

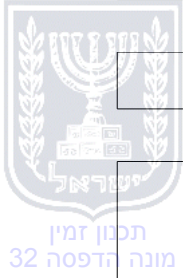
הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0338186

העברת זכויות ממגרש 12 למגרש 10 במרכז נפתי, 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

שני מגרשים למסחר ומשרדים במרכז נפתי אשקלון, כשאחד מהם היינו בניין עיריית אשקלון, מגרש 12 והבניין השני היינו בניין בין 6 קומות, במגרש 10; שתי קומות נבנו מתוקף תכנית תקפה ושתיים נוספות מתוך היתר.

תכנית זו מבקשת הוספת זכויות בנייה לבניית קומה נוספת לבניין במגרש 10 באמצעות העברת זכויות בניה ממגרש 12 למגרש 10 במרכז נפתי, אשקלון. (מחלקה 141 לחלקה 197 בגוש 1931). כמו כן התכנית גם מבקשת, שינוי קווי בניין וביטול זכות מעבר לציבור במגרשים למסחר. פתרון החניה יינתן במגרש בהתאם לתקן חניה אשקלון תכנית מס' 23/101/02/4. כמו כן, בתחום התכנית כלולים חניונים ציבוריים שהם האופציה הקיימת לחניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

העברת זכויות ממגרש 12 למגרש 10 במרכז נפתי אשקלון.	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
604-0338186	מספר התכנית	
13.042 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אשקלון
קואורדינאטה X	158807
קואורדינאטה Y	619387

1.5.2 תיאור מקום

במרכז נפתי אשקלון, בין רחוב הגבורה פינת רחוב הנשיא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מתחם העירייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1931	מוסדר	חלק	141, 192, 196-197	195
1942	מוסדר	חלק		172, 175

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
11/107/03/4	12, 10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



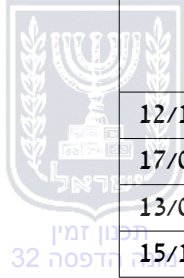
תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/11/1981	207	2762		כפיפות	23 /101 /02 /4
17/06/1982	2142	2826		החלפה	11 /107 /03 /4
13/02/1992	2059	3973		החלפה	17 /107 /03 /4
15/11/1993	692	4163		כפיפות	19 /107 /03 /4



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חיליק קרואני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חיליק קרואני		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			24/04/2018	חיליק קרואני	16: 00 24/04/2018		כן
בינוי	מנחה	1: 250		07/05/2018	חיליק קרואני	15: 29 07/05/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/10/2018	חיליק קרואני	10: 01 04/10/2018		לא

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



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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אשקלון	אשקלון	(1)		08-6792380	08-6792508	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז נפתי ת.ד. 9001, אשקלון 78190.

1.8.2 יזם

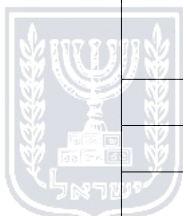
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ד.י דוידי השקעות בנדל"ן בע"מ	אשקלון	הפלמ"ח	3	08-6724494	08-6726699	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רוני ליב			אשקלון	הגבורה	7	08-6724494	08-6726699	
בעלים		גיניס בטיטו			אשקלון	הגבורה	7	08-6724494	08-6724494	
בעלים		אברהם קריסי			אשקלון	הגבורה	7	08-6724494	08-6724494	
בעלים		חיים בוטבול			אשקלון	הנשיא	97			
בעלים		אברהם בטיטו			אשקלון	הגבורה	7	08-6724494	08-6724494	
בעלים		שמעון מלול			אשקלון	הנשיא	99	08-6724494		
בעלים		יגאל שלומי			אשקלון	התפוז	10	08-6719717	08-6719717	
בעלים		שרונה בוטבול			אשקלון	הנשיא	99	08-6724494		



