

העתק משלוח
6.2.06

1009183

מחוז הדרום

התקבל בתאריך:
29-01-2006
מינהל הנדסה-אגף תכנון

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מפורטת מס' 98/147/03/4

שינוי לתכנית מפורטת מס' 147/03/4 ולתכנית מקומית מס' 4 / מק' 2074

לשכת התכנון המדווחת
משרד הפנים-מחוז הדרום
05.02.2006
נתקבל

מתחם מרכז אפרידר

הוראות התכנית

תאריך: 08.02.01
עדכון: 31.05.01
עדכון: 28.11.01
עדכון: 28.01.03
עדכון: 08.07.03
עדכון: 23.09.03
עדכון: 04.04.04
עדכון: 16.05.04
עדכון: 18.01.05
עדכון: 15.05.05

98/147/03/4

21/06

אב

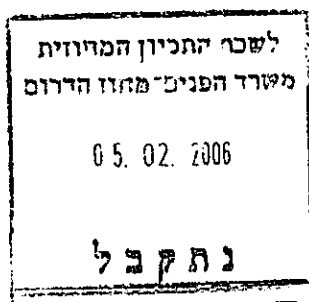
98/147/03/4
הודעה על אישור הבנייה מס' 5502
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5502
613106
יום

המחלקה לתכנון

חוקן ע"פ דרישות הועדה
המקומית מתאריך 21/6/06
בדק: 30/1/06
1

מבוא - עקרונות התכנון

מדובר במגרש מסחרי במרכז אפרידר - בו בעבר עמד מבנה בית הקולנוע ובכוונת בעלי הקרקע לבנות בו - פרוייקט שיכלול מבנים בעלי אופי מסחרי, משרדים ותחנת תדלוק . באופי שיהיה תואם את המרכז הקיים ישלים ויחזק אותו .
בשלב א' - הוצא היתר בניה ונבנה מבנה מסחר בן שתי קומות ומבנה תחנת דלק.



העתק משכר
6.2.06.

העתק משנה
6.2.06.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 98/147/03/4 שינוי לתכנית מפורטת מס' 147/03/4 ולתכנית מקומית מס' 4 / מק / 2074. מתחם מרכז אפרידר. אשקלון. (להלן "התכנית").

2. מסמכי התכנית: כל המסמכים המצורפים לתכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה:
א. 6 דפי הוראות לתכנית. (להלן "התקנון").
ב. תשריט בקני"מ 1: 500 (להלן "התשריט").
ג. נספח הסדרי תנועה וחניה מנחה ומחייב לעניין הכניסה והיציאה לתחנת התדלוק בקני"מ 1: 250.

3. מקום: מחוז: הדרום.
מקום: כיכר צפניה 8 אפרידר אשקלון.

גוש: 1932.
חלקות: 48.
ח.חלקה: 52,62,83.
גוש: 1960.
ח.חלקה: 160.

4. ציונים בתשריט: כמצוין בתכנית ומתואר במקרא.

5. שטח התכנית: כ - 5.803 דונם.

6. בעלי הקרקע: (1) יעקב זלקין בע"מ.

רח' המנופים 8 ת.ד. 12661. הרצליה פיתוח מיקוד 46733.
טל: 099725650. פקס: 09 9725651.
(2) צ.ג.י פרוייקטים ויזום בע"מ.
רח' המנופים 8 ת.ד. 12661. הרצליה פיתוח מיקוד 46733.
טל: 09-9725650. פקס: 09-9725651.
(3) עיריית אשקלון.
(4) חברת פז נפט בע"מ.

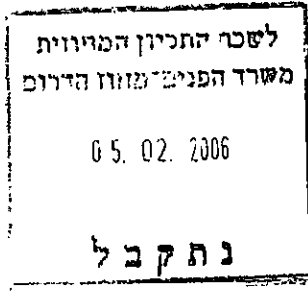
7. מגיש התכנית: צ.ג.י פרוייקטים ויזום בע"מ.

רח' המנופים 8 ת.ד. 12661. הרצליה פיתוח מיקוד 46733.
טל: 099725650. פקס: 09 9725651.

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

9. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את התכנית המפורטת 147/03/4 ותכנית מקומית מס' 4 / מק / 2074. בתחום תכנית זו.

10. מטרת התכנית: הקמת אזור מסחרי ע"י שינויים בזכויות הנחיות ומגבלות בניה.



העתק משרדי
6.2.06

11. תנאים למתן היתרי בניה:

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית הבינוי הכוללת פתרון תנועה, ע"י הוועדה המקומית. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו.

12. חניה:

החניה תתוכנן לפי תקן חניה של תכנית מתאר אשקלון על שינוייה.

13. עתיקות:

המקרקעין שבנדון מצויים בתחום אתר העתיקות 349/0 (אשקלון, אפרידר וברנע) המוכרז כדין. על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שיקבעו.

