

7

שכת תכנון המחזית

28-07-1999

מחוז הדרום

1-2043

המחלקה לתכנון

תוקן ע"פ דרישות הועדה
המקומית מקומית מיום 12/1/99
בדק 2.18 (תאריך 2.6.99)

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

מיוהל הודעה חלו-תכנון
17-06-1999

17 /159/03/4

תכנית מפורטת מס'

9/159/03/4

שינוי לתכנית מפורטת מס'

2028 /4 מק'

ותוכנית מפורטת מס'

מגדלי צמרת - קטע מדרחוב הרצל

יוני 1997

תאריך:

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24/5/99 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחזית

עדכונים:

פברואר 1998 -
תיקון עפ"י דרישות הועדה המקומית
חדש עפ"י החלטת הועדה המקומית
מיום 8/3/98
אפריל 1998
תיקון ע"פ הערות לשכת התכנון
מיום 27.7.98
נובמבר 1998
תיקון ע"פ החלטת הועדה המחזית
מיום (18/1/99). 12/1/99

הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4801
מיום 9/9/99



מבוא - עקרונות תכנון

1. יצירת רצף פיזי לאורך המדרחוב בקומת הקרקע לפעילות מסחרית.
2. יצירת חלל פנימי - מסחרי בקומת הרחוב וחללי מעבר למשרדים בקומות העליונות.
3. ביטול אפשרות למגורים, עקב כוונות תכנון עירוניות לחיזוק אזור זה של העיר לפעילויות עסקיות (מע"ר), ותוספת שטח משרדים.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 17/159/03/4, מגדלי צמרת - קטע מדרחוב הרצל שינוי לתוכניות מפורטות מס' 9/159/03/4 ו-4 / מק / 2028.
2. מסמכי התכנית: א. 7 דפי הוראות לתכנית (תקנון).
ב. תשריט בק.מ: 1:500, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. מקום: מחוז : הדרום
נפה : אשקלון
מקום : מדרחוב הרצל
גוש : 1249
חלקות : 39 ("ח"), 51 ("ח")
4. ציונים בתשריט: כמסומן במקרא
5. שטח התוכנית: 0.960 דונם.
6. בעל הקרקע: ממ"י
7. יחס התכנית: מגדלי צמרת יזום ופיתוח בע"מ
8. המתכנן: אדריכל רולנדו רייטר מס' רשיון 39629.
9. יחס לתכניות אחרות: התוכנית משונה את תוכניות מספר 9/159/03/4 ו-4 / מק / 2028 בתחום גבולות תוכנית זו.
10. מטרת התוכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מסחרי ע"י שינוי ביעוד הקרקע, בהנחיות ומגבלות הבניה.
11. היתרים והגבלות: א. תנאים למתן היתרי בניה:
 1. בינוי ועיצוב:
היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית בינוי ועיצוב שתאושר ע"י הועדה המקומית, אשר תכלול נסיגה בחזית הבניין בקומות העליונות, חומרי גמר וגוונים סופיים.
 2. חניה:
תתוכנן עפ"י תוכנית מתאר מס' 23/101/02/4 וכן דרישות משרד התחבורה, אשר יהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר, לרבות הסדר חניה מחוץ למגרש לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית, עפ"י התוכנית הנ"ל.
 3. מקלוט:
יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.
 4. עתיקות:
אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.
- ב. תכליות ושימושים:
 1. אזור מסחרי:
תותר הקמת בניין משרדים עם קומת קרקע וחזית מסחרית. הגובה הפנימי של הקומה המסחרית יהיה עד 5.5 מ' על מנת לאפשר הקמת גלריה מסחרית. תותר הקמת קומת מרתף. היקפי הבניה יהיו לפי המפורט בסעיף 12 להלן.
בקומות העליונות תבוצע נסיגה בחזית הבניין אשר תפורט בתוכנית הבינוי שתוגש לאישורה של הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתרי בניה.



2.

דרך משולבת (מדרחוב):

השטח מיועד להולכי רגל בלבד.
לא יותר מעבר רכב מנועי, כולל תחבורה ציבורית, פרט לרכב המספק שירותים לעסקים ולחנויות בשעות שיקבעו ע"י עיריית אשקלון ובאישור המפקח על התעבורה, פרט לרכב הצלה וחרום ורכב הרשות המקומית.

בשטח דרך משולבת (מדרחוב) יותרו השימושים הבאים:

- א. תותר הצבת כסאות ושולחנות לבעלי עסקים הסמוכים לדרך באישור מועצת העיר. תותר הצבת ריהוט רחוב ע"י העירייה שיכלול ספסלים, עציצים, תאורת רחוב, שילוט, תאי טלפון מעוצבים, תאי "מפעל הפיס" ומתקני שילוט לפרסום ולתצוגה.
- ב. תשמר זכות למעבר חופשי להולכי רגל בחזית החנויות ובעסקים ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ' מכל צד של הדרך במדרחוב. (דרך משולבת). במקרה של סגירה חורפית מאושרת ע"י העירייה, תישמר זכות המעבר החופשית. לצורך הנ"ל תוגש תוכנית לאישור מהנדס העיר והוועדה המקומית.
- ג. חלוקת תפיסת השטח של המדרחוב בין בעלי העסקים לשמוש סועדים, עוברים ושבים, הצבת כסאות ושולחנות לרבות סגירה חורפית של שטחים לסועדים, תאושר ע"י הוועדה המקומית בהמלצת מהנדס העיר עפ"י הקריטריונים הבאים:

1. סוג העסק.
 2. גודל שטח העסק.
 3. מיקום העסק בקצה המדרחוב או במרכז.
- תותר סטייה מהנחיות אלה בתנאים מיוחדים באישור מהנדס העיר ועפ"י אגרות מיוחדות שתקבע מועצת העיר.
- האמור לעיל אינו פוגע ואינו בא למעט מסמכויות הרשות/הוועדה המקומית עפ"י כל דין ומתן רשיון עסק ו/או היתר.