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ניר לוי			אשקלון	הגבורה	7	08-6724494	08-6726699	
בעלים		יאן קרומין			אשקלון	הגדוד העברי	10	08-6766822		
בעלים		אלכסנדר ריבקין			אשקלון	הנשיא	99	08-6724494		
בעלים		גלית מלול			אשקלון	הנשיא	99	08-6724494		
בעלים		אלי ללו ביסמוט			אשקלון	קצרין	1	08-6843440		
בעלים		ניסן קחלון			אשקלון	הנשיא	99	08-6724494		
בעלים		ערן בניטה			אשקלון	צה"ל	8	08-6758588		
בעלים		לאה פלג			אשקלון	הגבורה	7	08-6724494	08-6724494	
בעלים		שלום טובי			אשקלון	הגבורה	7	08-6724494	08-6724494	
בעלים		חנן יוסף טטרואשווילי			אשקלון	הרצל	20			
בעלים		יצחק גור קוגן			אשקלון	הגבורה	7	08-6724494	08-6726699	
בעלים		חיים פייגנבלט			אשקלון	הנשיא	99	08-6724494		
בעלים		יואל השאש			אשקלון	הגבורה	7	08-6724494	08-6724494	
בעלים		הרצל דויד			אשקלון	הנשיא	99	08-6724494	08-6724494	
בעלים		רוני הנדלר			אשקלון	הגבורה	7	08-6724494	08-6726699	
בעלים		שמעון אוחנה			אשקלון	הגבורה	7	08-6724494	08-6726699	
בעלים		ישראל חלילי			אשקלון	הגבורה	7	08-6713567		
בעלים		הראל לבנון			אשקלון	הגבורה	7	08-6724494	08-6726699	
בעלים		הילה שפר			אשקלון	הגבורה	7	08-6724494	08-6726699	
בעלים		רחל שמעוני			אשקלון	הגבורה	7	08-6724494	08-6726699	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		משה שיטרית			אשקלון	הגבורה	7	08-6724494	08-6724494	
בעלים		אלברט בריקמן			אשקלון	גבעתי	24			
בעלים		ישראל בן חמו			אשקלון	אלי כהן	8	08-6736410	08-6736410	
בעלים				אורן טל עבודות חשמל בע"מ	אשקלון	הנשיא	99	08-6724494		
בעלים				בנק הפועלים בע"מ	אשקלון	הנשיא	4	08-9463612	08-6739663	
בעלים				בנק לאומי לישראל בע"מ	אשקלון	הנשיא	4	03-9544555	08-6796355	
בעלים				ד.י דוידי השקעות בנדל"ן בע"מ	אשקלון	הפלמ"ח	3	08-6724494	08-6726699	
בעלים				דיוור ב.פ בע"מ חברה	תל אביב-יפו	קויפמן יחזקאל	6	072-3236416	03-5162289	
בעלים				חדד טאס עבודות עפר ופיתוח בע"מ	אשקלון	החרש	20	08-6733301		
בעלים				חורי יוסף השקעות בע"מ	אשקלון	הגבורה		08-6724494	08-6726699	
בעלים				חרות בע"מ	אשקלון	הגבורה	7	08-6724494		
בעלים				טוטאל פינאנס בע"מ	אשקלון	הנשיא	99	08-6724494		
בעלים				לימור שיווק ישיר בע"מ	אשקלון	הנשיא	99	08-6724494		



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

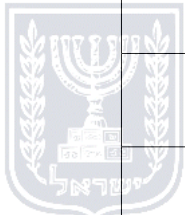


תכנון זמין
מונה הדפסה 32

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מגדל חברה לביטוח בע"מ	אשקלון	הגבורה	7	03-7710452	03-7710452	
בעלים				מילר ניהול וחשבונות בע"מ	אשקלון	הנשיא	99	08-6724494		
בעלים				משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ	אשקלון	הגבורה	7	08-9463612	08-6739663	
בבעלות רשות מקומית				עיריית אשקלון	אשקלון	(1)		08-6792380	08-6792508	
בעלים				עמיר קרקעות בתים ונכסים בע"מ	אשקלון	הגבורה		08-6724494		
בעלים				ר.א שחר נכסי נדל"ן בע"מ	אשקלון	הנשיא	99	08-6724494		
בעלים				רם חן ניהול נכסים בע"מ	אשקלון	הנשיא	4	08-6724494	08-6726699	
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	03-9533333	02-5318706	
בעלים				שחקים השקעות ועסקים מניבים פאר ד.ש בע"מ	אשקלון	הנשיא	99	08-6724494		
בעלים				תמיר אחד נכסים (2003) בע"מ	אשקלון	הנשיא	99	08-6724494		
בעלים		חיים אלגריסי			אשקלון	בלפור	8	08-6733330		



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שולמית בר צור			אשקלון	הגבורה	1	08-6750335		
בעלים		ארול גרולמן			אשקלון	הגבורה (2)	7	08-6724494		
בעלים		דניס מיכאל גרולמן			אשקלון	הגבורה (3)	7	08-6724494		
בעלים		ראובן הרשקוביץ			אשקלון	הגבורה	7	08-6724494		
בעלים		גד פטריק			אשקלון	הגבורה	7	08-6724494		
בעלים		שרה פטריק			אשקלון	הגבורה	7	08-6724494		
בעלים		יעקב ששון			אשקלון	הצנחנים	10	08-6733330		
בעלים		שלומית ששון			אשקלון	הצנחנים	10	08-6733330		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

(1) כתובת: מרכז נפתי ת.ד. 9001 אשקלון 78190.

(2) כתובת: מס' דרכון-402218115.

(3) כתובת: מס' דרכון-015478568.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חיליק קרואני		משרד לאדריכלות מבנים ועיצוב	אשקלון	הרצל	36	08-6723456		moranbatan@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לזר אורטובסקי	759	נתי מדידות	אשקלון	אייר	6	08-6724414		sima@nati601.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

העברת זכויות בניה ממגרש 12 למגרש 10 במרכז נפתי, אשקלון.
(מחלקה 141 לחלקה 197 בגוש 1931).
הוספת זכויות בניה למגרש 10, תוספת קומה, שינוי קווי בניין וביטול זכות מעבר לציבור, במגרשים למסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת זכויות בניה ע"י העברת הזכויות ממגרש 12 למגרש 10 במרכז נפתי, אשקלון.
מתוקף מכרז העירייה בו זכה היזם: 520 מ"ר עיקרי למשרדים.

ב. תוספת קומה למגרש מס' 10 סה"כ 7 קומות.

לפי תב"ע מאושרת 11/107/03/4 נבנו 4 קומות לפי היתר קיים נבנו עוד 2 קומות ומבוקש קומה נוספת.

ג. שינוי וקביעת קווי בניין מותרים.

ד. ביטול זכות מעבר לציבור בתא שטח מס' 10 עפ"י תכנית 17/107/03/4.

ה. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב 4% משטח המגרש



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	12, 10
דרך מאושרת	8 - 5
דרך משולבת	4, 3
חניון	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	3
דרך / מסילה לביטול	מסחר	10
זיקת הנאה	מסחר	12
סטיו	מסחר	12
קו בנין עילי	מסחר	12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

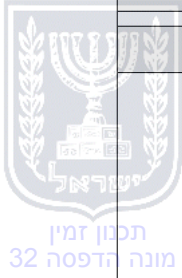
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,032	23.25
דרך משולבת	155	1.19
חניון	2,473	18.96
מסחר	7,382	56.60
סה"כ	13,042	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,212.92	24.63
דרך משולבת	155.7	1.19
חניון	2,488.9	19.08
מסחר	7,184.97	55.09
סה"כ	13,042.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	<p>1. חנויות לממכר קמעוני.</p> <p>2. חנויות לטבק, משקאות וממתקים.</p> <p>3. מספרות ומכוני יופי.</p> <p>4. בתי מרקחת ומחסנים לממכר ציוד רפואי.</p> <p>5. חנויות לממכר ספרים, צרכי כתיבה ומזכרות.</p> <p>6. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים או להפעלת שרותים הנדסיים.</p> <p>7. סניפי בנקים, בתי דואר.</p> <p>8. משרדים של חברות נסיעות ותיירות.</p> <p>9. בתי קפה ומסעדות.</p> <p>10. חנויות לצילום, נעליים, בגדים, אופטיקה, מוצרי חשמל ותיקונים, אלקטרוניקה, וצרכי בית.</p> <p>11. חנויות לפרחים.</p> <p>12. משרדים ממשלתיים, ציבוריים ופרטיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בתא שטח מס' 10 :</p> <p>המגבלות יהיו בהתאם למסומן בטבלת השטחים, אך גובה הבניה יהיה לא יותר מ-7 קומות, כשקומת הקרקע מסחרית ויתר הקומות משרדים.</p> <p>בתא שטח מס' 12 :</p> <p>1. קולונדה בהתאם לסימון בתשריט ברוחב של 3 מ' ברוטו.</p> <p>זיקת הנאה :</p> <p>שטח פרטי עם זכות מעבר לציבור, כולל מעבר מבוקר של רכב.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך מאושרת עפ"י תקנות משרד התחבורה בתאום מהנדס העיר.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	דרך משולבת עפ"י תקנות משרד התחבורה וכן חניה ציבורית.
4.3.2	הוראות
4.4	חניון
4.4.1	שימושים
	חניית כלי רכב לשימוש הציבור.



