קרוי בכל יתרת שטח הגג.

חמרי הגמר יהיו חסוג מעולה ועמיד, באישור מהנדס העיר. במידה וחכננה גלריות, יהיה הרבר בהחאם להיקפים המפורטים בחוק וכלולים בשטחים המרביים המופיעים בסעיף 17 להלן.

ג. דרך להולכי רגל (מדרחוב): לפי המפורט בח.מ. 9/159/03/4.

ד. חניה ציבורית: תחובכנן עפ"י הנחיות משרד התחבורה בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ה. זכות מעבר לציבור: בשטח זה לא תותר כל בניה בקומת הקרקע והוא ישאר בלתי חסום לכל אורכו ולכל גבולותיו ולא תותר בו כל בנית קיר או גדר כלשהי.

12. הנחיות כלליות לתשתית:

א. פיחוח: חקבענה הרכבים ויובטחו הסידורים לכיצוע ישור, חילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלויזיה, חאורה, סילוק אשפה ומחקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיחוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

ב. תשמל: חכניות התשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר כמשק תח קרקעי לקוי מחוץ נמוך וגבוה כאחד. שנאים ימוקמו בהתאם וכחלק מתוכנית הבינוי או הפיחוח. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מעל או מתחת לחתקן או קו חשמל כל שהוא אלא באישור חברת חשמל ומהנדס העיר. מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.

ג. תקשורת: חכניות התקשורת, טלפון, טלויזיה וכו', יתואמו ויאושרו ע"י חב' בזק ומהנדס העיר, כמשק תח קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

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

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

ו. מים: חכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מינהל ההנדסה, חבבי האש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ז. אשפה: יתוכנן בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.

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

13. היטל השבחה: בהתאם לחוק.

14. חלוקה זרישום: חלוקה מחדש של השטחים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודר מוסמך בתכנית חדירה לצרכי רישום. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש שינוי בחלוקת המגרשים ואיחודם לפי שיקול דעתה מבלי לשנות הזכויות המאושרות.

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

16. שלבי ביצוע: חיד עם אישור התכניות.

17. טבלת שטחים וזכויות בניה:

קוי בנין				היקפי בניה חירביים לקומה				חסי קוחוח חירבי	שטח חגרש ח"ר	אזור	
				סה"כ	לחטרות שירות	לחטרות עקריות	גובה חקסי (ביחס ל ±0.00)				
דרום	צפוני	מערבי	מזרחי	שטח בח"ר	שטח בח"ר	שטח בח"ר					
0	0	0	0	575	575	---	1	חח קרקעיות	681	חסחרי	
0	3	0	0	535	50	485	1	קרקע			
0	3	0	0	525	75	450	1	קוחה א'י			
0	3	0	4	960	240	720	4	קוחוח עליונות			
0	3	0	4	100	100	---	1	קוחוח גג טכנית			
				2695	1040	1655					סה"כ

18. חתימות:

בנק המגלים
ההנהלה הוא

על צורח חזרה לפתוח נכס בעים

היוזם:

על צורח חזרה לפתוח נכס בעים

בעל הקרקע:

קלטר-לסט אור יכלים
טלפון 585894.5 ל.י.

המתכנן:

ועדה מחוזית:

ועדה חקומית:

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

תכנית מס' 4/5/159/13

הסדרת חלק ק"א א חלק סטטוסורי
שטח בנייה: 1655 מ"ר (קרקע) ו-100 מ"ר (ק"א)

נדון בשיבת מס' 6/93 ביום 21/7/93
הוחלט 1- לזכות 2- לדחות

3. להנליץ לועדה המחוזית

יושב ראש הועדה

מחמס הועדה