

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 604-0330415**

**שינוי חלוקת שטחים "גלובוס-גרופית", אשקלון**



**מחוז** דרום  
**מרחב תכנון מקומי** אשקלון  
**סוג תכנית** תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מבקשת לשנות את חלוקת שטחי הבניה המותרים ע"פ תכנית מס' 3/175/03/4. כאשר ביעוד "דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור", השטח עבור הדיור המיוחד יגדל על חשבון השטח המיועד עבור משרדים.

במסגרת התכנית מבוקשים השינויים הבאים:

1. העברת 2425 מ"ר שטחים עיקריים מהשטח המיועד עבור משרדים לשימוש דיור מיוחד/סיעודי ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 6.
2. העברת 420 מ"ר שטחים עיקריים מהשטח המיועד עבור גלריה בשימוש מסחר ל-שימוש דיור מיוחד/סיעודי ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 6.
3. העברת 700 מ"ר שטחי שרות מהשטח המיועד עבור משרדים לשימוש דיור מיוחד/סיעודי ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 6.
4. העברת שטחי שרות בלתי מנוצלים בסך 1400 מ"ר ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע עבור שימוש דיור מיוחד(ללא העברת שטחי חניה) ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.
5. תוספת 2 קומות, מ-7 קומות ל-9 קומות ושינוי גובה מבנה מירבי ל- 47 מ' ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4א.
6. שינוי הוראות בינוי כמפורט בסעיף 4.2.2 ע"פ סעיף א (א) סעיף קטן 5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית שינוי חלוקת שטחים "גלובוס-גרופית", אשקלון

**מספר התכנית** 604-0330415

**1.2 שטח התכנית** 19.930 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 9

**היתרים או הרשאות** תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

**סוג איחוד וחלוקה** ללא איחוד וחלוקה

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי** לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אשקלון
	קואורדינאטה X	160000
	קואורדינאטה Y	620465

1.5.2 תיאור מקום פינת רח' מנחם בגין/ שד' יצחק רבין, גישה מרח' אלול.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1238	מוסדר	חלק		74, 77, 79

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3 /175 /03 /4	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/01/2015	3066	6974	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /03 /175/3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /175 /03 /4



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל מסילטי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	17/08/2017	ישראל מסילטי	27/07/2015			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	07/05/2018	ישראל מסילטי	07/05/2018		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	26/02/2018	דבורה סטולרסקי	26/02/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	12/04/2018	ישראל מסילטי	17/08/2017		1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, אריק שוקרון		ג.ג.א.ב. יוזם נכסים והשקעות בע"מ	אשקלון	צה"ל	4	08-6750671	08-6750105	arik@globu s-i.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות המדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		Mesi5@012.n et.il
	מודד	לזר ארטובסקי	759	נתי מדידות	אשקלון	אייר	6	08-6724414	08-6724416	
	יועץ תחבורה	דבורה סטולרסקי		דבורה סטולרסקי	נירית	(1)			054-6955438	deborahs@ne tvision.net.il

(1) כתובת: השחר 301 נירית.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי חלוקת השטחים ביעוד "דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור".

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת 2425 מ"ר שטחים עיקריים מהשטח המיועד עבור משרדים לשימוש דיור מיוחד/סיעודי ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 6.
2. העברת 420 מ"ר שטחים עיקריים מהשטח המיועד עבור גלריה בשימוש מסחר ל-שימוש דיור מיוחד/סיעודי ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 6.
3. העברת 700 מ"ר שטחי שרות מהשטח המיועד עבור משרדים לשימוש דיור מיוחד/סיעודי ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 6.
4. העברת שטחי שרות בלתי מנוצלים בסך 1400 מ"ר מתחת לקרקע אל מעל הקרקע עבור שימוש דיור מיוחד(ללא העברת שטחי חניה) ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.
5. תוספת 2 קומות, מ-7 קומות ל-9 קומות ושינוי גובה מבנה מירבי ל-47 מ' ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4א.
6. שינוי הוראות בנייה כמפורט בסעיף 4.2.2 ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
דרך משולבת	2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1



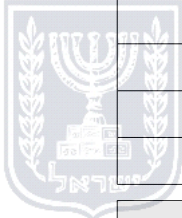
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
91.73	3,260	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
8.27	294	דרך משולבת
<b>100</b>	<b>3,554</b>	<b>סה"כ</b>

#### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
91.73	3,260.01	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
8.27	293.99	דרך משולבת
<b>100</b>	<b>3,554</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך משולבת
4.1.1	<b>שימושים</b> דרך ציבורית עם אמצעי הגבלת מהירות למעבר כלי רכב והולכי רגל. בתחום דרך יותר העברת קוי תשתית בתאום עם המחלקות האחראיות בעירייה.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b> רוחב ותחום הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.
4.2	דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<b>שימושים</b> 1. מסחר ומשרדים. יותר השימושים הבאים: 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. מבנים ומוסדות ציבור ודיור מיוחד. יותר השימושים הבאים: א. דיור מוגן ב. מעונות סטודנטים. ג. מרכז סיעודי/ בית אבות.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בניוי ו/או פיתוח</b> 1. תותר הקמת מבנה בן 9 קומות הכולל מסחר, משרדים ודיור מיוחד/סיעודי. 2. חלוקת השימושים בין הקומות תהיה מסחר ומשרדים בקומת הקרקע ומעל 8 קומות דיור מיוחד/סיעודי. 3. קווי הבניין כמסומן בתשריט. 4. ברמפת הכניסה והיציאה מהחניונים תחויב התקנת מעקה בגובה 1.2 מ', אשר יאפשר שדה ראייה. 5. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה. 6. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שרותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעל קרקעית אטומה. 7. חומרי הגמר למבנה יהיו מחומרים קשיחים כגון: אבן, זכוכית, קירות מסך ואלומיניום והכל בהתאם לאישור הוועדה מקומית. יותר שימוש בטיח רק בקורות המרפסות, עמודים, אלמנטים מיוחדים או אלמנטים בולטים.

<b>דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.2</b>
8. תוספת הקומות המוצעות תהיה בעיצוב ותכנון אינטגרלי עם הקומה מתחתיה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
									11495			3750	7745			דיוור מיוחד	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
									1850			(1) 700	1150			מסחר	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
									225				225			משרדים	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
									8830	8830							דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 3	(3) 9	47	68	60	21900	(2) 8330		4450	9120	3260	1	>סך הכל<	דיוור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוכם 225 מ"ר עבור מעבר מקורה/סטיו בחזית צפונית ומערבית.

(2) שטח לשירות מתחת לכניסה הקובעת: 25% מהשטח לטובת מתקנים טכנים, מקלט, מבואה ומחסנים ויתרת השטח עבור חנייה..

(3) חלוקת השימושים בין הקומות תהיה מסחר ומשרדים בקומת הקרקע ומעל 8 קומות דיור מיוחד/סיעודי..

(4) חניה תת קרקעית עד 3 מפלסים.

(5) כמסומן בתשריט.קו בנין אפס מתחת למפלס הקרקע בגבולות המגרש עבור חניות..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>א. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית ע"פ תוכנית מס' 4 / 03 / 175 / 3 וע"פ תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>ב. לא יוקם סופר למזון בשום תנאי בשטח המסחרי המוצע, שימוש ל"סופרמרקט" בשטח המסחרי יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום התשתיות המוצעות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: תכנון זמין מונה הדפסה 20 קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכלים והנדסים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת חדר השנאים המסומן להריסה בתשריט.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום פתרונות לפינוי/ טיפול בפסולת הנמצאת במקום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה - נפת אשקלון.</p> <p>ז. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה והתחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר המאושר על ידי מהנדס המעוצה.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>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.</p>	
<b>6.3</b>	<b>ניקוז</b>
<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>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.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו.</p>	
<b>6.4</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
<p>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 קווי 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.</p> <p>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.</p> <p>ג. חיבור הבנין לרשת המים יהי באישור אגף המים בעיריית אשקלון.</p> <p>ד. מערכת הביוב של המגרש תחובר למערכת הביוב המרכזית.</p> <p>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</p>	

<b>6.4 פיתוח תשתית</b>	
על ידי התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.	

<b>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

מימוש התכנית עד 5 שנים מיום אישורה.	
-------------------------------------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



**מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ**

MESILATI ARCHITECTS & TOWN PLANNERS LTD.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר ע"פ תכנית מס' 3/175/03/4**

**תוכנית מספר: 604-0330415 שם התוכנית: שינוי חלוקת שטחים "גלובוס-גרופית", אשקלון**

**עורך התוכנית: מסילטי ישראל תאריך: 17/08/2017 חתימה:**

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) מקס'	צפיפות (יח"ד לדונם)	מס' יח"ד מירבי למקבץ דיור	תכסית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי	
כמסומן בתשריט(3)				3	מסחר 1	37	20.95	68	60%	675%	21900	9730 <sup>(1)</sup>	-	475	1150	קרקע	3246	1	דיור מיוחד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					-									420	גלריה				
					225									-	מעבר מקורה				
					700									2650	משרדים				
					סעודי/דיור מיוחד 4								1650	4900	סעודי/ דיור מיוחד				

**הערות:**

- (1) שטח לשירות מתחת לכניסה הקובעת: 25% מהשטח לטובת מתקנים טכנים, מקלט, מבואה ומחסנים ויתרת השטח עבור חנייה.
- (2) קו בנין אפס מתחת למפלס הקרקע בגבולות המגרש עבור חניות.