טבלת שטחים וחזיונות בניה: 12.

א. מצב מוצע:

היקף בניה מדני (מ"ר)										השימוש	הכניסה הקובעות	המיקום ביחס למפלס	שטח המגרש (מ"ר)	הקרקע	יעוד	
לכל הקומות				לקומה				סה"כ	למטרות עיקריות							למטרות עיקריות
סה"כ	למטרות עיקריות	למטרות עיקריות	למטרות עיקריות	סה"כ	למטרות עיקריות	למטרות עיקריות	למטרות עיקריות									
לפי המסומן בתשריט	71.6	455	14	441	441	455	14	441	441	מסחר	קומות קרקע	647	מסחרי			
		134	14	120	120	134	14	120	120		קומות גלריה					
		1702	90	1612	1612	329	20	309	309	משרדים	קומות 1 ÷ 6					
הכיוונים לכל		405	405	-	-	405	405	405	-							
		2,696	523	2,173	2,173											

הערה: תוחר הקמת מצללות, מריקות ונוגות בטון כאלמנטים בולטים, בקומת קרקע, בגודל של כ- 2.5 מ' מעבר לקו בנין קדמי.

ב. מצב קיים:

עפ"י ת.מ. 4 / מק / 2028

הערות	סה"כ בניה	סה"כ משרדים	סה"כ משרדים - קומות ב - %	משרדים					מסחר
				5	4	3	2	1	
יתאפשר מימוש הקלה בשעור 6% לטובת מהסחר בקומות הקרקע	260%	188.4%	46% לקומה לפי דירוג הקומות						71.6% *

סה"כ העברה מיעוד משרדים ליעוד מסחר 11.6%

עפ"י ת.מ. 9/159/03/4 - גובה ועוד 5 קומות מעל קומת קרקע, סה"כ 25.0 מ' מעל פני המדורחוב. קומות קרקע מסחרית עד 5.5 מ' גובה ועוד 5 קומות מעל קומת קרקע, סה"כ 25.0 מ' מעל פני המדורחוב. שטח מגרש מינימלי: 600 מ"ר.

א.

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

ב.

חשמל: הוראות בינוי ופיתוח:
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ' - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז-דרום.
אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות חשמל, אלא לאחר קבלת אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על-פי כל דין.
מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ', כמו כן, מותר לחצות, ועל-פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוח, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז-דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ג.

תקשורת: תכניות התקשורת, טלפון, וכו' תתאמנה עם חב' בזק וחב' הטל"כ הפועלת במקום ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.
מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם מהנדס הרשות. חדרי ריכוז לטלפונים עבור חברת בזק ימוקמו בתוך הבנינים בכל מגרש או בכל קבוצת מגרשים לפי תאום עם חברת בזק.

ד.

ניקוז: תכניות הניקוז תתאמנה ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות, ותתחברנה לרשת הקיימת.

ה.

ביוב: תכניות הביוב תתאמנה ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות, ותתחברנה לרשת הביוב הקיימת.

ו.

מים: תכניות המים תתאמנה ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות, ותתחברנה לרשת הקיימת. חיבורים ומערכת קריאת מוני מים תבוצע בגומחות מתחת לפני המדרחוב, על גבול המגרש.

ז.

אשפה: סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס או נציג הרשות לעניין זה.

ח.

תשתית קיימת: לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מהנדס הרשות.

14. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

15. הפקעה לצורכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור ויפקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש עיריית אשקלון בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיפים 188 א' ו-ב'.

16. שלבי ביצוע: מיד עם אישור התוכנית.
מגדלי צמרת יזום ומיתוח בע"מ
ח.פ. 51-230280-3
רח' צין 8 אשקלון
17. חתימות: טל: 07-780412, 07-781223
היחם : מגדלי צמרת יזום ומיתוח בע"מ
ח.פ. 51-230280-3
רח' צין 8 אשקלון
בעל הקרקע : טל: 07-780412, 07-781223
מתכנן : דולנדו דייטר
אדריכל ומתכנן ערים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון
תכנית מס' 17/159/02/4
יוזם: אסתר מעוז
ע"י: אסתר מעוז, וקמיליון
5/98 מיום 8/99
נדון בישיבה מס' 1
הוחלט 1. לאשר 2. לדחות
3. להמליץ לוועדה המחוזית

יושב ראש הועדה

מהנדס הועדה

68/02/99

ועדה מחוזית:

ועדה מקומית: