

התקבל בתאריך:
26-11-2007
מסגרת המטה-אגף תכנון

מבוא לתכנית מס' 175/101/02/4

מיקום הפרויקט

מתחם "קרית האקדמיה" ממוקם לאורך רח' אלי כהן במפגשו עם רח' בן-צבי במרכז העיר אשקלון ובסמיכות למרכז העירוני האזרחי.

לשם זיכרון השחזורית
משרד המיטרה-מחוז הדרום
09.12.2007
אשקלון ת.ק.ב.ל

התכנון המוצע מתחשב בצרכי האזור ויחליף את התכנית הקיימת שאינה מתאימה עוד.

בצפון ובמערב, נמצא המתחם בסמוך למבני מגורים. כלפי דרום פונה המתחם לרחוב אלי כהן - ציר התנועה והמסחר הראשי של אשקלון. מעבר לרחוב אלי כהן משתרע אזור פתוח שבמרכזו האצטדיון העירוני של אשקלון. במזרח מעבר לרח' בן צבי ממוקמת מכללת אשקלון ובהמשך הרחוב קרית החינוך של העיר.

עקרונות התכנון הינם:

1. בנוי חזית מסחרית ומעליה מגורים ו/או משרדים כלפי רח' אלי כהן.
2. בנוי מבני מגורים בחלקו הצפוני של המגרש בסמוך לשטחי ציבור פתוחים למבני המגורים של שכונת אפריר.
3. יצירת רחבה עירונית בשצ"פ בתחום התכנית בצומת הרחובות אורט ואלי כהן.
4. יצירת צירים המאפשרים נגישות להולכי רגל למגרשי המגורים.
5. הדגשת הצמתים אלי כהן עם בן צבי וכן אלי כהן עם רח' אורט ע"י בינוי מיוחד המשלב מגורים ומשרדים עם מסחר.
6. ניצול הפרשי הגובה במתחם ליצירת כניסות לחניות מקורות.
7. הסתרה של חצרות המשק המיועדות לפריקת סחורות למסחר.
8. מספר המרבי של יח"ד בכל מגרש יהיה:
במגרש מס' 1 : 78 יח"ד.
במגרש מס' 3 : 94 יח"ד.
במגרש מס' 4 : 94 יח"ד.
9. בסה"כ יהווה לכל היותר כ- 266 יח"ד ובהתאם להגדרות בתקנון. המסחר יהיה לכל סוגיו כמתואר בפרק תכליות ושימושים.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשי"ח 1965
אישור תכנית מס' 175/101/04
הועדה המנהלית לתכנון ולבניה ההלכות
ביום 19/11/07
לשם זיכרון השחזורית
משרד המיטרה-מחוז הדרום

הודעה על אישור הבית מס. 175/101/04
בדרגתה בילקוט הנרכזמים מס. 5769
מיום 23/11/08

המחלקה לתכנון
תוקן ע"פ דרישות העדה
המקומית מחוזית מיום 22/11/07
בדק.א.א.א.ק...תאריך 23/11/07

