

גולומב

1-203/
- 1 -

תחלקה לתכנון
וקבל... 28/12/93

התחלקה לתכנון
תוקן ע"פ דו"ח
המבקר
מיום 8/12/93

מחוז הדרום

התחלקה לתכנון
מקבל... 13.1.94

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

82/101/02/4

תכנית מתאר מס'

101/02/4

שנוי לתכנית מתאר מס'

"כיכר גולומב - אשקלון"

תאריך עדכון: 20.12.93

משרד הפנים מהוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 82/מח/94
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6/12/93 אשר את התכנית.
סמכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 82/מח/94
באישור פיקוס המסמכים
מיום

משרד הפנים מהוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
התקבלה תכנית מס. 82/מח/94
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6/12/93 אשר את התכנית.
יחיד העדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 82/מח/94
באישור פיקוס המסמכים מס. 12/8/93
מיום

עקרונות התוכנית ונתונים פרוגרמטיים

הכיכר הנקראת כיום "גולומב" קיימת בעידה מג'דל עוד לפני קום המדינה.

הכיכר שמשה מרכז מסחרי פעיל.

בתכנית המתאר של אשקלון לא טומן אזור הכיכר כאזור מסחרי, אלא בתואר רח' הרצל בלבד ותכנית זו תרחיב את תחום המסחר לאזור הכיכר.

בכוונת התכנית להגדיר את זכויות הבניה עפ"י גודל המגרשים, להגדיר צירי תנועה, ליצור אזור להולכי רגל (רחוב משולב) ומעברים מקורים (ארקדות).

כמו-כן מתוכננים מגרשי חניה בגב האזור המסחרי שיהיו בסיס להסדרי חניה ותנועה.

בכוונת התכנית לעודד שיפוע חזיתות ובנית מבנים חדשים עד לניצול המירבי.

בתחום התכנית נמצא אזור ומבנה לשימור.

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - אשקלון
תכנית מתאר מס' - 82/101/02/4
שינוי לתכנית מתאר אשקלון מס' - 101/02/4

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית בנין ערים מפורטת מס' 82/101/02/4, שינוי לתכנית מתאר 101/02/4 על שינוייה, אזור כיכר גולומב - מגדל אשקלון (להלן "התכנית")

2. מסמכי התכנית: א. 9 דפי הוראות בכתב. (להלן הוראות התכנית)
ב. תשריט בקנ"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מקום: מחוז : הדרום
נפה : אשקלון
מקום : אשקלון, שכונת מגדל, אזור כיכר גולומב.
גוש : 1253
חלקות : 493,428,425-416,410,408,407,413
479,478,440,435,433,431-429,489
חלקי חלקות : 487,472,471,342,341,340,307,305-299
514,513,488
גוש : 1255
חלקי חלקות : 146-149,131-135,85-89,76,32-36,28,27
173,165,164
גוש : 1257
חלקות : 90,88,87,85-82,37-34,21-9,6-3,1
112-100,108,106,99-96,94
חלקי חלקות : 103,101,100,76,27-24,76,102

4. ציונים בתשריט: כמסומן במקרא.

5. שטח התכנית: 14,280 מ"ר.

6. בעל הקרקע: 1. מינהל מקרקעי ישראל.
2. חברת "מאיר עזרא ובנו" בע"מ.

7. יוזמי התכנית: 1. הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון.
2. חברת "מאיר עזרא ובנו" בע"מ.

8. המתכנן: אדריכל גיורא שפיר - אשקלון

9. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית מתאר אשקלון מס' 101/02/4 על שינוייה פרט לכל המופיע בתכנית זו.

10. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להסדרת מרכז מסחרי רובעי קיים ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

11. התרים ומגבלות:

1. תכנית לעבודות פיתוח:
 - א. חובה על מבקש היתר הבניה להגיש תכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר הבניה.
2. חניה:
 - א. החניה תתוכנן עפ"י תקן החניה אשקלון, תכנית מס' 23/101/20/4 ועל פי דרישות משרד התחבורה.
 - ב. ניתן יהיה להציע מקומות חניה מחוץ למגרש לפי הסדר עם הרשות המקומית.
3. מקלוט:
 - א. מקלוט יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.
4. חומרי גמר:
 - חומרי הגמר יהיו בכל מקרה מסוג מעולה ועמיד ובתאום עם מהנדס העיר. לא יותר שימוש בטיח לסוגיו. באזורים לבניה לגובה עד לקומה א', ובמבנים עם חזית אבן קיימת, תחייב כל תוספת שימוש בציפוי אבן כדוגמת הקיים.

12. רשימת התכליות והשימושים:

1. אזור מרכז מסחרי רובעי: מיועד למסחר, מסעדות ובתי קפה בקומת קרקע וקומת ביניים (יציע), קומות משרדים בקומות א-ד לפי טבלה להלן.
 - תותר הפעלת עסקים זעירים כגון: דפוס, בתי מלאכה, יצרני מסגרות, אלומיניום, כדרות וכל מלאכת אמנות אחרת שאינה מפריעה לשימושים המסחריים.
 - תותר הפעלת עסקי מזון כגון: מסעדות ומרכולים וכן הפעלת מחסנים ובתי קרור המשרתים אותם.
 - בקומת קרקע ובקומת ביניים (יציע) של קומת הקרקע לא יותרו עסקים כגון: מוסכים, חלקי חילוף למכוניות וכל עסק מזהם אחר.
 - גובה קומת הקרקע יהיה עד 5.50 מ' נטו כדי לאפשר שמוש יציעים (בגלריות) עפ"י החוק.
 - תותר הקמת מבנה חניון רב קומתי.

תנאים למתן התרי בניה באזור מסחרי רובעי.

- א. "התרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית"
 - ב. שיפוע חזיתות ע"פ הערה מס' 1 לטבלת זכויות הבניה.
 - ג. כל בקשה תיבדק לגופה בהתאם לשיקולים אדריכליים והנדסאים של הועדה המקומית.
 - ד. יהיה מותר להפוך את קומת הקרקע הקימת לקומה מסחרית בלבד עד 5.5 מ' - כדי לאפשר קומת ביניים מסחרית (יציע) והיא תהיה קשורה עם החלל הפתוח לקומת הקרקע באופן שתהווה רצף מסחרי אחד.
 - ה. כל תוספת קומות לגובה מעל הנ"ל שתחייב הריסה מלאה או חלקית של המבנה תשמור על קווי הבניה המתוכננים וזכויות הבניה לפי טבלת הגבלות הבניה וההערות המצורפות לה.
 - ו. לצורך השיפוצים הפנימיים ושיפוע החזיתות ללא תוספת בניה תהיה התייחסות לחלקות המנדטוריות. במקרה של בניה מחדש, רשאית הועדה המקומית לדרוש איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים. (פרצלציה)

- ז. כל היתר למגרשים אשר להם חזית בה מתוכננת פרגולה בתשריט, יכלול את הפרגולה המתוכננת לאורך החזית. מעל הפרגולה ניתן יהיה לבצע קרוי קל מחמרים שקופים מסוג עמיד, כגון פוליגל במסגרות מסוגננות של מתכת. או פתרון עיצובי אחר עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ח. מתקני הצללה - לא יותר שמוש במתקני הצללה במקומות בהם מותרת פרגולה. במקומות בהם לא תותר פרגולה יש לאשר תכנית למתקני הצללה עם הגשת היתר.
- ט. שלטי פרסומת - יבוצעו מחומרים עמידים כגון מתכת מגולבנת ופוליקרבונט. רוחב השלט יהיה אחיד לכל חזית הבית. השלט יכול שיהיה מרוחק עד 1.00 מ' מחזית הבנין אך במקרה זה עליו להיות שלט מאותיות בלבד. יש להשתדל עד כמה שאפשר לגלות את האבן הקימת.

