

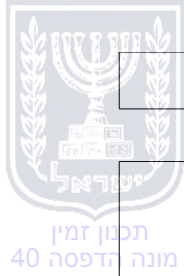
הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0318246

מרכז מסחרי - השקמה אפריזר

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	אשקלון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/12/2019

להפקיד את התכנית

27/01/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המגרש עליו חלה התכנית ממוקם במרכז אשקלון, בחלק הצפוני של שכונת אפרידר.

בתכנית החלה במקום - המגרש הוא מסחרי עם זכויות בנייה מסחריות בקומת קרקע בלבד המשמש למסחר קמעונאי ומרתף עם זכויות שירות בלבד.

החנייה כיום נמצאת במגרש מחוץ למבנה, התכנית מסדירה דרך גישה מוטורית למגרש.

התכנית המוצעת מבקשת תוספת זכויות בניה בקומה א' במטרה לשמש בחלל הקיים בגג לשימוש כמשרדים והחנייה הנדרשת עבור תוספת הזכויות יהיה במרתף.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מספר התכנית 604-0318246

0.912 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אשקלון
קואורדינאטה X	159260
קואורדינאטה Y	621080

1.5.2 תיאור מקום

רחוב השקמה - שכונת אפרידר מגרשים 129,131 אשקלון
מגרש XXV לפי תכנית 147/03/4

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אפרידר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1959	מוסדר	חלק	137	178

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 34/ 4/ב. הוראות תכנית תמ"א 34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
12/11/1981	207	2762	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4 / 02 / 101 / 23. הוראות תכנית 4 / 02 / 101 / 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	23 / 101 / 02 / 4
09/01/1964		1062		שינוי	147 / 03 / 4
17/10/1991	220	3932	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4 / 03 / 147 / 83. הוראות תכנית 4 / 03 / 147 / 83 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	83 / 147 / 03 / 4

הערה לטבלה:

תכנית מס' 23/101/02/4 - בהתאמה.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליאס ישראל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליאס ישראל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מצב מאושר	13: 59 15/01/2020	אליאס ישראל	23/05/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי ותנועה	13: 53 12/01/2020	ירון ישראל	12/01/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	13: 54 12/01/2020	אליאס ישראל	12/01/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה בע"מ	אחר			מדע מעיין גנים בע"מ	אשקלון	סגל צבי	93	050-8506790	050-8506790	office@si-eng.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מדע מעיין גנים בע"מ	אשקלון	סגל צבי	93	050-8506790	050-8506790	office@si-eng.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	אליאס ישראל	19166	שיא חדש בע"מ	אשקלון	גבעון	14	08-6755625	08-6758759	office@si-eng.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	דני ישראל	115759	שיא חדש בע"מ	אשקלון	גבעון	14	08-6755625	08-6758759	office@si-eng.co.il
אדריכל בינוי	אדריכל	ירון ישראל	20637533	שיא חדש בע"מ	אשקלון	גבעון	14	08-6755625	08-6758759	office@si-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	ארטובסקי לזר	759		אשקלון	אייר (1)	6	08-6724414	08-6724416	nati601@nati601.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התכנית מוסיפה זכויות בנייה ושימוש תעסוקה למבנה קיים ומסדירה דרך גישה למגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעודה לקרקע מ- מסחר ל-מסחר ותעסוקה.
- קביעת שימושים המותרים.
- קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שביל	2
מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	790.75	86.75
שביל	120.79	13.25
סה"כ	911.54	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	790.75	86.75
שביל	120.79	13.25
סה"כ	911.53	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שביל
4.1.1	שימושים
	<p>ניתן להשתמש בשביל כמעבר בין המגרשים ובין הכביש.</p> <p>לא ניתן להשתמש בו כחניה .</p> <p>השביל משמש גם כדרך גישה מוטורית למגרש.</p> <p>במגרש מס' 1-תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל (ו/או כלי רכב) כמסומן בתשריט.</p> <p>זכות מעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>עם קבלת היתר על מעבר קבוע של רכב דרך השביל, יש לרשום זיקת הנאה בקטע שבין השער לכביש.</p>
ב	תנועה
	<p>השביל מיועד לנוי , שימוש להולכי רגל.</p> <p>לא תותר בניה כלשהי בשביל, פרט לריהוט גן.</p>
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>בקומת מרתף-מותרים כל השימושים הנחשבים כשירות, כגון : חניה, אחסנה וכו'.</p> <p>בקומת קרקע מותר מסחר קמעונאי.</p> <p>בקומה א' מותר תעסוקה-משרדים</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. גגות הבניינים יכולים להיות שטוחים , משופעים או מעוגלים ויותר השילוב ביניהם.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים יתוכננו על גגות המבנה תוך שילובם במבנה והצנעתם ככל שניתן.</p>
ב	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	<p>1. לא יותרו עסקי מזון במבנה.</p> <p>2. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המשרדים.</p>



מסחר ותעסוקה	4.2
<p>3. לכל עסק תהיה כניסה נוספת מאזור חצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>4. הפרדת רשתות: תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם לשתייה כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>5. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי	
0	0	0	0			600	600			790.75	מרתף	1	אחסנה	מסחר ותעסוקה		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	15	50	534	254	0	50	230	790.75	קומת קרקע	מסחר ותעסוקה	
(2)	(2)	(2)	(2)					160			20	140	790.75	קומה א'	משרדים	מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

הערות:

בקומת מרתף - תותר בניית חניות, מחסנים, מתקנים הנדסיים ויתר העבודות שירות.

בקומה א' - שימוש: תעסוקה (משרדים).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט

קווי בניין מתחת הקרקע יהיו קו 0.

(2) לפי המסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. יש להציג פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורים על ידי מהנדס העיר או מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה תקפות לאותה העת.
3. חובה על המבקש בקשה להיתר להגיש תכנית בינוי ופיתוח כחלק מהבקשה להיתר. בתכנית יפורטו מפלסים, דרכי גישה, ריצופים, גינות וגדרות, ניקוז, קוי תשתיות וכו'.
4. תנאים למתן היתר בנייה :-
היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.

6.2

חשמל

1. הוראות בינוי ופיתוח :
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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.

טבלת מרחקים מקווי חשמל :
3.5 מ' מ' 3 מ' קו חשמל מתח נמוך
6 מ' מ' 5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
36 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום .
אסור להתקין מתקני דלק, או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים 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, ועלפי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

2. אספקת חשמל :
אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במחיים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי

<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, ייקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז דרום.</p> <p>היזמים יצטרכו להקצות, אם יידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שייקבעו על ידי חברת החשמל.</p> <p>בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.</p> <p>על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימיות הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.</p>	
<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>ניקוז:</p> <p>תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ חלוקים וכד').</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה.</p> <p>ביוב:</p> <p>תכניות הביוב יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס העיר ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.</p> <p>מים:</p> <p>תכניות המים יתואמו ויאושרו על ידי מינהל ההנדסה, כיבוי אש ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.</p> <p>אשפה:</p> <p>סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.</p>	
<p align="center">תקשורת</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>תכנית התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו', יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי. מיקום אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו על ידי מהנדס העיר.</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת טלפון וטלוויזיה, תאורה, סיוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.</p> <p>תנתן 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').</p>	

6.6	תשתיות
	לא תורשה בניה על קווי תשתית קיימת, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן על ידי בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מינהל הנדסה.



6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.8	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה, כולל חניה לרכב דו גלגלי וחנייה ותמרון הנחוץ לרכב תפעולי.

.7 ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------



7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.





**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר – תכנית מס' 147/03/4
תכנית מתאר אשקלון מס' 101/02/4**

מרתפים (%)	קו בניין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה – מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (%)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי				
25	קדמי	1	-	-	25	790.76		מסחר	מסחר

