

תכנית מסי 3/175/03/4

מבאית 2006  
עיריית אשקלון-אגף התכנון

27. 11. 2014

התקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים-מחוז דרום

07. 01. 2015

נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3/175/03/4

"גלובוס גרופית", אשקלון

מחוז: דרום  
 מרחב תכנון מקומי: אשקלון  
 סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

עיריית אשקלון - אגף התכנון  
 תוקן עפ"י דרישות הועדה המקומית/מחוזית מיום 15.09.14  
 נבדק ע"י: עדנה א.ב. תאריך 14.11.14

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965            הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון</p> <p>תכנית מס' .....            לבינה ולבניה תכנון אגף התכנון            משרד הפנים מחוז דרום            אגף התכנון והבניה            מיום 15.09.14</p> <p>מזון בישיבה מס' .....            תאריך 14.11.14</p> <p>הוחלט לאשר לרשות            להמליץ לוועדה המחוזית</p> <p>ישר ראש הועדה            (חתימה)</p>	
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965            משרד הפנים - מחוז הדרום            הועדה המחוזית החליטה ביום:            15.09.14</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך 14.11.14</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית            (חתימה)</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו מבקשת להקים מבנה בעל חניון תת קרקעי משולב בשטחי מסחר, משרדים ודיור מיוחד /סיעודי במגרשים ריקים שייעודם מגורים מיוחד. כמו כן, בתחום התכנית קיימים 4 מבנים לדיור מיוחד שהתכנית המוצעת אינה מבקשת לשנותם.

כמו כן, חשוב להדגיש שהתכנית הנ"ל "מטפלת" מבחינה אדריכלית אורבנית בקרקע במיקום "אסטרטגי" הממוקמת בפינת 2 צירים עורקיים ומרכזיים (רחובות בגין ורביץ), כאשר רחוב בגין מהווה את ציר הכניסה הצפוני לעיר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
"גלובוס גרופית", אשקלון	
מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית
3/175/03/4	19.93 דונם
שלב	1.3 מהדורות
• מילוי תנאים מתן תוקף	
מספר מהדורה בשלב	1.4 סיווג התוכנית
מהדורה 1	
תאריך עדכון המהדורה	
02/11/2014	
סוג התוכנית	
• תוכנית מפורטת	
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• כן	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• ועדה מחוזית.	
לפי סעיף בחוק	
• לא רלוונטי	
היתרים או הרשאות	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
סוג איחוד וחלוקה	
• ללא איחוד וחלוקה.	
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
• לא	

**1.5 מקום התוכנית**

מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
אשקלון	
קואורדינטה X	160,050
קואורדינטה Y	620,450
צומת רחובות שדי מנחם בגין ושדי יצחק רבין	1.5.2 תיאור מקום
רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
התייחסות לתחום הרשות	
• חלק מתחום הרשות	
נפה	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
אשקלון	
יישוב	
שכונה	
נווה הדרים	
רחוב	
שדי מנחם בגין	
לא רלוונטי	
מספר בית	

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1238	מוסדר	חלק מהגוש	-	67, 50, 48, 33, 32, 30, 24
1239	מוסדר	חלק מהגוש	-	100, 68

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2/175/03/4	36, 9, 8, 7, 3, 2

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2/175/03/4 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית 2/175/03/4 ממשיכות לחול	י.פ. 5442	29/09/2005
139/101/02/4 ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 139/101/02/4 בתחום קו הכחול.	י.פ. 5177	05/05/2003
2198/מק/4 ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 2198/מק/4 בתחום קו הכחול.	י.פ. 6033	15/12/2009

