

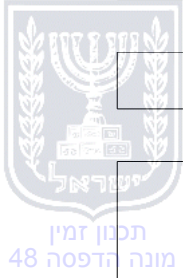
הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0480277

מתחם אלחטיב 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

מתחם אלחטיב ממוקם מדרום לשדרות עופר באשקלון, בסמוך לשכונת "גבעת הפרחים". המתחם יהווה כניסה לשכונת המגורים שאושרה במסגרת תמ"ל 1022.

במגרש נמצאים בית מגורים, מחסנים, באר מים ששימשו את המשפחה במשך דורות לצורכי הבית ועבודת החקלאות.

התכנית מציעה מבנה בן 7 קומות שימשם לדיור מוגן, מבנה מסחר ומעליו בנין משרדים ותחנת תדלוק, מסעדה ואזור לשימור.

הבינוי ידגיש את היות המתחם שער כניסה לשכונת המגורים המתוכננת תוך שהוא יוצר פתיחות לשטחים הציבוריים שמסביבו.

בחזית המזרחית, לאורך השצ"פ והדרך המתוכננת (דרך מספר 2) נמצאים ארבעה אלמנטי המיועדים לשימור: שער כניסה, סביל, בריכת השקיה ובאר מים.

אלמנטים אלה ישומרו במסגרת תכנית בינוי לביצוע שתוגש לאישור הועדה המקומית.

השטח שבו ממוקמים המבנים המיועדים לשימור יהיה בבעלות פרטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם אלחטיב אשקלון

מספר התכנית 604-0480277

1.2 שטח התכנית 18.948 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	159635
קואורדינאטה Y	618150

1.5.2 תיאור מקום

שדרות עופר בסמוך לשכונות הדרומיות באשקלון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
1466	מוסדר	חלק		20-21, 58, 60, 64, 69
2847	מוסדר	חלק		136

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4
28/12/2016	1881	7410	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/1022 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמל/1022
08/12/1998	1099	4708	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4/02/101/106 ממשיכות לחול.	שינוי	106/101/02/4



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיורא שפיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיורא שפיר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט נקוז	13: 23 01/09/2020	מאיר רוזנטל	01/09/2020	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	מחייב לעניין קווי הבנין ולתפיסת הבינוי לעניין מיקום ונפחי מבנים מערך התנועה, השטחים הפתוחים וזכות המעבר להולכי רגל.	16: 00 09/09/2020	גיורא שפיר	09/09/2020	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	08: 17 29/12/2020	אלכסנדר רבין	28/12/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר רקע לתכנית	13: 06 24/12/2019	גיורא שפיר	28/06/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	חוברת ניקוז	13: 26 01/09/2020	מאיר רוזנטל	01/09/2020	22		מנחה	ניקוז
לא	נספח מים וביוב	07: 36 30/08/2020	מאיר רוזנטל	26/08/2020	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	חוברת נספח מים וביוב	07: 35 30/08/2020	מאיר רוזנטל	26/08/2020	12		מנחה	מים
לא	תיק תיעוד מקדים	13: 05 24/12/2019	אבי ששון	12/07/2018	57		מנחה	תיעוד ושימור
לא	מסמך הידרולוגי	10: 36 07/09/2020	יוסי קליק	07/09/2020	79		מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	תשריט	16: 01 09/09/2020	גיורא שפיר	09/09/2020	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	הוראות	08: 43 13/09/2020	גיורא שפיר	09/09/2020	10	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
כן	טבלת שטחים מצב מאושר	13: 08 24/12/2019	גיורא שפיר	13/09/2017			רקע	טבלת שטחים

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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	

תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	
פרטי	אלחטיב מוכלס			תל אביב-יפו	הוברמן	24	03-7766800	03-6967529	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 1. התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

2. משפחת אלחטיב זכאית להירשם כבעלים של תא שטח 1 בשטח של 10,761 מ"ר בהתאם להסכם פשרה שניתן לו תוקף של פסק דין במסגרת ת.א 1219/02

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיורא שפיר		גיורא שפיר אדריכלים	אשקלון	הרב נורוק	10	08-6744144		officeshafir@gmail.com
מהנדס	יועץ סביבתי	יוסי קליק	14520		תל אביב-יפו	ילין מור נתן	1	077-3508001	077-3508003	office@yozmot-sviva.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 48

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אלכסנדר רבין	73642		תל אביב- יפו	החשמונאים	100	077-2121104	077-2121105	data@drh- eng.com
מהנדס אינסטלצי ה	מהנדס	מאיר רוזנטל	27203		גילון	(1)		04-9580621		meirav@rme. co.il
מודד	מהנדס	אבנר שיאון	477		אשקלון	שד בן גוריון	2	08-6739818	08-6715975	mazkitut.sion @gmail.com
דוקטור	יועץ	אבי ששון			אשקלון	קיבוץ גלויות	5	050-6998556		sassonavi@g mail.com

(1) כתובת: ד.נ. משגב 20103.