	חניון	4.4
	הוראות	4.4.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי		
			שרות	שרות		עיקרי	
1	(4) 7	(3)	(2) 52	(1) 2869	1305	10	מסחר
1	4	(3)	(6)	(5) 10062.2	5879	12	מסחר

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

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי הבניין כמסומן בתשריט. מותרת נסיגת קומה עליונה.

ב. תוספת שטחים עפ"י דרישת רשות מוסמכת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

$$(1) 1305 \times 180\% = 2349$$

האחוזים מורכבים: 60% למסחר בקומת הקרקע ו 40% למשרדים לשלוש קומות מעל הקרקע.

ניוד 520 מ"ר עיקרי והעברתו ממגרש 12 למגרש 10.

$$2349 + 520 = 2869 \text{ מ"ר.}$$

*עפ"י סעיף (3) מצב מאושר:

בנוסף הקלות שאושרו בהיתר 11% לתכנית שאושרה לפני 1.8.1989 ו-5% הקלה לנגישות $208.8 = 1305 \times 16\%$

*עפ"י סעיף (4) מצב מאושר:

בנוסף תוספת קומה מתוקף תמ"א 38 - 724.33 מ"ר.

(2) *עפ"י סעיף (5) מצב מאושר: בנוסף שטחי שירות שנדרשים עפ"י רשות מוסמכת, עפ"י היתר הכוללים:

294.98 מ"ר ממ"קים ומבואות מוגנים

395.48 מ"ר שטחי כיבוי אש

(*) 52.00 מ"ר $4\% \times 1305$ הוספת זכויות בניה.

(3) *עפ"י סעיף (6) מצב מאושר: תכנית מתאר אשקלון מתירה שטחי מרתף בתכנית קומת הקרקע.

(4) תוספת קומות למגרש שה"כ 7 קומות,

לפי תב"ע מאושרת 11/107/03/4 נבנו 4 קומות, לפי היתר קיים נבנו עוד 2 קומות.

ומבוקש קומה נוספת..

$$(5) 5879 \times 180\% = 10582.2$$

האחוזים מורכבים: 60% מסחר בקומת הקרקע ו 40% משרדים לשלוש קומות מעל הקרקע.

ניוד 520 מ"ר עיקרי והעברתו ממגרש 12 למגרש 10.



10582.2-520=10062.2

*בנוסף הקלות שאושרו בהיתר

(6) לפי היתר מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו .</p>	
<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.2</p>
<p>מיס : 1. בעסקים בעלי פוטנציאל לזיהום מי השתייה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימה חוזרת) 1992. 2. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה כגון : כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו' 3. היתרי בנייה ינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.</p>	
<p>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.3</p>
<p>יש להציג פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p>	
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.4</p>
<p>קידוחים : -בגבולות התכנית ישנו קידוח מי שתייה אשקלון 2. נקודות הציון של הקידוח הן 158950,619360 רדיוס המגן של הקידוח הינו 10 מטר, 99 מטר, 198 מטר. להלן הנחיות משרד הבריאות בנושא קידוחי מי שתייה : 1. באזור מגן א' אסורה כל בניה למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו. 2. באזור מגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר א מבני ציבור. 3. באזור מגורים ג' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח כגון מתקן ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור מושקה בקולחים.</p>	
<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>1. תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומכבי האש, ויתחברו לרשת העירונית הקיימת. תבוצע הפרדה מלאה להנחיות משרד הבריאות. תותקן רשת אספקת מים, אספקת המים תהיה מרשת " מקורות" בהתייעצות עם משרד הבריאות. 2. תובטחנה דרכי טיפול בפסולת שתמנענה היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים ותבטחנה הפרדת פסולת במקור. 3. מתקני הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית. 4. פסולת למחזור תועבר לאתרים יעודים מאושרים עפ"י כל דין. 5. פסולת בניה ועפר תסולק לתחנת מעבר לפסולת בתחום העיר. 6. הבניה בתחום התכנית תחויב בתשתיות להפחתת כמויות הפסולת במקור. 7. בעסקים בעלי פוטנציאל לזיהום מי השתייה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות בריאות העם(התקנת מכשיר מונע זרימה חוזרת) 1992. 8. יש להקפיד על הנחיות בנושא הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (משי"ל) עדכון אוקטובר 2012, לרבות חציית קווי מים.</p>	