**1.7 מסמכי התוכנית**

סוג המסמך	תחולה	קניימ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		13		07/09/2011	ישראל מסילטי	ועדה מחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1:500		1	07/09/2011	ישראל מסילטי	ועדה מחוזית	
נספח בינוי ופיתוח סביבתי	מנחה	1:500		1	07/09/2011	ישראל מסילטי	ועדה מחוזית	
נספח תנועה	מנחה	1:500		1	04/10/2011	דוד ב'זרנו	ועדה מחוזית	
נספח – טבלת זכויות מצב מאושר	רקע		1		03/03/2014	ישראל מסילטי	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו****1.8.1 מגיש התוכנית**

מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
024176786	אריק שוקרון	לי"ר	ג.ג.א.ב. יוזם נכסים והשקעות בע"מ	לי"ר	רח' צה"ל 4, אשקלון	08-6750671	054-4418220	08-6750105	arik@globus-i.com	לי"ר

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	מדינת ישראל רשות המחוז בני הול רשות מקרקעי ישראל	לי"ר	רח' יפו 216, ירושלים	02-5318880	לי"ר	02-5318706	לי"ר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיריית אשקלון	לי"ר	רח' הגבורה 7, אשקלון	08-6792290	לי"ר	08-6792357	לי"ר
024176786	אריק שוקרון	024176786	ג.ג.א.ב. יוזם נכסים והשקעות בע"מ	לי"ר	רח' צה"ל 4, אשקלון	08-6750671	לי"ר	08-6750105	לי"ר

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
22166508	ישראל מסילטי	22166508	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים	104401	המלך חסן 1, ת.ד. 211 קרית עקרון	08-9493300	054-2070590	08-9494400	Mesi_arc@012.net.il
058910548	חלבי לביב	058910548	מוטו מאפ בע"מ	808	דלית אל כרמל 2/66 ת.ד. 21 מיקוד 30056	04-8395202	לי"ר	04-8396098	halabi@halabi.co.il
055400758	דוד ב'זרנו	055400758	הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	66722	ת.ד. 1709 רעות 71908	08-9701106	לי"ר	08-9750390	ilavid_bez@bezeqint.net
00342231	דוד ערן	00342231	מרחב ירוק	24895	מישר 37 נווה אפק ראש העין 48632	03-9011806	לי"ר	03-9011806	avimerhavim@gmail.com

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לייר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

2.1.1 הקמת מבנה בעל חניון תת קרקעי משולב בשטחי מסחר, משרדים, בית אבות ו/או דיור מיוחד.

2.1.2 העתקת חדר טרפו קיים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 שינוי יעודי קרקע מאזור מגורים מיוחד, דרך משולבת ושצ"פ – לדיור מיוחד, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.

2.2.2 שינוי בקווי בנין כמסומן בתשריט.

2.2.3 הוספת 5570 מ"ר לזכויות בניה למטרות עיקריות, 1300 מ"ר למטרות שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 9130 מ"ר למטרות שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לתא שטח מס' 1.

2.2.4 קביעת הוראת בניה:

- תוספת קומה אחת למבנה מ-6 ל-7 קומות.
- תוספת 2 קומות מרתף מתחת למפלס הכניסה, סה"כ 3 קומות מרתף.
- שינוי תכנית בניה.
- קביעת הנחיות להעתקת חדר טרנספורמציה קיים.
- קביעת הנחיות בניי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

19.93 ד'			סה"כ שטח התוכנית – דונם			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1570		+1570	0	מ"ר	מסחר
	2650		+2650	0	מ"ר	משרדים
	4900		+1350	3550	מ"ר	דיור מיוחד / סיעודי
	68		0	68	יח"ד	
	6200		0	6200	מ"ר	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת (דיור מיוחד)
מס' יח"ד חושב עפ"י מס' היח"ד המקסי' אשר מאושר עפ"י תכנית מאושרת.	192		0	192	יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך לביטול		
	1	1	דיוור מיוחד, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	2	3, 2	דיוור מיוחד
		4	שצ"פ
		5	דרך משולבת
		6, 7	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר	אחוזים
דיוור מיוחד, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	3246	16.29%	מגורים מיוחד (*)	9171	46.02%
יעוד ע"פ תוכנית מאושרת אחרת (דיוור מיוחד)	6321	31.71%	שצ"פ (*)	3037	15.25%
שצ"פ	2989	15.00%	דרך משולבת קיימת (*)	2009	10.08%
דרך משולבת	1992	10.00%	דרך משולבת מוצעת (*)	330	1.65%
דרך מאושרת	5383	27.00%	דרך מאושרת (*)	5383	27.00%
סה"כ	19930	100%	סה"כ	19930	100%

