

1009834

משרד הפנים  
 מחוז דרום  
 22.06.797  
 נתקבל

מבוא לתכנית מס' 166/101/02/4

ליחידה  
 02.05.797  
 נתקבל

התקבל במאגרי  
 02-08-2007  
 מינהל המטה-אגף תכנון

מדובר במשבצת קרקע בסמוך לצומת סילבר באשקלון.

התכנית מציעה לשנות את ייעוד המגרש ממלאכה ותעשייה זעירה ליצירת מגרש משולב למסחר משרדים תעשייה עתירת ידע נקייה ומלאכה והסדרת המצב בפועל, תוך שילוב המבנים הקיימים בתכנון החדש.

התכנית תואמת את עקרונות תכנית האב הרעיונית לאזור זה, הקובעת כי איזור זה יהיה מרכז עסקים מסחר והייטק להדגשת הכניסה הצפונית החדשה לעיר.

**משרד הפנים מחוז דרום**  
**חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965**  
**אישור תכנית מס'**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום \_\_\_\_\_  
 מינהל תכנון

**המחלקה לתכנון**  
 תוקן ע"פ דרישות הועדה  
 המקומית מחוזית מס' 17  
 בדק א.ג. זלוצקי תאריך 26.08.07

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1885**  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון

משרד הפנים מחוז דרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 166/101/02/4  
 16/7/07  
 יושב ראש הועדה

תכנית מס' 17  
 מס' 166/101/02/4  
 22/2/04  
 32004  
 יושב ראש הועדה

166/101/02/4  
 3744  
 27/1/07

## מחוז הדרום

### מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מתאר מס' 166/101/02/4  
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים  
שינוי לתכנית מס' 4 / בת / 3 כולל תשריט חלוקה (נספח 2)  
צומת סילבר - אשקלון

הוראות – התכנית

תאריך: 04.08.03  
עדכון: 04.04.04  
עדכון: 28.02.05  
עדכון: 21.11.05  
עדכון: 09.05.06  
עדכון: 25.09.06  
עדכון: 12.12.06

1. **שם התכנית**: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 166/101/02/4 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים שינוי לתכנית מס' 4 / בת / 3 כולל תשריט חלוקה (נספח 2), צומת סילבר. אשקלון (להלן "התכנית").

2. **מסמכי התכנית**: כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
א. 6 דפי הוראות לתכנית. (להלן "התקנון").  
ב. תשריט בקנ"מ 2500:1 כולל טבלת הקצאות (להלן "התשריט").  
ג. נספח בינוי הסדרי תנועה וחניה מנחה בקנ"מ 500:1.

3. **מקום**:

מחוז: הדרום.  
מקום: אשקלון - צומת סילבר.  
נפה: אשקלון.  
גוש: 1222.  
ח. חלקות: 24, 68, 70, 72.

4. **ציונים בתכנית**: כמתואר במקרא ומסומן בתשריט.

5. **שטח התכנית**: 73.200 דונם.

6. **בעל הקרקע**: רשות הפיתוח מדינת ישראל.

7. **מגיש התכנית**: ממ"ן דיולופר רחוב המסגר 38 תל אביב. טל: 03-5373131. פקס: 03-5372121.

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

9. **יחס לתכניות אחרות**: תכנית זו משנה את תכנית מס' 4 / בת / 3, בגבולות התכנית.

10. **מטרת התכנית**:

- א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
- ב. שינוי ייעוד מאזור מלאכה ותעשייה זעירה לאזור משולב למסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע נקייה ומלאכה.
- ג. שינוי ייעוד משטח פרטי פתוח לדרך מוצעת.
- ד. שינוי ייעוד מאזור למלאכה ותעשייה זעירה לדרך מוצעת.
- ה. קביעת תכנית בינוי הסדרי תנועה וחניה מנחה לבינוי המוצע ולתחנת התדלוק.
- ו. שינוי קווי בנין בהתאמה לבינוי המוצע.
- ז. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
- ח. קביעת התכליות והשימושים לאזור משולב למסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע נקייה ומלאכה, וכן הנחיות אדריכליות בהתאם.
- ט. קביעת הנחיות לתשתית ופיתוח.
- י. קביעת שלבי ביצוע.
- יא. הקטנת סה"כ היקף הבניה מעל לקרקע מ 60,034 מ"ר ל 43,430 מ"ר וקביעת היקפי הבניה המירביים לכל תכלית ושימוש כמפורט בטבלא בסעיף 18 ב.
- יב. שינוי מספר הקומות המירבי מעל 0.00 ± לחלק מהתכליות והשימושים כמפורט בטבלא בסעיף 18 ב' משתי קומות ל 4 קומות.

11. **תנאים למתן היתרי בניה**:

- א. היתרי בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית.  
היתרי הבניה למגרש 10 יינתנו בתנאי תיאום ואישור משרד הבריאות לענין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים. וכן בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.  
היתרי הבניה ינתנו רק לאחר אשור תכניות בינוי ופיתוח שיאושרו ע"י הוועדה המקומית, וכן אישור תכנית להסדרי תנועה ע"י רשות התמרוך.
- ב. היתר בניה לתחנת תדלוק ינתן רק לאחר הגשת תכנית מפורטת לאישור הוועדה המחוזית בהתאם להנחיות המפורטות בתמ"א 18 שינוי מס' 4.

- ג. עם פתיחת המחלף בכביש בגין שמתחבר לתחנת הרכבת ולמתחם הפרוייקט החיבור של המתחם לדרך מס' 4 ייסגר .
- ד. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומסודר ע"פ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ה. תנאי לשימוש במבנה ואיכלוסו יהא ביטול הצומת הסמוך למבנה B.
12. **חניה :**  
החניה תתוכנן בתחום המגרשים לפי תקן חניה של תכנית מתאר אשקלון.

**13. תכליות ושימושים :**

**מגרש מס' 10**

**א. אזור משולב למסחר משרדים תעשייה עתירת ידע נקייה ומלאכה :**

באזור זה תותר הקמת מבנים לשימוש מסחרי לרבות חנויות, משרדים, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, מרכזי שרות ומועדונים אולמות תצוגה, אולמות ארועים, מרכזי בידור, תעשייה עתירת ידע נקייה ומלאכה שאינן יוצרות זיהום מפגעים מטרדים או סיכונים סביבתיים, ותחנת תדלוק וכן מתקנים הנדסיים ודרכים וחניות פנימיות האמורים לשרת אזור זה. במגרש תהיה זכות מעבר להולכי רגל כמסומן בתשריט. זכות המעבר תהיה בקומת הקרקע בלבד - כאשר תותר בניה מעל ומתחת. השטח המקורה שיווצר כתוצאה מהמעבר המקורה יהייה שטח שרות במסגרת השטחים המותרים. כמו כן, לא תותר בשטח זה פעילות מסחרית ותרשם זיקת הנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.

לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים ע"פ תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד לאיכות הסביבה.

תחנת התדלוק תהייה מדרגה א' ע"פ הנחיות תמ"א 18 תיקון מס' 4 ותכלול סככת תדלוק, ומבנה משרדים.

**ב. דרכים :**

רוחב ותוואי הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.

**ג. שטח פרטי פתוח :**

יפותח ע"פ תכנית פיתוח שתאשר הוועדה המקומית. לא תאושר שום בניה בתחום המגרש, יותר ביצוע עבודות תשתית, פיתוח, גינון סלילה וריהוט רחובות.

**14. הנחיות אדריכליות :**

- א. חזית המבנים לכיוון דרך מס' 1, תתוכנן כחזית נקייה, בשילוב קירות זכוכית.
- ב. ציוד קרוו, מיזוג אוויר, וכל ציוד טכני אחר יוסתר במסגרת תכנון הבנין וכחלק בלתי נפרד ממנו .
- ג. השילוט יהיה על המבנה באמצעות אותיות מוארות . לא תותר התקנת שלטי פח.
- ד. חומרי גמר - יותר שילוב של פלדה, פח, זכוכית, אבן, בטון, אלומיניום

**15. הנחיות כלליות לתשתית :**

- 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 במגרש שבתחום התוכנית 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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.  
תחנות טרנספורמציה יבנו בתחום המגרשים הפרטים, וכחלק אינטגרלי מהמבנים.

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 משרד הבריאות מהנדס העיר ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.

ו. מים: תוכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מנהל ההנדסה ומכבי האש ויתחברו לרשת העירונית הקיימת. תכנית מערכת אספקת המים תתואם עם משרד הבריאות, תבוצע הפרדה מחולטת בין אספקת מים לשתייה משאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים, בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח). בראש מערכת אספקת המים לתחנת התדלוק יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת. (מז"ח).

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.

15. חלוקה ודישום:

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

16. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

17. שלבי ביצוע:

מייד עם אישור התכנית.

18. טבלת שטחים וזכויות בניה :

א. מצב קיים ע"פ תכניות מס' 4 / בת / 3 (כולל איחוד חלקות) :

הערות	קווי בנין			סה"כ % בניה	מס' קומות מקסימלי	אחוזי בניה לקומה	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור
	א	צ	ק						
	כמסומן בתכנית בינוי מנחה (המחייבת לצורך (קוי בנין בלבד).			100 %	2	65 %	68,031	10	מלאכה ותעשייה זעירה

תותר בניית שרותים משלימים לתעשייה על 6 % מהשטח כגון: מזנון, תחנת דלק.

ב. מצב מוצע :

הערות	קווי בנין	היקפי בניה מרביים לכל הקומות במגרש במ"ר				תכליות	מיקום ביחס ± 0.0	מס' קומות מירבי (גובה מירבי 22 מ')	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור		
		תכסית מירבית במ"ר	סה"כ	שרות	עיקרי								
1,2	ע"פ המסומן בתשריט	50 %	27,000	3,500	23,500	מסחר, חנויות, משרדים, מרכזי קניות, מסעדות, בתי קפה, מרכזי שרות, מועדונים וכו'	מעל		67,865	10	משולב מסחר משרדים תעשייה עתירת ידע נקייה ומלאכה		
			2,000	500	1,500	אולמות תצוגה, אולמות ארועים מרכזי בידור							
			12,500	2,500	10,000	תעשייה עתירת ידע נקייה							
			1,500	500	1,000	מלאכה							
			8,500	8,500	---	חנוונים						מתחת	3
			500	500	---	מתקנים טכניים							
			430	30	400	תחנת תדלוק מדרגה א' סככת תדלוק ומשרדי התחנה.						מעל	2 (גובה מירבי 10 מ')

1. קוי בנין למתקנים טכניים - יהיה "0" לכל החזיתות.

2. קוי בנין לשטחים שמתחת ל 0.00 ± יהיו "0" לכל החזיתות.

"2007" א "דוולופר"  
1-08-2007  
MP

19. חתימות:

מגיש התכנית:

בעל הקרקע:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בנין המבנה כמופה  
לאישר רשויות התכנון המוסמכות.  
אין בה כדי להקנות כל זכות לזכות התכנון או לזכות אחר  
בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח לשימוש המיועד לתארים  
בנין, ואין תחמתנו זו נאה במיקום המיועד להיקב או להקבץ בניינים  
הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל הוראות וע"פ כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אנו ועשה או יעשה על דינו הטנם  
- 1-08-2007  
בין השטח הכלול בתכנית, אין מהווה מתנגד על התכנית הכרה או  
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויחוד על זכותו לבטלו בגלל  
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או  
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.  
**עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז**  
ממ"י - מחוז ירושלים

אלי יהלום-אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
מרכז מסחרי אפריר-ת.ד. 5536 אשקלון  
עורך התכנית: טל. 08-6715336/7 פקס 08-6715334

וועדה מתוזזת

וועדה מקומית