

7491010

משרד הפנים מחוז דרום
 הודעת תוכנית
 24.11.2009
 נתקבל

מבוא לתוכנית מס' 32/126/03/4

תוכנית זו תוכננה לבקשת עיריית אשקלון, והיא באה להסדיר את השטחים מסביב לקניון. התוכנית נועדה לתכנן ולהסדיר מצב קיים כמו כן הסדרת מצב חלוקה למגרשים עפ"י הנחיות ודרישות עיריית אשקלון.
 יכויות הבניה המאושרות עפ"י היתר הן: 7154 מ"ר עיקרי ו-6577 שירות והן שונו ל-7300 עיקרי ו-7635 שירות.
 הסדרת חניה ומספר מקומות חניה ביחס לקיים בפועל וביחס להיתר לא שונו.

משרד הפנים מחוז דרום
 הודעת תוכנית תשס"ה 1965
 32/126/03/4
 הודעה המהווה לסממן ולבניה הוליסטית
 מיום 30/11/09
 נאמנה התוכנית
 נאמנה התוכנית

32/126/03/4
 הודעה על אישור הבניה מס' 6052
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6052
 מיום 30/11/09

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מפורטת מס' 32/126/03/4.
איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים,
שינוי לתכניות מפורטות מס' 7/126/03/4
(כולל תשריט איחוד וחלוקה), ומס' 171/03/4

קניון לב אשקלון

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים

תאריך עדכון :
20.04.2009

2. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 32/126/03/4 איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים, שינוי לתכניות מפורטות מס' 7/126/03/4 (כולל תשריט איחוד וחלוקה), ומס' 171/03/4 (להלן - "התכנית").

2. מסמכי התכנית:

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
- א. 6 דפי הוראות לתכנית, (להלן - "התקנון").
 - ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500, (להלן - "התשריט").
 - ג. טבלת הקצאה ואיזון.
 - ד. נספח תנועה וחניה מנחה.

3. מקום:

מחוז: דרום.
נפה: אשקלון.
מקום: רח' ההסתדרות 40 שכונת שמשון, אשקלון.
גוש: 1998
חלקות: 85,88,89 חלק מחלקות: 81,83,84,86,87.
גוש: 3019 חלק מחלקה: 46.

4. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. שטח התכנית:

16.440 דונם.

6. בעל הקרקע:

מדינת ישראל, רשות הפיתוח, עיריית אשקלון.

חוכרים:

כדורי יוסף, זקן יהודה, חוציה אליהו ז"ל.

7. מגיש התכנית:

כדורי יוסף, זקן יהודה, חוציה אליהו ז"ל.
כתובת: רח' שמגר 4 רוממה, ירושלים.
טל': 5380633 - 02 פקס: 5381061 - 02.

8. עורך התכנית:

ביטמן בן-צור אדריכלים, מ.ר. 38570.
כתובת: קיבוץ קרית ענבים ת.ד. 67 90833.
טל': 5700188 - 02, פקס - 5700181 - 02.

9. יחס לתכניות אחרות:

התכנית משנה את תכנית מס' 7/126/03/4 כולל תשריט חלוקה ותכנית מס' 171/03/4 בתחום גבולות תכנית זו.

10. מטרת התכנית :

- הסדרת מצב קיים של קניון לב-אשקלון ע"י :
1. שינוי יעודים משטחי מסחר לדרך מוצעת, שטחי שצ"פ לשטחי חניה ומסחר.
 2. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.
 3. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
 4. קביעת זכויות והנחיות בניה.

11. תכליות ושימושים :

- א. **אזור מסחרי** – מגרש 1 :
- קומה 1- : יותר שטח למזללות ומסחר ויותר קניון לציבור הרחב.
 - קומה 0.00 : תותר קומת מסחר
 - קומה +1 : תותר קומת מסחר ואולם שמחות.
 - קומה +2 : קומת גג חלקי, תותר קומת משרדים

ב. **דרכים** :

- תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.

ג. **חנייה ציבורית** – מגרשים 2-3, שטחים אלו הינם שטחים של חנייה פתוחה (לא מקורה).