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מתאר מס': 175/101/02/4

שינוי לתכניות מתאר מס': 101/02/4, 25/101/02/4

לתכנית מפורטת מס' 45/147/03/4

ולתכנית מקומית מס' 2139/מק/4

איחוד וחלוקת מגרשים שלא בהסכמת בעלים

מתחם "קרית האקדמיה" - אשקלון

תאריך : 27.05.2007

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס': 175/101/02/4 שינוי לתכניות מתאר מס': 101/02/4, 25/101/02/4 לתכנית מפורטת מס' 45/147/03/4 ולתכנית מקומית מס' 2139/4/מק/4 איחוד חלוקת מגרשים בלא הסכמת בעלים. מתחם "קרית האקדמיה" - אשקלון.
2. מסמכי התוכנית: כל המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 א. 13 דפי הוראות לתכנית (להלן ההוראות התכנית)
 ב. תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן התשריט)
 ג. נספח בינוי מנחה בלבד הערוך בקנ"מ 1:500
 ד. נספח הסדרי תנועה וחניה מנחה הערוך בקנ"מ 1:500
 ה. נספח בדיקת צל.
 ו. נספח טבלאות איזון.
3. מקום: מחוז : דרום
 נפה : אשקלון
 מקום : אשקלון, אפרידר, רח' אלי כהן
- | גוש | חלקות | ח. מחלקות |
|------|-------|---------------|
| 1942 | | 86,89,165,167 |
4. ציונים בתוכנית: כמתואר ומסומן במקרא ובתשריט.
5. שטח התכנית: כ- 30.615 דונם.
6. בעל הקרקע: א.כ.א מילניום בניה והשקעות בע"מ - ח.פ. 512799990 ת.ד. 816 - אשקלון. טל: 08-6725555, פקס: 08-6752383
- "אפרידר" - חברה לשיכון ולפתוח אשקלון בע"מ-ח.פ. 520018391 מרכז מסחרי אפרידר - ת.ד. 5005 - אשקלון טל: 6711595 - 08, פקס: 6735853
- עיריית אשקלון
 מרכז נפתי - אשקלון טל: 08-6792222, פקס: 08-6711877
- רשות הפיתוח
 רח' יפו 216 ירושלים 02-5318888
7. מגיש התכנית: א.כ.א מילניום - בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-27999-0 ת.ד. 816 אשקלון טל: 08-6725555
8. עורך התכנית: גיורא שפיר - אדריכלים ומתכנני ערים. מס' רישיון 25469 רח' הרב נורוק 10/37 - אשקלון טל: 08-6744144 פקס: 08-6744155
9. יחס לתכניות: התכנית מהווה שינוי לתכניות מספר 101/02/4, 25/101/02/4, 45/147/03/4 ו- 2139/4/מק/4 בתחום גבולות תכנית זו.

10. מטרת התכנית:

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת לאזור משולב מגורים ומסחר, לאזור מסחרי, לאזור מגורים מיוחד וכן לשצ"פים ולדרכים ע"י שינוי בייעודי קרקע, בזכויות והנחיות בניה ע"י איחוד וחלוקת מגרשים שלא בהסכמת הבעלים לפי הפירוט הבא:
- א. שינוי יעוד שטח מבנייני ציבור לאזור משולב מגורים ומסחר, לאזור מסחרי, לאזור מגורים מיוחד וכן לשצ"פים ולדרכים.
- ב. קביעת היקפי בניה מרביים המותרים לכל יעוד.
- ג. קביעת קווי בנין מרביים לבינוי המוצע לרבות קווי בנין 0.
- ד. קביעת מספר הקומות המרבי.
- ה. קביעת מספר יח"ד מרבי באזורי המגורים השונים.
- ו. קביעת תנאים לפיתוח ותשתיות ותנאים למתן היתר.

11. תכליות ושימושים:

11.1 אזור משולב מסחר ומגורים מיוחד במגרש 1

ישמש למגורים ולמסחר.

בשטח זה תותר בניית קומת מסחר אחת ראשית מתחת לכניסה הקובעת לבנין (1-) וקומה חלקית(2-) שהגישה אליה תהיה במדרגות היורדות ממפלס קומת המסחר הראשית. חזית קומה (1-) תהייה לאורך הרחובות אלי כהן ובן צבי. קומת המסחר תלווה בארקדה ברוחב מינימלי של 3 מ' ובהתאם לתשריט. מעל לקומה זו תהיה הכניסה הראשית הקובעת למבני מגורים בני 10 קומות. תעשה הפרדת כניסות ומעליות למגורים בנפרד מהמסחר ומהמשרדים.

א. מסחר:

חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי לסוגיו השונים לרבות בתי מרכול אולמי קולנוע וכינוסים, מסעדות, בתי אוכל, מזנונים ובתי קפה, סוכנויות וחנויות לשירותים אישיים וציבוריים וכיו"ב וכן: בנקים, סניפי דואר, מועדונים (למעט פאבים ודיסקוטקים) לרבות בריכות שחיה ומתקנים לספורט. כמו כן תותר בניית מתקנים טכניים וחדרים טכניים (כגון: חדרי שנאים, חדרי חשמל, בזק, גנרטור מיזוג אוויר), מוסדות בריאות ומוסדות אחרים לשרות הציבור, מרפאות ובתי מרקחת. הפריקה והטעינה התפעולית לאזורי המסחר תהייה בחצרות משק מקורות. ביחידות המסחריות תותר אחסנת חומרים מסוכנים בהתאם לחוק. החזיתות המסחריות תיפננה לכיוון הרחובות בן צבי ואלי כהן. תותר סגירת חורף כמתואר בסעיף 12.3.

ב. מגורים מיוחד:

בנייני מגורים לסוגיהם השונים.

תותר בניית דירות בגודל מינימלי של 80 מ"ר ברוטו וכן מעונות סטודנטים, מקבצי דיור וכו' בהתאם לאמות מידה קיימות שיקבעו ע"י הרשויות המוסמכות. מבנים שאינם לדירות מגורים ינוהלו כמקובל ע"י חברות ניהול ואחזקה. תותר בניה עד לגובה 10 קומות ממפלס הכניסה הקובעת הממוקמת מעל לקומות המסחר וכן קומת גג. תותר בניית מרפסות וגזוזטראות, מבואות, מדרגות, מעליות, מרחבים מוגנים, חדרי טרפו' ומחסנים, חדרי מכונות וחדרים לטובת הדיירים בלבד כגון: מועדונים (למעט פאבים ודיסקוטקים), חדרי כושר ובריאות, חדרים לוועד הבית ולעגלות. בניית המחסנים תותר בכל הקומות אך באישור איגוד ערים לשרותי כבאות. תותר בניית דירות בקומת הכניסה ותותר הצמדת מרפסות לדירות אלה.

11.2 אזור מסחר במגרש 2

ישמש למסחר ומשרדים.

בשטח זה תותר בניית קומת מסחר אחת ראשית מתחת לכניסה הקובעת לבנין (1-) וקומה נוספת חלקית (2-). חזית קומה (1-) תהיה לאורך הרחובות אלי כהן ואורט.
קומת המסחר תלווה בארקדה ברוחב מינימלי של 3 מ' ובגובה נטו של 2.6 מ' לפחות ובהתאם לתשריט. מעל לקומה זו תהיה הכניסה הראשית הקובעת למבני משרדים עד 10 קומות.

א. מסחר:

חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי לסוגיו השונים לרבות בתי מרכול אולמי קולנוע וכינוסים, מסעדות, בתי אוכל, מזנונים ובתי קפה, סוכנויות וחנויות לשירותים אישיים וציבוריים וכיו"ב וכן בנקים, סניפי דואר, מועדונים (למעט פאבים ודיסקוטקים) לרבות בריכות שחיה ומתקנים לספורט. כמו כן תותר בניית מתקנים טכניים וחדרים טכניים כגון: חדרי שנאים, חדרי חשמל, בזק, גנרטור מזוג אוויר, מוסדות בריאות ומוסדות אחרים לשרות הציבור, מרפאות, בתי מרקחת. הפריקה והטעינה התפעולית לאזורי המסחר תהייה בחצרות משק מקורות. ביחידות המסחריות תותר אחסנת חומרים מסוכנים בהתאם לחוק. במקרה של בניית בנין משרדים מעל קומת מסחר תינתן אפשרות לבניית גלריות בחנויות. שטחן של הגלריות כלול בסה"כ זכויות הבניה. החזיתות המסחריות תיפננה לכיוון הרחובות אלי כהן ורח' אורט. תותר סגירת חורף כמתואר בסעיף 12.3.

ב. משרדים

מבני משרדים ישמשו בין היתר למשרדי ממשלה, מוסדות חינוך ודת על מתקניהם, מועדונים לרבות בריכות שחיה ומתקני ספורט, מוסדות בריאות, מרפאות, מעבדות בתי מרקחת ומסעדות. כמו-כן יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ולנותני שרותים פרטיים ו/או עצמאיים וכיו"ב. תותר בניית מרחבים מוגנים, מבואות, מעברים מקורים, מחסנים, מרתפים, מתקנים טכניים, חדר טרפו', בזק חניות וכו'. תותר בניית מסעדות גם בקומת הכניסה לבנין המשרדים שמעל לקומת המסחר.

- 11.3 אזור מגורים מיוחד – מגרשים 4-3**
- בנייני מגורים לסוגיהם השונים: בניית דירות, בתי אבות, מעונות סטודנטים, מקבצי דיור. מבנים שאינם לדירות מגורים ינוהלו כמקובל ע"י חברות ניהול ואחזקה. לא יהיה שימוש מעורב של מגורים, בתי אבות, מקבצי דיור ומעונות סטודנטים. תותר בנייה עד לגובה 15 קומות מגורים ממפלס הכניסה הקובעת בהתאם לנספח הבינוי וכן קומת גג, מבואות, מדרגות, מעליות, מרחבים מוגנים, חדרי טרפו' ומחסנים, חדרי מכונות וכן מבנים לטובת הדיירים כגון: מועדונים, חדרי כושר ובריאות, חדרים לוועד הבית, לעגלות וחדרי כביסה. במקרה של הקמת מעונות לסטודנטים יותרו מבנים לטובת הדיירים כמפורט לעיל. תותר בניית דירות בקומת הכניסה ותותר הצמדת שטחים פרטים לדירות אלה. במגרש 3 גובה הבניין למגורים הגובל ברחוב אורט יהיה עד 10 קומות והבניין הנוסף למגורים יהיה עד 15 קומות. במגרש 4 גובה הבניין למגורים הגובל ברחוב בן צבי יהיה עד 10 קומות והבניין הנוסף למגורים יהיה עד 15 קומות. ניתן לבנות במקום יח"ד למגורים יח"ד לסטודנטים או לדיור מוגן לפי מפתח של כל 1 יח"ד מגורים = 2 יח"ד מעונות לסטודנטים או לדיור מוגן. במגרש 4 בבנין המזרחי בן 10 קומות ניתן יהיה לבנות 37 יח"ד או 52 יחידות למעונות סטודנטים. תנאי לאכלוס מגרש 3 במתחם יהיה, השלמת הכיכר בצומת הרחובות אלי כהן ואורט.
- 11.4 שצ"פ – מגרשים 102 - 100**
- שטח המיועד לגינון, ריצוף ותשתיות עירוניות. ניתן להסדיר גישה להולכי רגל למגרשים השונים דרך אזורי השצ"פ. תותר כניסה להולכי רגל למגרשים השונים מתוך מגרשי השצ"פ. יובטח ביצוע השצ"פ במתחם בד בבד עם פיתוח אזורי המגורים בהם"
- 11.5 דרכים**
- תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.
- 11.6 זכות מעבר כזיקת הנאה לציבור**
- א. זכות מעבר להולכי רגל
בכל המקומות המסומנים בתשריט במגרשים 1 ו-2 בקו מקווקו תיבנה ארקדות מקורות ותובטח בהן זכות מעבר להולכי רגל בתחום הארקדה.
- ב. תחום מעבר לרכב
במגרש 1 בתחום המסומן בקווים אלכסוניים יותר מעבר דרך מגרש 1 לכלי רכב המיועדים לטעינה, פינוי אשפה, פריקה וחניה במגרש מס' 2 במפלס הקומה המסחרית.

12. הוראות ומגבלות ובניה:

12.1 מרחבים מוגנים

מרחבים מוגנים לסוגיהם יתוכננו עפ"י תקנות פיקוד העורף והג"א שבתוקף בעת הוצאות היתרי הבניה.

12.2 קומת גג

באזור המגורים תותר בניית חדרים על גגות בנייני המגורים בשטח של עד 50 מ"ר ליח"ד. לחדרים אלו – שיהיו חלק בלתי נפרד מהדירות בקומה העליונה – תהייה גישה מתוך הדירות שתחתיהן. החדרים יבנו בנסיגה של מינימום 3 מ' מקיר חיצוני של המבנה שמתחתן ותותר הצמדתן למרפסות. שטח החדרים כולל המדרגות המובילות אליהם יחושב במסגרת זכויות הבניה עפ"י טבלת זכויות הבניה ולפי מספר הקומות המותרות. במגרש 2 מסחר ומשרדים קומת הגג תשמש למתקנים טכניים בלבד.

12.3 סגירת חורף

מחוץ לארקדה, באזור המסחר אך בתחום מגרשים 1 ו-2, תותר סגירת חורף מחומרים קלים ופריקים בעלי דפנות חיצוניות שקופות עד לגובה מרבי של 4 מ'

13. הנחיות אדריכליות

13.1 חומרי גמר

תגמרי המבנים יהיו מחומרים בני קיימא, עמידים ומעולים כדוגמת: אבן, אבן נסורה, לבני סיליקט, אריחי קרמיקה גרניט פורצלן, לוחות מתכת, זכוכית, בטון חשוף או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר. ניתן יהיה לשלב אלמנטים עם טיח באישור מהנדס העיר.

13.2 מערכות טכניות

מערכות טכניות, מכלי מים, חדרי מכונות, חדרי משאבות, מזגנים ומתקני קירור, אנטנות וכיו"ב יתוכננו כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנים. מערכות טכניות יהיו מקורות או מוסתרות בהתאם לאישור הרשות המקומית.

13.3 מצללות

תותר בנית מצללות במרפסות עד לקו בנין 0 ובשטח ע"פ החוק ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.

13.4 ארקדות

מעברים מקורים יתוכננו תוך מתן פתרון לשילוט ולהסתרת מתקני מזוג האוויר של התנויות.

13.5 גגות

גגות המבנים הנמוכים מ-10 קומות יתוכננו כגגות נצפים בתיאום ואישור הועדה המקומית. מערכות סולריות ישולבו בתוכנית הגג.

- 14.1 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר קבלת תווית דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה וע"פ תכניות בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצא היתר הבניה. יאסרו שימושים אשר הפעילות בהם גורמת לסיכון, מטרד או מפגע למגורים או לסביבה, ע"פ דעת מהנדס הועדה המקומית ו/או איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- 14.2 היתרי הבניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. היתרי בניה לשטחי מסחר ומשרדים ולמגורים מיוחד ינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לענין תכניות ביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
- 14.3 תנאי למתן היתרי בניה - אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור המרכזית והמקומית.
- 14.4 היתרי בניה ואכלוס למסחר ומשרדים יתואמו עם אגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון לצורך קביעת תנאים למניעת מטרדים, לרבות מטרדי רעש וזיהום אויר בהתאם למערך המחזור הקיים ברשות.
- 14.5 נספח הפיתוח שבסעיף 14.1 שלעיל יכלול תכנית לשימור מי גשמים ובה:
א. בשטח התכנית תובטח קליטת מי גשמים ע"י שמירת שטח מחלחל לא בנוי בהיקף של כ-30% - 15%. השטח המחלחל יהיה שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר למי נגר עילי (חצץ, טוף, חלוקים, קרקע וכיו"ב) ושיפועי הקרקע ינוקזו אליו.
ב. מי הרזרבות והגגות ינוקזו ויתועלו אל עבר השטח המחלחל, בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה בסעיף "אמצעים לטיפול במי גשם".
ג. במגרשים בהם לא ניתן יהיה להכיל התנאים הנ"ל ינוקזו ככל האפשר מי הנגר העילי אל עבר שטחי ציבור פתוחים, שטחי גנים, מעברים ציבוריים וגינות, לעידוד חלחול והחדרת מי הנגר למי תהום.
ד. אין באמור לעיל כדי לבטל את הצורך בהקמת מערכת ניקוז לקליטת מי נגר בזמני סופות בעוצמות שמעבר ליכולת החלחול של הקרקע המיועדת לקליטת מי גשם.
- 14.6 היתרי בניה לבריכות שחיה, מוסדות בריאות, מרפאות, בתי אבות ובתי מרקחת ינתנו לאחר תאום ואישור משרד הבריאות.
- 14.7 תנאי להיתר בניה למבנים הכוללים מקורות פוטנציאלים לרעש יהיה אישור אקוסטי מוסמך, שהפעילות הצפויה במבנים לא צפויה לגרום למטרדי רעש למבני המגורים ומגורים מיוחדים כמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר התש"ן 1990) ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש תשנ"ב 1992).

