

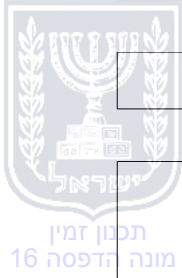
הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0896597

מתחם ההייטק "העין" אשקלון

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אשקלון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מאחדת מגרשים קיימים מתכנית 165/101/02/4. כמו כן, התכנית משנה קווי בניין, משנה הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, משנה את גובהם של הבניינים ע"י תוספת קומות ומוסיפה שטחי בנייה מעל הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם ההייטק "העין" אשקלון

ומספר התכנית

מספר התכנית 604-0896597

1.2 שטח התכנית 134.562 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אשקלון
קואורדינאטה X	162719
קואורדינאטה Y	621486

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בשטח הגובל עם מסילת הרכבת במערב, כביש 4 במזרח, תמ"ל 1006 מצפון ותמ"ל 1047 מדרום. בשטח פארק הייטק בכניסה לעיר אשקלון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות: אשקלון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
398	מוסדר	חלק		30-41, 44, 90, 129, 149, 153, 155, 161

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
165 /101 /02 /4	26 - 23 ,19 - 11

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
16/02/2015	3548	6989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' 4 /02 /165 /101 ממשיכות לחול.	שינוי	165 /101 /02 /4



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליעזר ארמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליעזר ארמון		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת זכויות והוראות בנייה מצב מאושר	09: 23 24/12/2020	אליעזר ארמון	21/12/2014	1		מנחה	טבלת שטחים
לא	נספח בינוי	12: 58 23/12/2020	אליעזר ארמון	13/12/2020		1: 1250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	08: 38 15/12/2020	יואב קולר	10/12/2020		1: 1250	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
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית אשקלון		עיריית אשקלון	אשקלון	(1)	36	08-6792355	08-6792509	pniyot@ashkelon.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הגבורה 36.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית אשקלון		עיריית אשקלון	אשקלון	(1)		08-6792355	08-6792509	

(1) כתובת: הגבורה 36.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318870	02-5318878	hagais@mami.gov.il

(1) כתובת: יפו 216, ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליעזר ארמון		ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6287668		office@armon-arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	יואב קולר	910		הרצליה	(1)		077-4518726	09-9518726	

(1) כתובת: משכית 15 הרצליה פיתוח, ת.ד. 12048.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

- א. התכנית מאחדת מגרשים קיימים מתכנית 165/101/02/4.
- ב. התכנית משנה קווי בניין.
- ג. משנה הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
- ד. מוסיפה שטחי בנייה מעל הקרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד מגרשים מס' 11-18, 24-26 מתכנית תקפה מס' 165/101/02/4, לפי סעיף 62א' (א) (1) ולפי הפירוט הבא:
 - א.1. איחוד מגרשים 24,25,26, למגרש אחד-1.
 - א.2. איחוד מגרשים 14,15,16,17, למגרש אחד - מספר 2.
 - א.3. איחוד מגרשים 11,12,13,18,19, למגרש אחד- מספר 3.
- ב. שינוי בקווי בניין ע"פי חלוקת מגרשים חדשה לפי סעיף 62 א' (א) (4).
- ג. שינוי בהוראות הבינוי והעיצוב האדריכלי לפי סעיף 62א' (א) (5).
- ד. הוספת שטחי בנייה לפי סעיף 62א' (16) (א) (1).



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשייה	4 - 1
דרך מאושרת	65 - 60
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	220, 215

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מאושרת	63, 61
חזית מסחרית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	220
חזית מסחרית	תעשייה	3, 2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	13,776	10.24
תעשייה	120,786.53	89.76
סה"כ	134,562.53	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13,776.45	10.24
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7,191.79	5.34
תעשייה	113,594.29	84.42
סה"כ	134,562.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תעשיות עתירות שטח הכוללות פסים לייצור רכיבים, הרכבה וטיפול במערכות, תעשיות ביוטכנולוגיה, מעבדות ייצור לרפואה וכד', מצוידת באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הנדרשים לאחסון חומרים כימיים ולטיפול במזהמים שונים בתהליכי ייצור, כגון זיהום אויר, טיפול בשפכים, מניעת קרינה מייננת/בלתי מייננת, רעש וכו', לפי הנחיות איגוד הערים להגנת הסביבה.</p> <p>תעשיות מחקר ופיתוח (מו"פ)- בתי תוכנה ו/או משרדי תכנון שאינם עתירי אנרגיה ואין בהם פליטת מזהמים וייצור שפכים תעשייתיים.</p> <p>בקומת הקרקע תותר הקמת אולמות תצוגה, בתי אוכל וכדומה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים, וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים.</p> <p>2. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>3. יותר קירוי אקלימי בחזיתות הראשיות בהתאם להנחיות העיצוב האדריכלי שיהוו חלק בלתי נפרד מאדריכלות המבנה.</p> <p>4. ניתן למקם את הקירוי הנ"ל (הארקדה) על קו בניין "אפס" כלפי הרחובות הציבוריים.</p> <p>5. לובי הכניסה לקומות המשרדים יהיה חלק מהחזית המסחרית וישתלב בו מבחינה עיצובית עם הגישה לכניסה.</p> <p>6. יתוכננו ביתני אשפה סגורים או טמונים עבור עסקי המזון.</p> <p>7. לא יהיה מעבר של צנרת סניטריה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת רצפה אטומה.</p> <p>8. א. תותר הקמת מסעדות במגרשים 2 ו-3 בלבד. המסעדות יוקמו בקומת הקרקע בלבד. ב. היקף הבנייה שיותר להקמת מסעדות לא יעלה 40% משטח קומת הקרקע ובלבד של יעלה 15% משטח הבנייה הכולל. ב. חזית המסעדות והמסחר יפנו מערבה אל כביש מס' 1. ג. אולמות התצוגה, מבואות הכניסה, חדרי המדרגות וכדומה יפנו לכביש מס' 2 (המסומן בתכנית 165/101/02/4). ד. לפחות 30% מהשטח הבנוי של קומת הקרקע ישרת את הקומות שמעל קומת הקרקע כאולמות כניסה, לובי, אולמות תצוגה, חדרי טרפו מדרגות וכו'.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל. 2. מעבר תשתיות תת קרקעיות 3. מתקני מחזור</p>
4.2.2	הוראות