משרד
סביבה ותכנון



משרד
סביבה ותכנון

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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**

הקמת מתחם הכולל מבנה מגורים מיוחד ל-126 יח"ד, תחנת תדלוק לאספקת סולר ובנוין בלבד, מבנה מסחר ומעליו משרדים, אזור לשימור ומסעדה.
כמו כן מציעה התכנית הסדר ליציאת משאיות ורכב חירום, דרך שצ"פ 103, לפי תכנית תמ"ל 1022 ע"י סימון "זכות מעבר".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרת זכויות ליעוד עיקרי עבור דיור מיוחד.
2. הגדרת זכויות ליעוד משני עבור מסחר ומשרדים ותחנת תדלוק.
3. קביעת אלמנטים ומתחם לשימור.
4. הסדרת זכות מעבר למשאיות ורכב חרום דרך שצ"פ 103 לפי תכנית תמ"ל 1022.
5. קביעת הסדרי חניה לסוגיה במתחם.

תכנון זמין
מונה הדפסה 48תכנון זמין
מונה הדפסה 48

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	101 - 103
דרך מאושרת	203
דרך מוצעת	201
מגורים מסחר ותחבורה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מגורים מסחר ותחבורה	1
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותחבורה	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	203
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותחבורה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	203
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותחבורה	1
בלוק תחנת תדלוק	מגורים מסחר ותחבורה	1
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	203
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	201
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותחבורה	1
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	101, 103
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותחבורה	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	103
חורשה לשימור	דרך מאושרת	203
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	102, 103
להריסה	דרך מאושרת	203
להריסה	מגורים מסחר ותחבורה	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	101
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותחבורה	1
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	203
קו חשמל מתח גבוה	מגורים מסחר ותחבורה	1
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	101
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	203

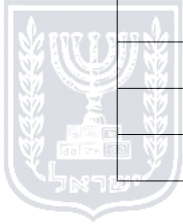
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,537.49	18.67
מגורים 1	10,880.02	57.42
שטח ציבורי פתוח	4,531.02	23.91
סה"כ	18,948.53	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.67	3,537.89	דרך מאושרת
0.42	80.41	דרך מוצעת
56.78	10,759.85	מגורים מסחר ותחבורה
24.12	4,570.38	שטח ציבורי פתוח
100	18,948.53	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותחבורה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. שימושים עיקריים לדיור מיוחד: דיור מוגן או דירות להשכרה או בית אבות (ללא מחלקות סיעודיות ותשושי נפש).</p> <p>ב. שימושים משניים למסחר משרדים ותחבורה:</p> <p>מסחר: לרבות מרכולים בתי אוכל ומסעדות.</p> <p>משרדים: למקצועות חופשיים מעל קומת המסחר.</p> <p>תחבורה: תחנת תדלוק דרג א' 4 עמדות תדלוק.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>דיור מוגן או דירות להשכרה או בית אבות:</p> <ol style="list-style-type: none"> מעל לקומת הכניסה הראשית יוקם מבנה בן 6 קומות שישמש לדיור מוגן או לחלופין ישמש מבנה זה לדירות להשכרה או בית אבות. בין מבנה לדיור מיוחד לבין תחנת התדלוק יהיה מרחק שלא יפחת מ-40 מטר בהתאם להוראות תמ"א 18. דיור מיוחד יבנה בהתאם להנחיות הרלוונטיות של משרדי הממשלה הנוגעים לעניין. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל גג מבנה הדיור המיוחד. יתוכננו ביתני אשפה סגורים או מכלים טמונים. במסגרת הדיור המוגן אפשר שיבנו: מועדון, קפטריה, חדרי חוגים חדרי כושר, בריכת שחיה וכדומה בקומה שמעל לכניסה הקובעת ו/או במרתף. הבריכה תיועד לשימוש ציבורי בלבד לדיירי הדיור המוגן, לא יותרו שימושיים מסחריים בבריכה. בחיבור מערכת המים את הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. מי הבריכה יסולקו למערכת הבניות הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. בשימוש המבנה כבית אבות לא יותרו הקמת מחלקות סיעודיות ותשושי נפש.
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>מסחר</p> <p>לשימושי המסחר יותרו השימושים הבאים: חנויות, מסעדות, סופרמרקט, בתי אוכל וכדומה.</p> <ol style="list-style-type: none"> בחזית החנויות תוקם מצללה או אזור מקורה ברוחב מינימלי של 2 מ'. תותר סגירת חצר משק לסופרמרקט ולמסחר ויותרו קירוי אזור הפריקה בסככה מקורה. שטחים אלו יבואו במניין שטחי השרות. יותר שימוש לסופרמרקט ולכל סוגי המסחר ולמסעדות בתנאי שאינם מזהמים או מרעישים. הקמת בתי אוכל, מסעדות ואזורי הכנת מזון בסמוך למבנה הדיור המיוחד או המשרדים מותנית בביצוע מנדפי ובאישור המשרד לאיכות הסביבה. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