הנחיות משרד הבריאות

- א. לאגפי העסקים ולאגפי המגורים תהינה כניסות נפרדות. תהייה גישה לחנויות מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
- ב. לחנויות בשטח של עד 100 מ"ר יותר פינוי אשפה והכנסת סחורות דרך הארקדה הציבורית בלבד. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
- ג. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) בתקרה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת תחתית אטומה כמפורט.
- ד. יופרדו חנויות ליעודים השונים כמפורט בנספח התנועה.
- ה. הנחיות לתכנון בריכות שחיה:
 1. הבריכה לא תזהם ע"י חיבור צולב את מערכת מי השתייה.
 2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
 3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב.
 4. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

הוראות המשרד לאיכות הסביבה

1. מניעת מטרדי עשן וזיהום אוויר: בחניונים תת קרקעיים לכלי רכב, יתבצע סידורי אוורור להבטחת 6 חלופות אוויר לשעה.
2. פסולת למחזור
 - 2.1. כל פסולת ברת מחזור (קרטון, נייר, פלסטיק, מתכת וכדומה) תופרד מהפסולת הביתית ותופנה למחזור, בהתאם למערך המחזור הקיים ברשות.
 - 2.2. עסקים עתירי פסולת ברת מחזור (לדוגמא מרכולים עתירי קרטון, משרדים עתירי נייר וכדומה) יחויבו בהפניית הפסולת הנ"ל למחזור בהתאם למערך המחזור הקיים ברשות.
 - 2.3. הפרדת הפסולת תעשה במקור וברמת העסק הבודד בהתאם למערך המחזור הקיים ברשות.
 - 2.4. יוצבו כלי אצירה יעודים לחומרים ברי מחזור בהתאם למערך המחזור הקיים ברשות.
3. במקומות תחת כיפת השמיים, במקום שאינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום לרעש חזק ו/או בלתי סביר באזורי המגורים או באזור מגורים מיוחד.
4. בתכנון מבני בריאות בתי אבות ומבני מגורים סמוכים לכבישים מומלץ למתן פתרונות עיצוביים למניעת מטרדי רעש מתחבורה כדוגמת: בניה מדורגת (באופן שקומות תחתונות ישמשו בחיץ אקוסטי לקומות העליונות) הגבהת קירות גובלים במגרשים (באופן שקירות אלה ישמשו בחיץ אקוסטי לקומות הקרקע ולגינות), שימוש במרפסות כחיץ אקוסטי ועוד. שימוש במיגון אקוסטי דירתי (איטום פתחים) יהיה בעדיפות שניה.
5. חדרי הטרנספורמציה יתוכננו ככל שניתן כך שלא יבנו בקיר משותף עם דירות המגורים או מתחת לרצפה של דירות המגורים.
6. חדרי המכונות הכוללים את המעלית, הגנרטורים ומשאבות המים יבודדו אקוסטית על פי דרישת התקן הישראלי 1004 נובמבר 1981.

16. טבלת שטחים וזכויות בניה

א. **טבלת שטחים וזכויות בניה – מצב קיים עפ"י תכנית 25/101/02/4**

בשטחים למוסדות ציבור יותרו הקמת:

1. מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.
2. מועדונים לילדים, לנוער ולמבוגרים (לרבות פרטיים).
3. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים
4. מוסדות בריאות לרבות בתי חולים ומרפאות.
5. מוסדות דת.
6. מוסדות סעד לרבות בתי אבות ומרפאות.
7. משרדי ממשלה ומוסדות ציבור אחרים.
8. ספרייה, מוזיאונים, אולמי תצוגה, גלריות לאומנות וכו'.
9. מגרשי משחקים, מבנים ומתקנים לספורט.

אחוזי הבניה המכסימליים: עד גודל של 2.000 דונם – 50% לקומה ועד 2 קומות.
מעל גודל של 2.000 דונם – 40% לקומה ועד 4 קומות.

קווי בניה: קידמי - 5 מטר
צדדי - 3 מטר
אחורי - 5 מטר.

הערה: במידה והביטוי יחייב, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר קו בניה 0 בצד ומאחור.

ב. **טבלת שטחים וזכויות בניה – מצב קיים עפ"י תכניות: 45/147/03/4, 115/101/02/4**

הערות	קווי בניה			היקפי בניה מרביים באחוזים משטח המגרש	מס' קומות	שטח מגרש	יעוד הקרקע	מס' מגרש
	צדדי	אחורי	קדמי					
	4	4	5	8 + 80 = 88	2	21.475	מבני ציבור וספורט	N
	0	0	0	תותר חניה תת"ק בגבולות המגרש ובמספר קומות שידרש לקרקע	מרתף			

הערה: בניה תת קרקעית מותרת ע"פ תכנית 115/101/02/4

ג. **קווי בניה לפי תכנית 2139/מק/4:**

- קווי בניה 0 לרחובות בן-צבי ואלי כהן.
- קו בניה 5 מ' לרח' אורט.
- קו בניה 3 מ' לקוון צפון.

