

מבוא – עקרונות התכנון

יצירת מגרש מסחרי תוך איחוד חלקות קטנות בפינת הרחובות רמז והרב גניש, להדגשת רח' רמז כרח' מסחרי וראשי במגדל.

מאחר ומדובר במגדל – יעוצב המבנה בהתאם, תוך שילוב אלמנטים מקומיים – חזית מסחרית (קולונדה) בקווי בנין "0", שימוש באבן חול מקומית (כורכר או דומה) ובו בזמן שימוש בטכנולוגיות מודרניות לבניית מבנים בגובה עד 6 קומות.

הסדרת המגרש תאפשר הרחבת רח' רמז ורח' הרב גניש ע"פ תכנית האב לתנועה במגדל כאשר פתרון החניה יהיה תת קרקעי בגבולות המגרש.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 145/101/02/4 איחוד וחלוקת מגרשים שלא בהסכמת הבעלים שינוי לתכניות מתאר מס' 101/02/4, 77/101/02/4 – פינת רחוב רמז – רח' הרב גניש, מגדל אשקלון. (להלן "התכנית").

2. מסמכי התכנית: כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

א. 5 דפי הוראות לתכנית (להלן "התקנון")

ב. תשריט בק"מ 1:500 (להלן "התשריט").

ג. נספח בינוי מנחה. קנ"מ 1:250.

ד. נספח הסדרי תנועה וחניה מנחה בקנ"מ 1:250.

ה. טבלת איזון.

3. מקום: מחוז – דרום.

נפה: אשקלון.

מקום: אשקלון מגדל. רח' רמז, פינת רח' הרב גניש.

גוש: 1246.

ח. חלקה: 3.

גוש: 1228.

ח. חלקה: 62, 13.

4. ציונים בתכנית: כמצויין בתשריט ומתואר במקרא.

5. שטח התכנית: כ – 4.043 דונם.

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, (רשות הפיתוח, מדינת ישראל), רסולי סעד, פליקס חדד,

7. מגיש התכנית: רו"ח רסולי סעד – ועו"ד פליקס חדד – רח' הרצל 26 לוד. טל: 03-6367838.

8. עורך התכנית: אלי יהלום אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ. מ.ר. 36245. מרכז מסחרי אפרידר אשקלון. ת.ד. 5536. טל: 08-6715336. פקס: 08-6715334.

9. יחס לתכניות אחרות: התכנית משנה את תכניות מספר 101/02/4 ו 77/101/02/4 בתחום גבולות תכנית זו.

10. מטרת התכנית:

א. איחוד וחלוקת מגרשים שלא בהסכמת הבעלים.

ב. שינויי ייעוד מאזור מגורים מיוחד ה' לדרך מוצעת וחניה ציבורית, אזור מסחרי ושביל להולכי רגל.

ג. קביעת קווי בנין מירבים לבנייה המוצעת באזור המסחרי.

ד. קביעת התכליות והשימושים המותרים באזור המסחרי.

ה. קביעת מספר קומות מירבי לכל תכלית ומיקומם מעל ומתחת לכניסה הקובעת כמפורט בטבלא בסעיף 12 ב'.

ו. קביעת היקפי הבניה המירבים לכל תכלית באזור המסחרי כמפורט בטבלא בסעיף 12 ב'.

ז. קביעת נספח בינוי מנחה.

ח. קביעת נספח הסדרי תנועה וחניה מנחה.

ט. קביעת טבלת איזון.

11. תכליות ושימושים:

א. איזור מסחרי:

באיזור זה תותר הקמת מבנה למסחר ומשרדים בגובה עד 6 קומות (קרקע+5) כאשר המסחר ירוכז בקומת הקרקע ומעל יבנו 5 קומות של משרדים.
 המסחר יהיה לבתי קפה, מסעדות, שרותי אשנב וחנויות שאינן מפריעות ואינן מזהמות.
 החזית המסחרית תהא מלווה במעבר מקורה (קולונדה) – בקו בנין "0" רוחב המעבר המקורה לא יקטן מ 3 מ' נטו. הגובה יקבע בבקשה להיתר.
 תותר בניית שלוש קומות מרתף וחניון תת קרקעי על כל שטח המגרש – בקוי בנין "0". חומרי הגמר יהיו עמידים – בטון, אבן חול, אבן, אלומיניום, וזכוכית.
 זכויות הבניה ע"פ טבלה בסעיף 12 ב.

ב. דרכים:

רוחב ותוואי הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.

ג. חניה ציבורית:

תתוכנן ותבוצע ע"פ תכנית פיתוח ותכנית תנועה שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

ד. שביל הולכי רגל:

יתוכנן ויבוצע ע"פ תכנית פיתוח ותכנית תנועה שתאושר ע"י הוועדה המקומית. תותר העברת תשתיות ציבוריות וכן מעבר רכב חרום ושרות.

12. טבלת זכויות בניה:

א. מצב קיים ע"פ תכנית המתאר מס' 101/02/4 :

הערות	מרווחים מינימלים			מס' קומות לקומה אחוזי בניה	מס' קומות	איזור
	אחורי	צדדי	קדמי			
בבנייני קומות לא תותר בניית מבני עזר אלא כחלק מהבנין העיקרי בתחום קוי הבנין	6	4	5	25 %	6	מגורים ה (מיוחד)

ב. מצב מוצע:

קווי בנין	תכסית מירבית במ"ר	היקפי בניה מירבים לכל הקומות במ"ר			מיקום ביחס ל ±0.00	מס' קומות מירבי (קרקע)	תכליות	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	איזור
		סה"כ	שרות	עיקרי						
ע"פ תשריט	1300	5400	כללי	700	מעל	1	מסחר	1492	1	מסחרי
			קולונדה	300	מעל	5				
0 – לכל החזיתות	-----	4200	חניה	---	מתחת	3	חניה תת קרקעית ומתקנים הנדסים			
			מתקנים הנדסים	300	3900					

13. היתרים והגבלות:

א. תנאים למתן היתרי בניה:

- היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תוכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרון.
ב. פסולת: בכל בקשה להיתר יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה על הפינוי לאתר פסולת בניין מסודר ומאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

14. חניה:

החניה תתוכנן בתחום המגרש ולפי תקן חניה של תכנית מתאר אשקלון.

15. עתיקות:

אין לבצע עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות, במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

16. הנחיות כלליות לתשתית:

א. פיתוח: בתכנית הפיתוח המתחמית שתוגש לאישור מנהל ההנדסה, 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.

ב. חשמל: לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן 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 קיצוני	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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז דרום.

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

ד. מים: תוכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר, משרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת. בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת בראש מערכת אספקת המים.

ה. תשתית קיימת: לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים, כל פגיעה התשתית הקיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מנהל ההנדסה.

17. חלוקה ורישום:

חלוקה מחדש של השטחים תעשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

18. הפקעה לצרכי ציבור:

א. מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.
ב. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנוכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

19. שלבי ביצוע:

מייד עם אישור התכנית.