(\*) יעוד שלא עפ"י מבא"ת

**4 יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור**

**4.1.1 שימושים**

1. קומות קרקע, א', ב' - מיועדות לשימוש מסחר ומשרדים.
  - א. מסחר קמעונאי מכל הסוגים, מלבד חומרים רעילים. באישור משרד הבריאות. לא יותר סופר.
  - ב. מסעדות ובתי אוכל.
  - ג. משרדים ציבוריים כגון משרדים ממשלתיים ועירוניים, דואר, בנקים וכו'.
  - ד. משרדים פרטיים לבעלי מקצועות חופשיים, סוכנויות ביטוח, מוסדות פיננסיים וכו'.
  - ה. קופ"ח, מועדונים, מרפאות ומרכזי בריאות.
2. קומות ג' - מיועדות למבנים ומוסדות ציבור ודיוור מיוחד.
  - א. דיוור מוגן.
  - ב. מעונות סטודנטים.
  - ג. מרכז סיעודי/ בית אבות.
3. חנייה עילית או תת קרקעית לרכב פרטי ומסחרי בהתאם לאישור העירייה.

4.1.2	הוראות
	<p>א. תותר הקמת מבנה של 7 קומות- גובה שלא יעלה על 37 מ'. לא כולל מתקנים על הגג.</p> <p>ב. הכניסות למבנה יהיו מופרדות בהתאם לשימושים המפורטים לעיל.</p> <p>1. בקומת קרקע יותר שימוש מסחרי כאשר יותר יציעים בשטח בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>2. קומות אי ובי מיועדות למשרדים ושירותים אישיים.</p> <p>3. מקומה ג' ואילך יותר השימוש לבית אבות סיעודי או דיור מיוחד, כאשר בקומת הגג תתאפשר פעילות לרווחת הדיירים וצורכיהם.</p> <p>ג. תותר הקמת חניון תת קרקעי עד 3 קומות לרכב פרטי ומסחרי בתחום גבולות תא השטח בקו בנין אפס. החניון יחולק בין השימושים ויסומן בהתאם.</p> <p>ד. גג המבנה או חלקו ישמשו כגג טכני למערכות הנדרשות להפעלת המבנה.</p> <p>ה. הגג יהיה גג שטוח וניתן יהיה לשלב בו בניית פרגולות ו/או גינה בהתאם לבנינוי הסופי שיאושר בעירייה.</p> <p>ו. חיפוי המבנה יהיה בשילוב חומרים: אבן טבעית, פנלי אלומיניום, קירות מסך.</p> <p>ז. השילוט על המבנה יהיה אחיד וישולב בסגנון המבנה.</p> <p>ח. מעבר מקורה (ארקדה) שרוחבה לא יפחת מ- 3מ' לאורך החזית המסחרית שממוקמת לאורך רחובות בגין ורבין, הארקדה תוקם בתחום קווי הבנין ותהייה פתוחה לציבור לכל אורכה ובכל עת. פיתוח המתחם יהיה בהתאם לנספח נופי מצורף ובכל מקרה בהתאם להנחיות ואישור אנף הפיתוח של העירייה.</p> <p>י. הנחיות משרד הבריאות לנושא מגורים משולבים במסחר או בעלי חזית מסחרית:</p> <p>1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מתצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.</p> <p>3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים וטמונים עבור עסקי המזון.</p> <p>4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת בניינים בעלת קרקעית אטומה.</p>

#### 4.2 יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת (דיור מיוחד)

##### 4.2.1 שימושים

תותר הקמת מבנה מגורים או מקבצי דיור עם יח"ד דיור מוקטנות או מעונות סטודנטים.