<p>6.6 חניה</p> <p>פתרון החניה ינתן בתחום התכנית בהתאם לתקן חניה אשקלון תכנית מס' 23/101/02/4.</p>	<p>6.6</p>															
<p>6.7 תשתיות</p> <p>לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל היתר ועל חשבונו בתיאום עם מינהל ההנדסה.</p>	<p>6.7</p>															
<p>6.8 חשמל</p> <p>תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר כאשר קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך יהיו עיליים. החיבורים לבתים תת קרקעיים. 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:</p> <table border="1" data-bbox="319 604 1262 929"> <tr> <td>סוג קו החשמל -</td> <td>מרחק מתיל קיצוני -</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.</p>	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'	<p>6.8</p>
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'														
<p>6.9 ניקוז</p> <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 היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחום, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי מים 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, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכי, או לחילופין מתן פתרונות אחרים לשימור מים, כגון הפניית מי הגגות לבורות חלחול או קידוחי החדרה בשטח השצ"פ שבתכנית.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p> <p>ה. במגרשים המיועדים למבני ציבור ו/או מסחר בהם קיימים חניונים תת קרקעיים בכל שטח המגרש, יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות וחורשות.</p>	<p>6.9</p>															
<p>6.10 תקשורת</p> <p>תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי.</p> <p>מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתיאום עם מהנדס העיר.</p>	<p>6.10</p>															
<p>6.11 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>היתרי בניה למבנים יוצאו רק לאחר אישור יועץ נגישות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקוניו, ת"י 1918 ובאישור מהנדס הועדה המקומית</p>	<p>6.11</p>															

6.12	היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



תכנין זמין
מונה הדפסה 32

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנין זמין
מונה הדפסה 32



תכנין זמין
מונה הדפסה 32



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 604-0338186 שם התוכנית: העברת זכויות ממגרש 12 למגרש 10 במרכז נפתי, אשקלון.

עורך התוכנית: חיליק קרואני תאריך: 24/04/2018 חתימה: _____

טבלת זכויות מצב מאושר מתכנית 11/107/03/4 ומהיתרים.

הערות	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ מתחם (מ"ר)	מס'	יעוד		
	אחורי	צדדי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת						
							עיקרי	שרות					
סה"כ 4 קומות, 1 קומה מסחרית והיתר משרדים. במקרים מיוחדים תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר קו בניין צדדי ואחורי עד קו בניין "0".	4	4	כמסומן בתשריט	1	4 1 קומת מסחר ו 3 קומות משרדים	(6)	(5)	מסחר קומת קרקע-60% (1)	1305	10	מסחר		
								משרדים 40% לקומה (2) (3) (4)					
								מסחר קומת קרקע-60% (7)				5879	12
								משרדים 40% לקומה (8) (9)					

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר:

(1) הערך מתיחס ל-60% המותרים בתכנית למסחר בקומת קרקע $1305 \times 60\% = 783$.

(2) הערך מתיחס ל-40% לקומה בשלוש קומות מעל קומת קרקע $1305 \times 3 \times 40\% = 1566$.

(3) בנוסף הקלות שאושרו בהיתר 11% לתכנית שאושרה לפני 1.8.1989 ו 5% הקלה לנגישות $1305 \times (11\% + 5\%) = 208.8$.

(4) בנוסף שטח שאושר בהיתר כתוספת קומה במסגרת תמ"א 38 בשיעור 724.33 מ"ר.





(5) בנוסף שטחי שירות מעל הקרקע עפ"י היתר שנדרשו עפ"י רשות מוסמכת: 294.98 מ"ר ממ"קים ומבואות מוגנים
מ"ר שטחי כיבוי אש 395.48

סה"כ: 690.46 מ"ר

(6) בנוסף שטח מרתף מתכנית מתאר אשקלון המתירה שטחי מרתף בתכנית קומת הקרקע.

(7) הערך מתיחס 60% המותרים בתכנית למסחר בקומת קרקע, מ"ר $5879 \times 60\% = 3527.4$.

(8) הערך מתיחס ל40% לקומה בשלוש קומות מעל קומת קרקע, מ"ר $5879 \times (40\% \times 3) = 7054.8$.

(9) בנוסף הקלות שאושרו בהיתר .