12. א. **טבלת שטחים וזכויות בנייה - מצב מוצע :**

קווי בניין	תכנית מירבית באחוזים	היקפי בנייה מירביים למגרש (מ"ר)				מיקום ביחס ל 0.00+	מס' קומות מירבי	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	אזור
		סה"כ	חניה מקורה (שטח שרות)	שרות	עיקרי					
ק צ א ע"פ המסומן בתשריט	57%	9,315	-	3,235	6080	מעל	2	8,372	1	מסחר
		440	-	350	90	גג חלקי				
ק צ א ע"פ המסומן בתשריט	-	5,180	1,800	2,250	1,130	מתחת	1			

12. ב. **טבלת שטחים וזכויות בנייה - מצב קיים עפ"י תכנית 7/126/03/4 :**

קווי בניין	תכנית מירבית באחוזים	היקפי בנייה למגרש (מ"ר)			מיקום ביחס ל 0.00+	מס' קומות מירבי	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור
		עיקרי	שירות	לפי בינוי					
ק צ א ע"פ המסומן בתשריט	35%			לפי בינוי	מעל	2	9,524		מסחרי
							9,524		סה"כ

הערה: עפ"י תכנית מתאר 00/101/02/4 יותר מרתף בגודל תכנית קומת הקרקע.

13. תנאים למתן היתרי בניה:

1. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תוכנית זו.
2. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, לאישור מפקח התעבורה המחוזי.
3. תיאום התכנית עם מפקדת הג"א.
4. תנאי למתן היתר בניה לרבות חפירה הוא תיאום עם חברת החשמל.
5. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת חשמל ובאישור הוועדה המקומית.
6. תנאי למתן היתר בניה בכל המגרש הוא בתיאום עם יחידה סביבתית בעיר אשקלון.
7. הוועדה המקומית תהיה רשאית להגביל סוגי תכליות מסחריות ומיקומן, כגון עסקי מזון ואחרות העשויות להוות מפגע סביבתי, ולהתניית תנאים להפעלת התכליות המסחריות בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה השארת לפחות 15% משטח המגרש הכולל כקרקע טבעית או שכיסוי הקרקע יעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע- עפ"י תמ"א 34 ב/4.

14. הנחיות כלליות לתשתית :

תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר המבנה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

א. **פיתוח** - תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. נתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת. (בהמשך יפורטו כוונות המתכנן לגבי אופי תאורת הרחובות, ריהוט גן, שבילים, דרכים משולבות, גדרות, נטיעות וכו').

ב. **חשמל** - תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר. שנאים ימוקמו בתדרי טרנספורמציה בתוך הבניינים בכל מגרש. לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מעל או מתחת למתקן או קו חשמל כל שהוא אלא באישור חברת חשמל ומהנדס העיר. מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.

מעבר קוי חשמל -

1. לא ינתן היתר בנייה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך אל הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.

סוג קו חשמל	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'

2. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל- מחוז דרום.

3. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.00) והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.

- ג. **תקשורת** - תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת "בזק" ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר.
- ד. **ניקוז** - תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
- ה. **ביוב** - תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.
- ו. **מים** - תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מינהל ההנדסה, מכבי אש ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
- ז. **אשפה** - סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.
- ח. **תשתית** - לא תורשה כל בנייה על קוי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל היתר ועל חשבונו בתאום עם מינהל ההנדסה.

15. חלוקה ורישום :

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

16. חנייה:

חנייה תתוכנן בתחום המגרש ולפי תקן חנייה בתכנית מתאר אשקלון.

17. הפקעה לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

18. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע מיד עם אישור התוכנית.

19. חתימות:

עורך התכנית: ביטמן-בן צור אדריכלים.

כתובת: קיבוץ קרית ענבים ת.ד. 67 90833.
טל': 5700188 - 02, פקס - 5700181 - 02.

ביטמן-בן צור
אדריכלים

חתימת העורך:

יוזם התכנית: כדורי יוסף, זקן יהודה, חוציה אליהו.

רח' שמגר 4 ירושלים,
טל': 5380633 - 02, פקס - 5381061 - 02.

כדורי זקן חוציה

חתימת יוזם התכנית:

חתימת הועדה המחוזית לתכנון ולבניין - מחוז דרום

חתימת הועדה המקומית לתכנון ולבניין עיר אשקלון