##### 4.2.2 הוראות

- א. גובה מבנה לא יעלה על 6 ק' + קומת מרתף מתחת לכניסה הקובעת.
- ב. יח"ד בכל מגרש תותר הקמת סוג דיור אחד משלושת החלופות הבאות:
1. מקבץ דיור עם יח"ד מוקטנות גודל יח"ד מקסימלי 60 מ"ר (שטח עיקרי).
2. מעונות סטודנטים: גודל יח"ד מקסימלי 60 מ"ר (שטח עיקרי) ומינימום 2 מיטות עבור כל יח"ד.
3. מגורים גודל יח"ד מקסימלי עד 120 מ"ר (שטח כולל).
- ג. חניה:
1. למקבצי דיור תתוכנן חניה אחת לכל 100 מ"ר בניה עיקרי.
2. למעונות סטודנטים חניה אחת לכל 4 מיטות (2 יח"ד).
3. למגורים חניה תתוכנן בתחום המגרשים ולפי תקן חניה בתכנית מתאר אשקלון.

#### 4.3 דרך מאושרת

##### 4.3.1 שימושים

דרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל. בתחום דרך יותר העברת קוי תשתית בתאום עם המחלקות האחראיות בעירייה.

##### 4.3.2 הוראות

רוחב ותחום הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.



<b>4.4</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
דרך ציבורית עם אמצעי הגבלת מהירות למעבר כלי רכב והולכי רגל. בתחום דרך יותר העברת קווי תשתית בתאום עם המחלקות האחראיות בעירייה.	
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
רוחב ותחום הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.	
<b>4.5</b>	<b>שצ"פ</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>א. שבילים לרוכבי אופניים והולכי רגל, פינות משחקים ושעשועים.</p> <p>ב. רצועות ירק, נטיעות, גינות נוי, ריהוט רחוב ותאורה.</p> <p>ג. עמדות למיחזור אשפה.</p> <p>ד. מרכזי חלוקת דואר.</p>	
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<p>א. באזור זה תיאסר כל בנייה.</p> <p>ב. פיתוח האזור בתיאום מנהל הנדסה ובאישור ועדה מקומית.</p> <p>ג. יותר קירוי שטחים פתוחים במצללות עשויות עץ או מתכת עפ"י תכנית פיתוח שתאושר.</p> <p>ד. שטחים לניקוז והעברת קווי תשתית תת קרקעיים למערכות השונות.</p>	
<b>4.6</b>	<b>זיקת הנאה</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
בתא שטח מסי 2 תובטח זכות מעבר להולכי רגל בשטחים המסומנים בתשריט.	
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
זכות המעבר לציבור כאמור בסעיף 4.6 לעיל תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בסיפרי המקרקעין.	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

**5.1 מצב מוצע**

קווי בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה (מטר) מקסי	צפיפות (יחיד לדונם)	מסי יחיד מירבי למקבץ דיור	תכנית תא (השטח)	אחוזי בניה (כוללים %)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מסי תא שטח	יעוד															
											מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת																			
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי																		
אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מסחר 1	37	20.95	68	60%	675%	21900	9730 <sup>(1)</sup>	-	475	1150	קרקע	מסחר	3246	1	דיור מיוחד מסחר ומגורים ומוסדות ציבור											
																						משרדים	2	משרדים	700	2650	מעבר מקורה					
																												סעודי/דיור מיוחד	4	סעודי/דיור מיוחד	1650	4900
כמסומן בתשריט <sup>(3)</sup>	3	6	24	27.10	96	30% <sup>(2)</sup>	124%	4838	238	-	1500	3100	3542	2 <sup>(4)</sup>	יעוד ע"פ תוכנית מאושרת																	
כמסומן בתשריט	1	6	24	34.54	96	30% <sup>(2)</sup>	157%	4838	238	-	1500	3100	2779	3 <sup>(4)</sup>	אחרת (דיור מיוחד)																	