4.1	מגורים מסחר ותחבורה
	<p>הגבוה ביותר בניין.</p> <p>6. עבור עסקי המזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או מכלים טמונים בהתאם לאישור הרשות המקומית.</p> <p>7. תותר בניין מחסנים בקומות מרתף 1- ו-2 לחנויות שבקומת קרקע ויותר קשר פנימי בין שטחי המסחר לשטחי האחסון.</p> <p>8. לא יותר שימוש לאולמות אירועים.</p> <p>10. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירותים וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים ובעל קרקעית אטומה.</p> <p>11. גובה עסקי המזון לא יפחת מ-2.75 מ'.</p> <p>12. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המשרדים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור חצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>13. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים, יש להקצות חצר תפעולית, עלית או תת קרקעית בה יוצבו מפרידי שומן, על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת יבובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.</p> <p>14. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.</p>
ג	<p>הוראות בינוי שימוש למשרדים</p> <p>1. מבנה המשרדים יבנה מעל לקומת המסחר.</p> <p>2. הכניסה הראשית למשרדים תמוקם בקומת הקרקע באזור המסחר.</p> <p>3. יותר שימוש למקצועות חופשיים כגון מרפאות, חדרי כושר הייטק וכו'.</p> <p>4. תותר הצמדת מרפסות למשרדים על גג המסחר.</p> <p>5. כל גגות המסחר והמשרדים יטופלו כחזית חמישית ויחופו כגג נצפה מסביבתו באישור מהנדס העיר אשקלון.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. כל החניה הדרושה למגרש עבור השימושים השונים תהיה תת קרקעית בשתי קומות למעט חניות נכים, אופנים ואופנועים, הורדת נוסעים (חלק מתקן החניה) פריקה וטעינה.</p> <p>2. תתוכנן הגדרת מיקום חניה לדיור מיוחד, למסחר ולמשרדים.</p> <p>3. חניה תתוכנן בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>4. חניה לתחנת תדלוק תהיה בקרבתה בקומת הקרקע.</p> <p>5. החניה תתוכנן ותבוצע תוך סימון ברור על התכניות ואי פגיעה באתרים לשימור לעת התכנון והביצוע.</p>
ה	<p>הוראות בינוי תחנת תדלוק</p> <p>1. תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה א' לפי תמ"א 18 על שינויה.</p> <p>2. תותר בניית סככה מעל לעמדות התדלוק.</p> <p>3. התכנית כפופה להוראות תמ"א 18 על שינויה, לרבות דרגת התחנה, מרחקי בטיחות ושימושים, יחולו על השימושים במגרש ומחוצה לו.</p> <p>4. תותר אספקת סולר ובנויין בלבד בהתאם לסעיף 15.1 ס"ק (א) 2, בשינוי מספר 2 לתמ"א.</p>

4.1	מגורים מסחר ותחבורה
ו	<p>שימור</p> <p>1. בתא שטח 1 נמצאים אתרים לשימור 01- קטע חומר ושער, 02-סביל, 03-בריכת השקיה עם מערכת השקיה בנויה, 04- בית באר ובריכה עליונה, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. אתרים אלו כולם כמערכת אחת לא יהרסו והם מיועדים לשיקום ושימור.</p> <p>2. אלמנטים המסומנים לשימור יכולים להיות כלולים בשטח פרטי.</p> <p>3. תותר העתקת בריכת המים המיועדת לשימור בשלמותה בתחום שמתחת אזור השימור ברדיוס של עד 15 מ' ממקומה הקיים.</p>
ז	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. בשטח המסומן בתא שטח 1 בנספח הבינוי כזיקת הנאה לציבור יתוכנן פיתוח סביבתי יחד עם תאי שטח 101-103 ביעוד שצ"פ בתכנית אחת שתוגש כתכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתרי בניה. הפיתוח הסביבתי יהיה ברצף למעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים, גינון, ריצוף, ריהוט רחוב, מצללות, נטיעת עצים, ספסלים, שבילים, תאורה ומתקני שעשועים, גישה נוחה לכניסה לדיור המוגן, לחזית המסחרית, בשילוב עם מתחם האחוזה החקלאית לשימור כמכלול אחד, שביל הבארות, ושדרת העצים בשדי עופר, ובהתאם לנספח הבינוי בתכנית זו.</p> <p>2. השטח המיועד לפיתוח סביבתי בכל גבולות התכנית יתוכנן תוך שמירת הרציפות במרחב הציבורי ללא גידור, הפרעות, הפרדות ומכשולים.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח 101- גינות ציבוריות.</p> <p>תא שטח 103- זכות מעבר לרכב תפעולי ורכב חרום.</p> <p>בנוסף בתאי שטח 102+103 (בחלק מתא השטח עליו חלה תמל 1022) שימושים בהתאם לתמ"ל 1022 כמפורט:</p> <p>א. גנים ציבוריים, מגרשי משחקים, שטחי ומתקני ספורט וכל השימושים הנדרשים לתפקודם.</p> <p>ב. תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p> <p>ג. שירותים ציבוריים. מבנים ארכיאולוגיים קיימים כגון בתי באר, בריכות עתיקות וכיוצא"ב ישולבו בפיתוח הנופי.</p> <p>ד. תשתיות, מבני שרות קטנים לצורך אחזקת הגן.</p> <p>ה. מבנים הנדסיים קטנים.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>תא שטח 101,102,103. מעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים, גינון, ריצוף, רהוט רחוב, מצללות ספסלים, שבילים, תאורה ומתקני שעשועים בהתאם לנספח הבינוי שיוגש לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה.</p> <p>תא שטח 102 ו-103 בלבד</p> <p>1. בתא שטח 103 ביעוד שצ"פ המסומן כחורשה לשימור תותר זכות מעבר למשאיות ורכב חרום במיסעה ברוחב של עד 3.5 מ' לשימוש רכב תפעולי לתנועה חד סיטרית מזרחה בלבד. זכות המעבר לרכב תפעולי תוגבל בין השעות 00:00-09:00 בבוקר ולמעבר לרכב חירום בלבד.</p>





שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>2. תפוח טיילת להולכי רגל ורוכבי אופניים ולאורכה 3 בארות עתיקות קיימות ושרידים ארכיאולוגים אחרים שישולבו בתכנית הפיתוח המפורטת.</p> <p>3. תותר הקמת מבנים למתקנים הנדסיים כגון חדר שנאים בהיקף של עד 100 מ"ר מתוכם 50 מ"ר תת"ק.</p> <p>4. תכנון השצ"פ יתבסס על השהיית וניצול נגר עילי בהתאם לעקרונות נספח הניקוז.</p>	



דרך מוצעת	4.3
<p>שימושים</p> <p>דרך לתנועת כלי רכב.</p>	4.3.1
<p>הוראות</p> <p>דרכים</p> <p>דרך מוצעת: מעבר להולכי רגל ולכלי רכב לסוגיו בהתאם לתכנית התנועה.</p>	4.3.2
<p>תשתיות</p> <p>תותר העברת תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: חשמל מים ביוב וכדומה.</p>	א ב



דרך מאושרת	4.4
<p>שימושים</p> <p>דרך לתנועת כלי רכב.</p>	4.4.1
<p>הוראות</p> <p>דרכים</p> <p>דרך מוצעת: מעבר להולכי רגל ולכלי רכב לסוגיו בהתאם לתכנית התנועה.</p>	4.4.2
<p>תשתיות</p> <p>תותר העברת תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: חשמל מים ביוב וכדומה.</p>	א ב

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	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
(6)	(6)	(6)	(6)	2	7	33	126	45 (5)	20842	2500 (4)	1462 (3)	7500 (2)	9380 (1)	10760	1	דיוור מיוחד	מגורים מסחר ותחבורה
			(10)	2	1 (9)	6			6200	3700 (8)		1200 (7)	1300		1	מסחר	מגורים מסחר ותחבורה
				2	3 (12)	20			5598	3000 (11)		700	1898		1	משרדים	מגורים מסחר ותחבורה
					1	6 (14)			440			25	415 (13)		1	תחנת תדלוק	מגורים מסחר ותחבורה

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. דיוור מיוחד: דיוור מוגן או לחלופין דירות להשכרה או בית אבות.

ב. תותר העברת שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת ומעל הכניסה הקובעת ולהיפך וכן בין השימושים השונים ובתנאי כי השטחים העיקריים שאינם לשימוש דיוור מיוחד לא יעלו על 25% מסך השטחים העיקריים.

ג. תותר העברת שטחי שרות מיעוד ליעוד אך לא מתחת למעל הכניסה.

ד. מספר יח"ד לפי ממוצע של כ-63 מ"ר עיקרי ליח"ד.

ה. תותר קו בנין 0 במרתפים.

ו. תותר בליטת גזוזטראות עד 2 מ' מקו בנין עילי.

ז. קומת הקרקע תהיה בגובה מינימלי של 6.4 מ' ברוטו.

ח. ניתן יהיה לחלק את קומת הקרקע למפלס ביניים בהיקף של 60% מתכסית המבנה.

ט. תותר הקמת יחידות דיור מיוחד גם במפלס הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם עד 1512 מ"ר עיקרי למרפסות אותם ניתן להעביר לעיקרי רגיל..
- (2) מיועד למעברים, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים, חדרים טכניים ומבואות שאינן נכללות בחישוב מקומות חניה.
- (3) לצרכי ציבור בלבד כגון בריכת שחיה, אודיטוריום וכיוצ"ב.
- (4) מתוכם 1500 מ"ר לחניה ועוד 1000 מ"ר למחסנים ומתקנים טכניים.
- (5) התכנית מתייחסת לכלל השימושים בתא שטח 1.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) מיועד למעבר ציבורי מקורה בחזית החנויות, מרחבים מוגנים ומתקנים טכניים שאינם נכללים בחישוב מקומות חנייה. מעבר מקורה בגובה 5 מ' ומעלה לא יחשב במניין שטחי הבניה..
- (8) מתוכם 3000 מ"ר לחניה ועוד 700 מ"ר למחסנים ומתקנים טכניים..
- (9) קומת קרקע מסחרית ומעליה 3 קומות משרדים.
- (10) כמסומן בתשריט..
- (11) מתוכם 2500 מ"ר לחניה.
- (12) מעל לקומת קרקע מסחרית.
- (13) מתוכם 350 מ"ר עיקרי לסככה שאינם ניתנים להמרה לשימוש אחר.
- (14) גובה הסככה של תחנת התדלוק עד גובה 12 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו
2. התר הבניה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לאישור הועדה המקומית.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום כל המערכות עם הגורמים השונים ברשויות.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא כי לא תהיה הפרעה של מערכות מזוג אוויר בשטחי המסחר למבנה הדיור המיוחד.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מוקדם עם חברת החשמל באשקלון.
6. תוגש תכנית תנועה המציינת בין היתר את הפרדת החניות לשימושים השונים.
7. היתרי בניה לכלל השימושים ינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת מקורות.
9. יש להציג פתרונות אדריכלים והנדסיים לנושא איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.
10. תנאי למתן היתר בניה, הכנת תיק תיעוד מלא, ע"פ הנחיות מינהל התכנון, והגשת לוח זמנים לרשות המקומית ליישום המסקנות לשימור בהליך הבניה ע"י החברה המבצעת.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תיק תיעוד מלא על פי הנחיות מינהל התכנון וקבלת המלצה מועדת השימור לתכנית הפיתוח והשימור.
12. תנאי למתן היתר בנית תחנת התדלוק יהיה בהקמת 4 עמדות תדלוק בלבד לאספקת סולר ובנוזין בלבד תוך שמירת המרחק הנדרש של 40 מ' משימושי קרקע רגישים כגון מגורים ובני ציבור בהתאם להוראות תמ"א 18/4 שינוי מספר 1. סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
13. תנאי למתן היתר בניה עבור תחנת הדלק יהיה התקנת מז"ח בראש מערכת אספקת מים.
14. הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה תתוכנן ותבוצע על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.
15. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מים לשתייה ובין מערכת מים המיועדת לצרכים אחרים כגון שטיפות, גינון, כיבוי אש, וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.
16. תנאי למתן היתר בניה ביטול קו מתח גבוה בתאום עם חברת החשמל.
17. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישורים מהממונה במשרד להגנת הסביבה על פי חוק הקרינה הבלתי ממיינת התשס"ו 2006.
18. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בנין ועודפי עפר הצפויים עקב עבודות הבניה, הצגת הטיפול המוצע בפסולת הבניין ועודפי העבר והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין והצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה והיתר האכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
19. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת מקורות, רשות המים, ואיגוד ערים נפת אשקלון לאיכות הסביבה.



6.2

חשמל

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג.
2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד או בשטח התוכנית.
3. שנאי ימוקם במבנה נפרד תת קרקעי או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור

חשמל	6.2
<p>הועדה המקומית.</p> <p>4. 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, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למחסום קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- מרחק מהתיל הקיצוני: 3 מ'. מרחק מציר העמוד: 4 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה עד KV33 - מרחק מהתיל הקיצוני: 5 מ'. מרחק מציר העמוד: 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה מותקן על עמודי מתח עליון: מרחק מציר העמוד: 22 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח עליון KV 161 בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר- מרחק מציר העמוד: 20 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון KV 400 בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר - מרחק מציר העמוד: 35 מ'</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3
<p>מים:</p> <p>1. תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מינהל הנדסה, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.</p> <p>2. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתיה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח).</p> <p>אשפה:</p> <p>1. סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף ותברואה של העירייה.</p> <p>קו המים של חברת מקורות:</p> <p>1. בתחום המדרכה הדרומית של המתחם עובר קו מים בקוטר 20" של חברת מקורות. לא תורשה בניה במרחק של 5 מ' משני צידי הקו, מעל קו מקורות ובמרחק של כ-5 מ' ממנו תאושר שתילת דשא, ריצוף במשתלבות ומצעים למעט באזור דרכים בהן יאושר שימוש באספלט. במידה ויהיה צורך להעתיק או למגן את קווי המים של חברת מקורות, תכנון וביצוע זה יהיה ע"י חברת מקורות ועל חשבון היזם.</p>	



עתיקות	6.4
<p>השטח המסומן בתשריט בסימון שטח העתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>תנאי מוקדם להוצאת התרי בנייה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.</p>	



חניה	6.5
<p>חניה תתוכנן בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי בתוקף או תקן החניה המקומי המאושר המאוחר מביניהם בעת מתן היתר בניה.</p> <p>כל החניה הדרושה למגרש עבור השימושים השונים תהיה תת קרקעית למעט חניות עבור הורדת נוסעים, פריקה וטעינה, נכים, אופניים ואופנועים שיוותרו למקמם במפלס קומת הקרקע במקום יעודי לכך ובקרבה מירבית לכניסה למבנים עם אמצעי הגנה מפגעי מזג אוויר ופגיעה ברכוש.</p>	

<p>6.6 בניה ירוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>יש להציג פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מטעמו, בהתאם להנחיות ומדניות העירייה התקפות לאותה העת.</p>	
<p>6.7 תקשורת</p>	<p>6.7</p>
<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>6.8 תשתיות</p>	<p>6.8</p>
<p>לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מנהל ההנדסה.</p>	
<p>6.9 ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים. שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת המגרש ואזורי השצ"פ הסמוכים למגשר יתוכננו כ"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות והשיפועים מתוכננים בחצר. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדרה, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	
<p>6.10 היטל השבחה</p>	<p>6.10</p>
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.11</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
<p>6.12 תנאים למתן תעודת גמר</p>	<p>6.12</p>
<p>1. תנאי למתן תעודת גמר למבנה החדש המוצע יהיה בביצוע השימור בפועל של האתרים לשימור וקבלת אישור מהנדס העיר על כך. אם קרה וחלקים מהמבנים לשימור ינזקו הם יעברו שחזור ושיקום על פי תכנית השימור כתנאי למתן תעודת גמר מטעם העירייה.</p>	
<p>6.13 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.13</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.13
<p>ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בהתאם לסקר עצים המצורף כנספח לתכנית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן חורשה לשימור בהתאם לתמל 1022 קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p>	
סטיה ניכרת	6.14
<p>סטייה במספר הקומות המאושרים בתכנית זו תחשב לסטייה ניכרת מהתכנית.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית מירבית מ"ר	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש מזערי במ"ר	תא שטח	יעוד	
אחורי	צידי שמאלי	צידי ימני	קידמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
												עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
כמסומן בתשריט					6			5	54						10,761	1	אזור מגורים 1	

