

10339

**מבוא - עקרונות התכנון לתכנית מפורטת מס' 20/143/03/4**

מדובר במגרש הנמצא בסמוך לרחוב הנח"ל בשכונת מגדל באשקלון. כיום המגרש אינו בנוי, ובסמוך אליו מצפון נמצא שטח פתוח.

התכנית מציעה לשנות את ייעוד האזור ממגורים למסחר, על מנת להתאים את השימושים לקיים במגדל – ובעיקר לאורך הרחוב הנח"ל המהווה עורק ראשי מצפון לדרום- ע"פ תכנית האב העירונית לאזור זה.

כמו כן, מסדירה התכנית את הגישה למגרש.

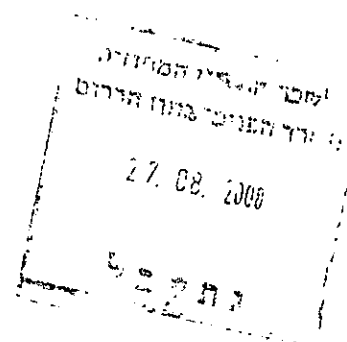
משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
20/143/03/4  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה רחליטה  
4/3/08  
לשם: תכנית  
עמדת התכנון יו"ר הועדה המחוזית

20/143/03/4  
הודעה על אישור תכנית מס' 535  
כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1970/08  
ת"ת

## **מחוז הדרום**

### **מרחב תכנון מקומי - אשקלון**

### **תכנית מפורטת מס' 20/143/03/4**



שינוי לתכניות מס': 6/143/03/4 , 101/02/4 , 4 / מק/2044

מגרש מס' 12 – רח' הנח"ל – אשקלון

הוראות התכנית

תאריך: 17.07.05  
עדכון: 15.09.05  
עדכון: 08.11.05  
עדכון: 05.12.06  
עדכון: 19.03.07  
עדכון: 04.07.07  
עדכון: 30.10.07  
עדכון: 06.02.08

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 20/143/03/4 שינוי לתכניות מס' 6/143/03/4, 101/02/4, 2044/מק/4, מגרש 12, רח' הנח"ל. אשקלון.  
(להלן "התכנית").

2. **מסמכי התכנית:** כל המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
א. 7 דפי הוראות לתכנית. (להלן - "התקנון").  
ב. תשריט בק"מ 1:500. (להלן - "התשריט").  
ג. נספח בינוי והסדרי תנועה וחניה מנחה בק"מ 1:500. כולל מאזן חניה ותכנית פיתוח מנחה לשצ"פ בקנ"מ 1:250.

3. **מקום:** מחוז - דרום.  
נפה - אשקלון.  
מקום - אשקלון. מגרש 12, רח' הנח"ל אשקלון.  
גוש: 1215.  
ח. חלקה: 66,63.  
גוש: 1209.  
ח. חלקה: 36. ח. חלקה: 34,77.

4. **ציונים בתכנית:** לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. **שטח התכנית:** 3.558 דונם.

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

7. **מגיש התכנית:** ד.נ ימין ייזום והשקעות בע"מ. רח' צה"ל 1248/60 אשקלון.  
טלפון: 08-6726665. פקס: 08-6726667.

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

9. **יחס לתכניות אחרות:** התכנית משנה תוכניות מס' 6/143/03/4, 2044/מק/4 ו 101/02/4, בתחום גבולות תכנית זו.

10. **מטרת התכנית:**  
א. שינויי ייעוד מאזור מגורים ג' לאזור מסחרי, חניה ציבורית, ושטח ציבורי פתוח.  
ב. שינויי ייעוד משטח ציבורי פתוח לחניה ציבורית.  
ג. קביעת קווי בנין מרבים לבניה המוצעת באזור המסחרי.  
ד. קביעת התכליות והשימושים המותרים באזור המסחרי.  
ה. קביעת קומות מרבי לכל תכלית ומיקומם מעל ומתחת לכניסה הקובעת כמפורט בטבלא בסעיף 12 ב'.  
ו. קביעת היקפי הבניה המרביים לכל תכלית באזור המסחרי כמפורט בטבלא בסעיף 12 ב'.  
ז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

## **11. תכליות ושימושים:**

### **א. אזור מסחרי:**

1. באזור זה תותר הקמת מבנה למסחר. בשתי קומות מעל הקרקע וקומת חניון אחת מתחת כמפורט בטבלת שטחים וזכויות בניה סעיף 12 ב.
- שימושים מותרים: מסחר, מסעדות, בתי קפה, שרותי אשנב, חנויות, אולמות תצוגה, מחסנים ומתקנים טכניים. לא יאושרו כל שימושים העלולים לזהם את מי התהום.
2. הנחיות אדריכליות:
  - מתקנים טכניים יוסתרו ויהיו חלק בלתי נפרד של הבניין ושל הפתרון האדריכלי.
  - חומרי הגמר יהיו מסוג עמיד – טיח, אבן, בטון, זכוכית, מתכת, אלומיניום והשילוב בניהם. כאשר יושם דגש בעיצוב המבנה בהתאמה לבנייה האופיינית במגדל באזור זה.
3. הנחיות לשימוש וניצול מי נגר עילי:
  - יש להשאיר לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכו').
  - ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון – בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

### **ב. שטח ציבורי פתוח:**

שטח זה יתוכנן ויבוצע כמתואר בתכנית לפיתוח השצ"פ שבנספח הבינוי ע"פ תכנית פיתוח מפורטת שתאושר ע"י הוועדה המקומית. יותר ביצוע עבודת תשתית, סלילה, פיתוח, נטיעות והקמת מתקני רחוב. פיתוח שטח זה יעשה בד בבד עם בניית המגרש המסחרי.