קווי בנין (הערות 1.4)	סה"כ שטחי בניה ללא שטחי חניה וארקדות	הקפי בנייה מירביים למגורים ב-מ"ר (הערות 3.4)										תכנית מירבית ב- %	מספר קומות	מספר קומות מירבי	מס'ח"ד מגורים למגורש	שטח המגורש במ"ר	מס' מגורש	שטח אזורי משולב מסחר ומגורים			
		שטח בניה מותרת לזמפולס הנכנסה הקובעת					שטח עיקרי												שטח בניה מעל זמפולס הנכנסה הקובעת		
א	ק	תניה לרבות פריקה וטעינה	משדרים	מגורים	מסחר	ארקדה מקורה	מגורים	מסחר	משדרים	מגורים	תניה מקורה לרבות פריקה וטעינה	משדרים	מגורים	מס'ח"ד מגורים למגורש	שטח המגורש במ"ר	מס' מגורש	שטח אזורי משולב מסחר ומגורים				
קו בנין למרחפים ומתקנים טכניים "ס"	11,345	8,000	200	-	1,100	250	-	2,000	1,700	-	500	6,345	-	10,000	75%	2 למסחר ותניה	10 קו"ק+גג	78	7,060	1	אזורי משולב מסחר ומגורים
יתר קווי הבנין כמאוזן בתשריט	12,565	3,000	-	100	-	-	315	-	-	3,100	-	-	9,050	90%	2 למסחר ותניה	15 קו"ג + 15 לפי נוספה בנין	94	3,766	3	אזורי מגורים מיוחד	
כמאוזן בתשריט	14,000	3,000	-	100	-	-	-	-	-	3,250	-	-	10,650	90%	2 למסחר ותניה	15 קו"ג + 15 לפי נוספה בנין	94	3,268	4	אזורי מגורים מיוחד	
	52800	22,000	200	300	1,550	800	315	4,100	1,700	8,590	3,000	6,345	29,700				266	19,625		סה"כ	

תעודות:

- קווי בנין למרחפים ולמתקנים טכניים יהיו: "ס" בכל המגורים תוך התייחסות לסעיף 14.5.
- תותר העברת זכויות ביהוק של 20% מזכויות הבניה מוגרש למגורש אך לא תותר העברת זכויות משטחי שרות לשטח עקרי.
- למגורים בתחום המתכנית, עם שימושים שונים, מוגדר כניסה אחת שהיא הקובעת לגבי הגדרת גובה הבנין.
- תותר הקמת חניונים מתחת לכניסה הקובעת לבנין לרבות לפריקה וטעינה בגובה מירב של 6 מ' נטו במספר קומות שירדשו ובקו בנין "ס".

חניות

17

החניה תתוכנן בתחומי המגרשים עפ"י תקן חניה בתכנית מתאר אשקלון שבתוקף (23/101/02/4).
 גמר מגרשי החניה העיליים יהיה באבן משולבת או ש"ע בשילוב עם אמצעים גננים בתיאום ובאישור הועדה המקומית.
 תותר חניה תת-קרקעית עד 2 קומות בכל תחום המגרש.
 הכניסות למגרשים תהיינה בהתאם לנספח התנועה.
 תעשה הפרדת חניות בין אזורי המגורים לשימושים אחרים.

הנחיות כלליות לתשתית

18

כללי: כל מערכות התשתית יהיו באישור ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
 כל תשתיות החשמל והתקשורת תהיינה תת קרקעיות.

פיתוח

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשי שכנים יחייב זאת. אופי תאורת הרחובות, רהוט גן, שבילים, דרכים, גדרות, נטיעות וכו' יתואמו עם מח' התכנון בעיריית אשקלון.