14. תכליות ושימושים:

א. אזור מסחרי- מגרש 48:

א. מסחר- באזור זה תותר הקמת מבנים בעלי אופי מסחרי ומשרדים ע"פ הפירוט הבא:

המבנים בעלי אופי מסחרי כגון חנויות, עסקים, בתי אוכל וקפה, שירותים של בעלי מקצועות

חופשיים ירוכזו בקומת הקרקע ובקומת הביניים, ומעל - שתי קומות משרדים, למקצועות לשכת התכנון המחוזית

חופשיים, מרפאות, מוסדות ממשלה ושירותים שונים לציבור. תותר בניית מרתף חניה. משרד הפנים מחוז הדרום

ב. שטח לשירותי רכב (תחנת תדלוק) - כמו כן תותר בניית תחנה לשירותי רכב

(תחנת תדלוק דרגה א'), ע"פ הנחיות תכנית מתאר ארצית מס' ת/מ/א/18 שינוי מס' 2

עיצוב אדריכלי:

חומרי גמר יהיו מסוג עמיד אבן, בשילוב זכוכית, פלדה, אלומיניום, קרמיקה וטיח צבעוני

ב. דרכים:

רוחב ותוואי הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.

15. הנחיות כלליות לתשתיות:

א. פיתוח: 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.

תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התוכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים

שכנים יחייב זאת.

ב. חשמל: לא יינתן 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 הדרום.

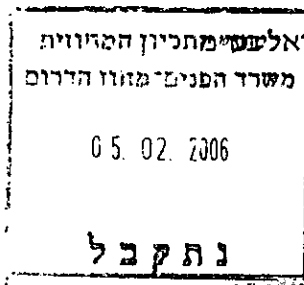
תחנות טרנספורמציה יבנו בתחום המגרשים הפרטים, ובמסגרת קווי הבניין המותרים.

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, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, יותר לחצות ועל פי העניין להעביר לאורך קווי החשמל קווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל. מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.



ג. תקשורת:

תוכניות התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, הטלוויזיה בכבלים וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי. מיקום ואופן האנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

ד. ניקוז: תוכניות הגינון והניקוז יהיו ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה וכמו כן יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ה. ביוב: תוכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.

ו. מים: תוכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מנהל ההנדסה ומכבי האש ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ז. אשפה: סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.

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

16. חלוקה ורישום:

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

17. הפקעה לצרכי ציבור:

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.

18. ניהול והחזקה:

הפרוייקט כולו כולל החניונים, למעט תחנת התדלוק, ינוהל ויתוחזק ע"י גורם ניהולי אחד.

19. תאריכי ושלבי ביצוע:

מייד עם קבלת תוקף לתכנית.

העתק משו"ת
6.2.06

20. טבלת שטחים וזכויות בניה :

א. מצב קיים ע"פ תכניות מס' 4/מק/2074, 147/03/4 :

אזור	מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	אחוזי הבניה לקומה	מס' הקומות	קווי בנין
מסחרי *	48	3924	25 %	2	כמסומן
			+ 6 %		בתשריט
			56 %		סה"כ

* הערה: במגרש הנ"ל קיים מבנה מסחרי בן שתי קומות אשר נבנה ע"פ היתר בניה שהוצא בתאריך 27.03.01.

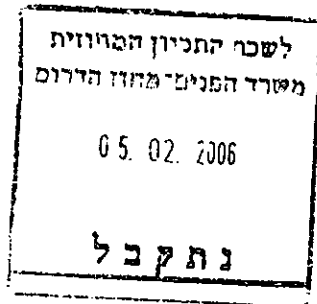
וכן קיימת תחנת תדלוק אשר נבנתה ע"פ היתר בניה שהוצא בתאריך 30.12.02

ב. מצב מוצע :

הערות	קווי בנין	תכנית מרבית מ"ר	סה"כ היקפי בניה במ"ר לכל הקומות			מיקום ביחס ל 0.00 ±	מס' קומות מרבי	תכליות	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור
			עיקרי	שרות	סה"כ						
1	ע"פ סימון בתשריט	70 %	1630	985	2615	מעל	2 (קרקע+ בינים)	חנויות, עסקים, בתי אוכל וקפה, שירותים של בעלי מקצועות חופשיים	3924	48	מסחרי
			3060	650	3710	מעל	2 (א', ב')	משרדים, מקצועות חופשיים, מרפאות מוסדות ממשלה ושירותים שונים לציבור			
2			---	3600	3900	מתחת	1	חניה			
			---	300		מתחת	1	מתקנים טכניים			
			55 - מבנה 310-סככת תדלוק	15	380	מעל	1	שטח לשירותי רכב (תחנת תדלוק)			

הערה :

1. בנוסף למצוין בתשריט קווי בנין למדרגות חרום יהיו "0". בתנאי העתקת קו מתח קיים למרחק הנדרש ע"פ הנחיות חברת חשמל.
2. קווי בנין לשטחי שרות מתחת לקרקע יהיו "0" לכל הכיוונים.



העתק משו"ז
6.2.06

העתק משרד
6.2.06.

לשכת החכיון המחוזית
משרד הפנים מחוז הדרום
05.02.2006
נתקבל

21. חתימות:

בעל הקרקע, עקב זליקין בע"מ
צ.ג. פרנייק סג"מ

מגיש התכנית: צ.ג. פרנייק סג"מ

אלי יהלום-אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
מרכז מסחרי אפריר-א.ד. 5536 אשקלון
עורך התכנית: יול. 08-671533677 פקס 08-6715334

הוועדה המקומית:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון

תכנית מס'

נדון בישיבה מס' _____ ביום _____
הוחלט 1. לאשר 2. לדחות
3. להמליץ לוועדה המחוזית

יושב ראש הועדה _____