### **ג. דרכים:**

1. רוחב ותוואי הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.

### **ד. חניה ציבורית:**

שטח זה יתוכנן ויבוצע ע"פ תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית וייועד לחניה לטובת הציבור, עפ"י תקן חניה התקף בזמן מתן היתרי הבניה.

12. טבלת שטחים זכויות ומגבלות בניה:  
 א. מצב קיים ע"פ תכנית מתאר 101/02/4:

| הערות | תעורת | אחוזי בניה בקומה | גודל מגרש במ"ר | גובה בנין | מרחחים מינימלים |   |   |   | מס' יחידות לדונם ברוטו | מס' תכניות מפורטות | אזור      |
|-------|-------|------------------|----------------|-----------|-----------------|---|---|---|------------------------|--------------------|-----------|
|       |       |                  |                |           | א               | ב | ג | ד |                        |                    |           |
| 1     |       | 25 %             | 800            | 4         | 6               | 4 | 5 | 5 | 5                      |                    | מגורים ג' |

1. בבנין קומות לא תותר בניית מבני עזר אלא כחלק מהבנין העיקרי ובתחום קווי הבנין.

ב. מצב מוצע:

| קווי בנין (מ')    |   | מספר קומות מירבי | תכנית | היקפי בניה מרביים במגרש במ"ר |       |        |              | שטח עיקרי | שטח שירות | שטח עיקרי | שטח עיקרי                          | שטח מגרש (מ"ר) | מס' מגרש | שימושים | יעוד קרקע |
|-------------------|---|------------------|-------|------------------------------|-------|--------|--------------|-----------|-----------|-----------|------------------------------------|----------------|----------|---------|-----------|
| א                 | ב |                  |       | סה"כ עיקרי +                 | שירות | מפלס   | מתחת למפלס   |           |           |           |                                    |                |          |         |           |
| ע"פ המסומן בתשריט |   | 2                | 700   | 1000                         | 200   | הכניסה | הכניסה למפלס | 800       | 1,107     | 12        | מסחר, מסעדות, בתי קפה, שירותי אשכנ | מסחר           | מסחר     | מסחר    | מסחר      |
| 0                 | 0 | 0                | 1     | 940                          | 940   | 940    | 940          |           |           |           |                                    |                |          |         |           |

### 13. היתרים והגבלות:

#### א. תנאים למתן היתרי בניה:

- היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו, ובתנאים הבאים:
1. היתרי הבניה יוצאו ע"פ תכנית בינוי ופיתוח מפורטת הכוללת את פיתוח השצ"פ הצמוד כולל גיגון. שתאושר ע"י הוועדה המקומית. טרם הוצאת היתרי הבניה.
  2. לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
  3. לאחר אישור תכנית להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור.
  4. לאחר אישור תכנון מפורט של האמצעים למניעת מפגעי רעש ואיכות אוויר מכל השימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדים אלה בתחום התכנית.

#### ב. מיקלוט:

יתוכנן ע"פ תקנות פיקוד העורף.

#### ג. עתיקות:

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

#### 14. חניה:

תתוכנן ע"פ תקן חניה לתכנית מתאר אשקלון. החנייה תהיה בתחום המגרש. שטחי שרות ופריקה ימוקמו במרחק מקסימלי מאזורי המגורים.

#### 15. הנחיות כלליות לתשתית:

כל מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות כאשר:

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.

תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התוכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

ב. **חשמל:** תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר כאשר קווי החשמל מתח גבוה יהיו עילים ומתח נמוך יהיו תת קרקעיים.

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 קצה 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 דרום. חדר שנאים ימוקם במרתף ובמתקן תת קרקעי-לא תותר הצבת חדר השנאים בשטחים פתוחים.

ג. **ביוב:** תוכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות כאשר השימושים המסחריים יחוייבו לעמוד בדרישות החוק להזרמת שפכים באיכות ראויה למערך הביוב העירוני הקיים.

ד. מים: תוכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומכבי האש ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

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

ו. פינוי פסולת: פתרונות איסוף, אצירה וסילוק הפסולת יתוכננו בהתאם להנחיות המקובלות בעיריית אשקלון. בתחום התכנית יתוכנן מרכז למחזור פסולת נייר, קרטון, בקבוקי פלסטיק לפחות.

16. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

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

18. תאריכי ושלבי ביצוע: התכנית תבוצע במלואה תוך 10 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.

אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקעה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים ביוזם, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.

למען הסדר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו 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**

25-08-2008

19. חתימות: ד"ר ימין יוזם והשקעות בע"מ

מגיש התכנית: \_\_\_\_\_

בעל הקרקע: \_\_\_\_\_

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

וועדה מחוזית

וועדה מקומית