2. דרך מוצעת/קיימת
תואיים ורוחבם עפ"י המסומן בתשריט ובהתאם להנחיות משרד התחבורה.
3. שביל הולכי רגל:
שבילים P2 ו-P3 מיועד למעבר להולכי רגל אך תותר כניסת רכב פרטי ורכב שרות לצורך גישה לחניה צבורית ולחנויות.
שביל P-1 מיועד להולכי רגל בלבד.
4. חניה צבורית:
תכנון מפורט יבוצע ע"פ הנחיות משרד התחבורה ובאישור מהנדס העיר. במגרש מס' 6 - ככר גולומב, תותר כניסת רכב לצורך חניה, פריקה וטעינה באופן מבוקר בשעות מוגדרות של היום. ע"י מחסומים לרכב תהפוך הככר לאזור להולכי רגל בלבד בשאר שעות היום למעט מתן אפשרות גישה לרכב חרום.
הככר תהיה מרוצפת ויותרו בה ביצוע ארועים באישור הרשות המקומית. תותר בנית פרגולה בתחום המגרש לפי המפורט בסעיף ז' שלעיל.
להסדרת המפורט לעיל במגרש מס' 6, תוגש כנפרד תכנית פיתוח, לאישור הועדה המקומית.
5. שטח לשימור:
שטח ובו מבנה שאין להורסו. מיועד למבנה ציבור ע"פ החלטת הרשות המקומית.
ניתן להוסיף בניה לקיים באישור הרשות המקומית ובהתאם לטבלה שלהלן.
6. מבנה המיועד להריסה:
במקומות בהם מבנים המיועדים להריסה, תבוצע ההריסה בהתאם להחלטת הועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר הבניה.

הערות נוספות	קווי בנין	% בניה לשטח שרות	% בניה לשטח עיקרי	מס' קומות	תאור	שטח מגרש במ"ר	מ ג ר ש	האזור והסימן בתשריט
1 הערה מס' 1 5 הערה מס' 5	ראה הערות מס' 2	קרקע+ יציע+א' סה"כ 30%	קרקע+ יציע+א' סה"כ 160%	2 מעל לקרקע	שיפון ו/או בניה	520	2	אזור מסחרי רובעי:
		100 % לקומה		1 מתחת לקרקע				
1 הערה מס' 1 3 הערה מס' 3 4 הערה מס' 4 5 הערה מס' 5	ראה הערה מס' 2	15% קרקע 15% יציע 15% א' 15% ב' 15% ג' 15% ד' סה"כ 90 %	85% קרקע + יציע 50% א' 50% ב' 50% ג' 50% ד' סה"כ 285%	5 מעל לקרקע	שיפון ו/או בניה	2730	1	
						1267	3	
		100% לקומה בכל מקרה אחר	100% רק במקרה של חניון רב קומתי	1 מתחת לקרקע				
1 הערה מס' 1 4 הערה מס' 4	ראה הערה מס' 2	קרקע+ יציע+א' סה"כ 30%	קרקע+ יציע+א' סה"כ 160%	2 מעל הקרקע בלבד	שיפון ו/או בניה	108	4	
						סה"כ 4625 מ"ר		
לא תותר הריסת המבנה הקיים.	ראה הערה מס' 2	תוספת 60 מ"ר למבנה הקיים.	קרקע+א' תוספת 120 מ"ר למבנה הקיים.	2 מעל הקרקע בלבד	שיפון ו/או תוספת בניה	497	5	שטח לשימור
						סה"כ 497 מ"ר		

הערות לסבלה:

1. שיפוע
משמעותו שינויים בבנין ללא תוספת בניה מחוץ למטפח הקיימת, לרבות שיפוע בחזיתות וחזוקת תקרות.
2. קווי בנין
א. מגרש בשטח עד 1200 מ"ר
קדמי: 0, למעט לשביל הולכי רגל שלגביו קיים קו 0 עד לגובה 5.5 מ' ומעליו קו בנין 2 מ' לשביל.
קו צדדי: 0.
קו אחורי: 0.
ב. מגרש בשטח מעל 1200 מ"ר:
עד קומה א' - (5.5 מ' + ק.א.).
קו קדמי: 0, למעט לשביל הולכי רגל שלגביו קיים קו 0 עד לגובה 5.5 מ' ומעליו קו בנין 2 מ' לשביל.
קו צדדי: 0.
קו אחורי: 0.
קומה ב' - ד' - קו בנין קדמי - 0, למעט לשביל הולכי-רגל שלגביו קו בנין 2 מ'.
- קו בנין למגרש שכן - 3 מ'.
תותר הבלטת חדרי מדרגות ומעליות וכן חדרים טכניים עד לשטח של 10% משטח הגג ולגובה של קומה נוספת מעל מפלס הגג.
ג. שטח לשימור
בקומה הקיימת ובקומה א' - לפי הקיים.
3. במקרה של בנית בנין לחניה במגרשים 1 ו-3, תחשב החניה בקומות שמתחת לקרקע כשטח עיקרי.
4. מגרש מינימלי לבנית מבנה עד קומה ד': 1,200 מ"ר. מגרש קטן יותר (לאחר חלוקה) יקבל זכויות בניה כמו למגרש מס' 2 שבטבלה. (שתי קומות מעל לקרקע: קרקע+יציע+א')
5. חלוקת האחוזים בין הקומות יכולה להשתנות באשור הועדה המקומית.
14. הנחיות כלליות לתשתית:
א. פיתוח:
תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי 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.
השבילים והדרכים הפנימיות בתחום התכנית ירוצפו במתכונת של רחוב משולב. תאורת הרחוב, ריהוט גן, גדרות, נטיעות וכו' יבוצעו עפ"י תכנית פיתוח כללית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
ב. חשמל:
תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר. לא ינתן היתר לבנין או לחלק ממנו הנמצא תחת קווי חשמל עיליים או על קו או מתקן חשמל כלשהוא. מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל. משק החשמל יתוכנן באופן תת קרקעי. קו מתח גבוה בלבד יהיה עילי. שנאים יותקנו על עמודי קו מתח גבוה. תכניות קווי התקשורת כגון טלפון, טלוויזיה וכו', יתואמו ויאושרו ע"י חברת "בזק" ומהנדס העיר.
ג. תקשורת:
מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם מהנדס העיר ובאישור חברת "תבל".
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 העירונית הקיימת.
ו. מים:
תכניות המים תתואמנה ותאושרנה ע"י מינהל ההנדסה, מכבי האש ומשרד הבריאות.
קווי המים יחוברו לרשת המים העירונית הקיימת.
ז. אשפה:
תכנון האשפה יעשה בתאום אגף התברואה של העיריה.
ח. תשתית קיימת:
לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימת. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו.

15. חלוקה ורישום:
חלוקה ורישום יבוצע עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

16. הפקעה לצרכי ציבור:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה הועדה המקומית עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 ב'.

17. שלבי ביצוע:
תאריך יעד לתחילת ביצוע התכנית: שנתיים מיום אישורה.
תאריך יעד לסיום ביצוע התכנית: שבע שנים מיום אישורה.

חתימות:

היזם:

חברת מאיר עזרא ובנו (1980) בע"מ

בעל הקרקע:

ג'ורא שפיר-אדריכל

רח' קרצל 22 משרד 2

טל 052-750502

27.12.93

עורך התכנית:

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

תכנית מס' 22/10/2/4

צוית מספר התנ"ך - אשקלון מס' 22/10/2/4
מספר 22/10/2/4, תעודת מס' 22/10/2/4

נדון בישיבה מס' 22/10/2/4

הוחלט 1. לזיטר

2. להמליץ על תוכנית

הועדה המחוזית
מחוז הדרום

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מנהל הועדה ש ק ל ו עש ראש הועדה

9/1/94