4.2 דרך מאושרת	4.2
<p>דרכים</p> <p>א</p> <p>1. יינטעו עצי צל לאורך המדרכות.</p> <p>2. פיתוח שבילי אופניים יבוצע בהתאם לנספח התנועה, בד בבד עם פיתוח מערך הדרכים.</p> <p>3. שינוי מיקום הכניסות המסומנים בנספח התנועה באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית.</p> <p>5. במפגש בין דרכים ובין שצ"פ, חתך הדרך יתוכנן כך שתנתן עדיפות להולכי הרגל ורוכבי האופניים.</p> <p>6. בהתאם לכתוב בעמוד 15 סעיף 12.2.8 מהוראות תכנית 165/101/02/4: באזור צומת דרכים מס' 1,2 תותר בניית מעבר עילי להולכי רגל מעל הדרכים, כמסומן בתכנית 165/101/02/4.</p>	
4.3 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.3
	4.3.1
עפ"י תכנית מס' 165/101/02/4	
הוראות	4.3.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
6 (2)	(2)	6	6	2	6	30	40	296	100		40	(1) 156	24820	1	תעשייה	
6	4	(2)	6	2	6	30	40	295	100		40	(3) 155	42120	2	תעשייה	
4	6	(2)	6	2	6	30	40	298	100		40	(4) 158	32818	3	תעשייה	
4	6	6	6	2	6	30	40	294	100		40	(5) 154	13620	4	תעשייה	

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:

שטחי החניות יהווה 80% משטחי השירות מתחת לכניסה קובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בעמודת אחוזי שטחי הבנייה העיקריים מעל הכניסה הקובעת בייעוד תעשייה כלולה תוספת של 500 מ"ר לכל מגרש שאוחד מתכנית מס' 165/101/02/4 ע"פ סעיף 62א(16)(א)(1) בחוק התכנון והבניה כמפורט להלן: - מגרשים 24,25,26 אוחדו למגרש מס' 1 - תוספת של 1500 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) בעמודת אחוזי שטחי הבנייה העיקריים מעל הכניסה הקובעת בייעוד תעשייה כלולה תוספת של 500 מ"ר לכל מגרש שאוחד מתכנית מס' 165/101/02/4 ע"פ סעיף 62א(16)(א)(1) בחוק התכנון והבניה כמפורט להלן: - מגרשים 14,15,16,17 אוחדו למגרש מס' 2 - תוספת של 2000 מ"ר.

(4) בעמודת אחוזי שטחי הבנייה העיקריים מעל הכניסה הקובעת בייעוד תעשייה כלולה תוספת של 500 מ"ר לכל מגרש שאוחד מתכנית מס' 165/101/02/4 ע"פ סעיף 62א(16)(א)(1) בחוק התכנון והבניה כמפורט להלן: - מגרשים 11,12,13,18,19 אוחדו למגרש מס' 3 - תוספת של 2500 מ"ר.

(5) בעמודת אחוזי שטחי הבנייה העיקריים מעל הכניסה הקובעת בייעוד תעשייה כלולה תוספת של 500 מ"ר לכל מגרש שאוחד מתכנית מס' 165/101/02/4 ע"פ סעיף 62א(16)(א)(1) בחוק התכנון והבניה כמפורט להלן: - מגרש מספר 23 שונה למגרש מס' 4 - תוספת של 500 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת נספח בניוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תאגיד המים.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור מחלקת תנועה בעיריית אשקלון.</p>
6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>א. העמדת הבניינים תהיה בהתאם לנספח הבינוי, על מנת ליצור מרקם רחובות עירוניים.</p> <p>ב. קו הבניין לכיוון רחוב מס' 1 הוא מחייב על מנת ליצור חזית רחוב אחידה ורצופה.</p>
6.3	דרכים וחניות
	<p>א. תנועה וחניה בתכנית מתוכננים לפי עקרונות מיתון תנועה, הכל לפי תקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. לאורך הכביש הציבורי הפנימי בחזית המסחר יתוכננו מפרצי חניה משני צידי הכביש.</p> <p>ג. שטח החניות יהווה כ-80% משטח הבנייה מתחת לקומת הקרקע.</p>
6.4	עתיקות
	<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח: חיתוכי בדיקה חפירת בדיקה: חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.5	הפקעות ו/או רישום
	<p>סעיף הפקעות- "חלוקה ורישום התבצעו בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה.</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יופקעו וירשמו לטובת הרשות המקומית. "</p> <p>סעיף איחוד- איחוד שטחים יעשה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 פרק ג': תכניות, סעיף ז': חלוקה חדשה, הוראות בדבר איחוד מגרשים הן בהסכמת בעליהם והן שלא בהסכמתם.</p>



.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים מרגע אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16