**הערות:**

- (1) שטח לשירות מתחת לכניסה הקובעת : 25% מהשטח לטובת מתקנים טכנים, מקלט, מבואה ומחסנים ויתרת השטח עבור חנייה.
- (2) תכנית מירבית עבור מקבץ דיור.
- (3) קו בנין אפס מתחת למפלס הקרקע בגבולות המגרש עבור חניות.
- (4) זכויות בנייה ללא שינוי בהתאם לתכנית מאושרת שמשפרה 2/175/03/4 ובהתאם להיתר בנייה מאושר.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2. תנאי למתן היתר בניה בנוגע להעברת חדר טרפו קיים בתאום ואישור חברת חשמל ומהנדס העיר.
- 6.1.3. לא יוקם סופר למזון בשום תנאי בשטח המסחרי המוצע, שימוש ל"סופרמרקט" בשטח המסחרי יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.
- 6.1.4. הגשת תכניות בינוי ופיתוח בתיאום אדרי נוף לאישור ועדה מקומית.
- 6.1.5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת מבנים המסומנים להריסה כמפורט בסעיף 6.5.
- 6.1.6. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל.
- 6.1.7. היתרי בניה לכלל השימושים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לענין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.

**6.2 חניה**

החניה תהייה בהתאם לתקן חניה אשקלון תכנית 23/101/02/4 ובהתאמה לתקן ארצי שיאושר בעת מתן היתר, במקרה של סתירה תקן החניה הארצי שיאושר ייקבע.

**6.3 הפקעות 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 ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.4 הוראות בנושא חשמל**

- א. לא תותר הקמת שניא על עמוד בשטח התכנית.
- ב. שניא (חדר טרפו) ימוקם במבנה נפרד תת קרקעי או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

**6.5 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות**

מבנה המסומן בסימון הריסה הינו חדר טרנספורמציה המיועד להריסה. המבנה יהרס לאחר הקמת חדר טרנספורמציה חדש תת קרקעי חלופי כתנאי למימוש זכויות בניה בתא שטח מסי 1.

**6.6 פיתוח תשתית**

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ג. חיבור הבנין לרשת המים יהי באישור אגף המים בעיריית אשקלון.
- ד. מערכת הביוב של המגרש תחובר למערכת הביוב המרכזית.
- ה. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתיה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע על ידי התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

**6.7 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  - ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

**6.8 ניקוז**

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן יקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות חתימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ה. בכיכרות ציבוריות ושטחים מכוסים בטון ואספלט יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה: <b>ג.ג.א.ב. יוזם נכסים והשקעות בע"מ ח.פ. 513165332</b>	שם: <b>אריק שוקרון</b> ת.ז.: <b>513165332</b>	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ח.פ.	תאגיד/שם רשות מקומית: <b>ג.ג.א.ב. יוזם נכסים והשקעות בע"מ</b>		

תאריך:	חתימה:	שם: <b>ישראל מסילטי</b>	עורך התוכנית
מספר תאגיד: <b>22166508</b>	תאגיד: <b>מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ</b>		

*שראון מסילטי*  
מספר תאגיד: **104401**

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: <b>מדינת ישראל רשות הפתוח</b>		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: <b>עיריית אשקלון</b>		

תאריך:	חתימה: <b>ג.ג.א.ב. יוזם נכסים והשקעות בע"מ ח.פ. 513165332</b>	שם: <b>אריק שוקרון</b> ת.ז.: <b>513165332</b>	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: <b>513165332</b>	תאגיד: <b>ג.ג.א.ב. יוזם נכסים והשקעות בע"מ</b>		