אספקת חשמל

רשת הספקת החשמל תקבע בתאום עם חברת החשמל.
 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
 בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים בטבלה הבאה,
 בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו מתח נמוך	3.0 מטר	3.5 מטר
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5.0 מטר	6.0 מטר
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.0 מטר
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 מטר

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

תקשורת

תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו על ידי חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת-קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

ניקוז

תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
 ניתן לתעל מי גשם לכבישים למערכות תיעול עירוניות ולבורות ספיגה בשצ"פ בכפוף לתאום ואישור מהנדס העיר.

מים

תכניות המים יתואמו ויאושרו עלי ידי משרד הבריאות, אספקת המים תהייה באיכות מי שתיה ממקור מאושר. בעסקים בעלי פוטנציאל לזיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (זמ"ח), כמו-כן תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתיה, משאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי-אש, שטיפות גינון וכד'.

ביוב

תכניות הביוב יותנו בתיאום ואישור עיריית אשקלון ומשרד הבריאות ויתחברו למערכת השפכים המרכזית.

אשפה

1. סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה תוך הפרדה והתפלגות של סוגי הפסולת הצפויה בהתאם לתכליות המוצעות.
2. בבניינים המשולבים מסחר ומגורים יתוכננו חדרי אשפה נפרדים לקומת המסחר ולקומות המגורים. כמו כן, סילוק האשפה מהשטחים המסחריים, המשרדים והמגורים המיוחדים יעשה בנפרד מהמתקנים המשרתיים אל שטחי המגורים.
3. עבור שטחי המסחר, המשרדים והמגורים המיוחדים יותקנו בחצר המשק ביתני אשפה סגורים המיועדים להכיל מכולות אשפה או דחסן, בהתאם לדרישת מחלקת התברואה בעירייה ולפי חוק התכנון והבניה.
4. פתרון פסולת
 - 4.1 התכנית לאזור המגורים תכלול הוראות בדבר סילוק פסולת בניין הנוצרת בעת הבניה, הריסה ו/או שיפוצים. בהיתר הבניה יקבעו תנאים על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות (תיקון) התשנ"ט 1998.
 - 4.2 בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י על דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

רחבות כיבוי אש

תותר הצבת רחבות כיבוי אש מחוץ לתחום המגרשים השונים בכבישים (שלא יבואו על חשבון נתיבי התנועה) ובשצ"פים באישור מהנדס העיר ובלבד שיובטח כי בתחום הרחבה תהיינה תשתיות העומדות בעומסים הדרושים וכי לא יהיו בתחומה עמודי תאורה או עצים, הכל ע"פ אישור והנחיות איגוד ערים לשרותי כבאות.

19. הוראות רשות העתיקות לתכנית

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות הצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

20. תאריכי ושלבי ביצוע
מיד עם אישור התכנית תותר תחילת הביצוע. התקופה לסיום מלוא התכנית 20 שנים מתחילת הביצוע בד בבד עם ביצוע הבינוי לשלבו יבוצעו התשתיות והדרכים הנחוצות לנגישות ולהפעלה תקינה באזורים הבנויים.
21. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. ניתן לאחד מגרשים בעלי אותו יעוד ע"י הגשת תשריט איחוד וחלוקה לועדה המקומית.
22. הפקעה לצרכי ציבור
המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומי ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

23. חתימות:

מגיש התכנית:

א.כ.א מילניום בניה והשקעות בע"מ

א.כ.א מילניום
בניה והשקעות בע"מ
ת"ד 7127
תל אביב 6100

אנדרדור החברה לשכון
ולפתוח ישראל בע"מ

בעלי הקרקע:

א.כ.א מילניום בניה והשקעות בע"מ

א.כ.א מילניום
בניה והשקעות בע"מ
ת"ד 7127
תל אביב 6100

"אפרידר" חברה לשיכון ולפתוח אשקלון בע"מ



רשות הפיתוח

עיריית אשקלון 3.12.07

גיורא שפיר אדריכלים

הרב מדורק 10/77
אשקלון 78359
טל. 08-6744144

עורך התכנית:

גיורא שפיר - אדריכלים ומתכננים
מומחה לתכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון

תכנית מס' 10/77
מס' 78359

מס' 10/77
מס' 78359
מס' 78359

ועדה מקומית:

החלטת הוועדה המקומית
לתיאור המפרט

יושב ראש הועדה

מחוקם הועדה

5.12.07

10/77

ועדה מחוזית: