

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0369991

מרכז אביאל אזור תעשייה הצפוני אשקלון

מחוז

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/06/2021

להפקיד את התכנית

21/06/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מבנה בית אביאל קיים ומאוכלס ונבנה על פי היתר מספר 2015013 הכולל 6 קומות משרדים ותעשיית הייטק מעל קומת מסחר.
קומה מספר 1 מעל מעל לקומת המסחר הינה מעורבת לשימוש משרדים ושטחי שרות לשימוש מחסנים.
בכוונת התכנית להמיר 450 מ"ר משטח השרות/אחסון למשרדים בשימוש עיקרי ואין שינוי נוסף בקומות המשרדים, במסחר בפיתוח וביתר השטחים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית 604-0369991

שטח התכנית 1.2 9.602 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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 161618

קואורדינאטה Y 618975

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה הצפוני אשקלון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות : אשקלון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשקלון	צה"ל	99	

שכונה

א.ת. הצפוני, אשקלון.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1214	מוסדר	חלק	132	

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 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
172 /101 /02 /4	החלפה	תכנית זו משנה רק את המוצע בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 172/101/02/4 ממשיכות לחול	6068	2191	07/03/2010



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				גיורא שפיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גיורא שפיר		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע			07/02/2017	גיורא שפיר	11: 32 07/02/2017		כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 250		11/03/2021	גיורא שפיר	13: 33 11/04/2021	מחייב לעניין השינוי בקומה 1 בלבד	לא
תנועה	מנחה	1: 250		07/04/2021	ישראל אליאס	13: 29 11/04/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		13/04/2021	גיורא שפיר	09: 34 13/04/2021	מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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
	פרטי	יואל דויד		ד.י דויד השקעות בנדלן בע"מ	אשקלון	הפלמ"ח	3	08-6724494		didavidi@bezeqint.net
	פרטי	קראוני הנוצץ			אשדוד	החלוצים	7			ybylawfirm@gmail.com
	פרטי	מלי אטיאס			בת הדר	(1)				ybylawfirm@gmail.com
	פרטי	נתן שרייבר			אשקלון	שד בן גוריון	18			ybylawfirm@gmail.com
	פרטי	רפאל בוזגלו			אשקלון	דולב	27			ybylawfirm@gmail.com
	פרטי	חברה לכח אדם היוגב			אשקלון	רפידים	12			ybylawfirm@gmail.com
	פרטי	אחזקות בע"מ מלי שפע			אשקלון	גבעתי	42			ybylawfirm@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שביל הברוש 65 בת הדר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יואל דויד		ד.י דויד השקעות בנדלן בע"מ	אשקלון	הפלמ"ח	3	08-6724494		didavidi@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	25469	גיורא שפיר אדריכלים	אשקלון	הרב נורוק	10	08-6744144		officeshafir@gmail.com
	יועץ	ישראל אליאס	19166		אשקלון	גבעון	14	08-6751785		office@si-eng.co.il
	מודד	ניאזוב נתנאל	759		אשקלון	אייר	6	08-6724414		nati601@nati601.com

1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
תעשיה עתירת ידע	ההגדרה מתייחסת לשימושים עבור משרדים ותעשיית הייטק מתכנית מספר 172/101/02/4

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**

המרת 450 מ"ר, בקומה מספר מעל לקומת המסחר, משטח שרות לשטח עיקריים למשרדים בבנין קיים ברחוב צה"ל 99 אשקלון - מיקום למימוש בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שימושים מותרים.
- קביעת זכויות בניה ומגבלות בניה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	201
מסחר ותעשייה עתירת ידע	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	201
קו בנין עילי	מסחר ותעשייה עתירת ידע	101
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ותעשייה עתירת ידע	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משולב במסחר משרדים ותעשיית הייטק	9,515.44	99.10
שצ"פ	86.9	0.91
סה"כ	9,602.34	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעשייה עתירת ידע	9,515.42	99.09
שטח ציבורי פתוח	86.91	0.91
סה"כ	9,602.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מסחר ותעשייה עתירת ידע****4.1.1****שימושים**

1. מסחר - המסחר מאוכלס וישנם שם סוגים שונים של חנויות בהתאמה להיתר בניה 2015013 ותכנית מספר 172/101/02/4 ולא יבוצע בה שום שינוי.

2 א'. שימוש ליעוד תעשייה עתירת ידע: בקומות מעל קומת המסחר לפי היתר בניה מספר 2015013 ותכנית מספר 172/101/02/4 יועד למשרדים, תעשיית הייטק, מעבדות ומרפאות אשר אינם מהווים מטרד לסביבה, משרדים פרטיים למקצועות חופשיים, בתי תוכנה וכדומה בבניין קיים מאוכלסים בהתאמה ולא יבוצע בה שום שינוי למעט בקומה מספר 1 מעל קומת המסחר..

2 ב' - על פי תכנית זו בקומה 1 שמעל לקומת המסחר יומרו 450 מ"ר משימוש מחסנים ע"פ היתר בניה כאמור לעיל לשימוש למשרדים לעורכי דין, רואה חשבון נוטריון וכדומה.

4.1.2**הוראות**

א

הוראות בינוי

קומה מספר 1 :

1. בקומה זו יהפכו המחסנים למשרדים לשימוש עורכי דין, רואה חשבון, יועצי מס וכדומה. בשימושי המשרדים לא יותרו שימוש מזון, חומרים מסוכנים, ומטרדי רעש.
2. המשרדים המוצעים יהיו בהתאם לנספח הבינוי המחייב לעניין מיקום המשרדים המוצעים.
3. מקומות החניה המוקצים למשרדים שבקומה זו יהיו מעל הקרקע בהתאם לנספח התנועה.
4. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור חצר משק או מאזור פריקה וטעינה.

4.2**שטח ציבורי פתוח****4.2.1****שימושים**

ישמש כזכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב.

4.2.2**הוראות**

א

זיקת הנאה

בתחום השצ"פ תתאפשר גישה למתחם למעבר הולכי רגל וכלי רכב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מסחר ותעשייה עתירת ידע	מסחר	101	9600	3600	1200			48 (1)	35	7 (2)	1	(3)	(3)	(3)	(3)
מסחר ותעשייה עתירת ידע	תעשייה ומשרדים	101	9600	7345 (4)	2321 (5)							(3)	(3)	(3)	(3)
מסחר ותעשייה עתירת ידע	חניון	101					9500					(3)	(3)	(3)	(3)

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:

- זכויות בניה המפורטות בטבלה זו הינם על פי היתר בניה קיים.
- השינוי היחיד המבוצע הינו הוספה של 450 מ"ר לשטחים העיקריים על חשבון שטחי השרות עבור משרדים בקומה מספר 1 במקום שטח שירות שיועד למחסנים ע"י היתר הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לכלל השימושים במגרש.
- (2) 1 קומת מסחר + 6 קומות משרדים ותעשיית הייטק.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) כולל 450 מ"ר שטחים מבוקשים עבור המשרדים.
- (5) מתוכנן 2055 מתכנית מאושרת (לאחר הפחתת 450 מ"ר ו-266 מ"ר מהיתר הבניה).

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה למשרדים המתווספים לשינוי בקומה מספר 1 יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו
2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום כל המערכות עם הגורמים השונים ברשות המקומית בהתאם לדרישתם.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות.

6.2

חניה

הקצאת מקומות חניה למשרדים המיועדים בקומה מס' 1 תהיה מעל הקרקע בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה שבתוקף בעת אישור תכנית זו.

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. תכניות המים והביוב בקומה מספר 1 יתואמו ויאושרו ע"י מינהל הנדסה, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
2. תכנון קווי מים וקווי מים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.
3. לא תעבור צנרת מים וביוב ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים אלא עם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
4. תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת מים המיועדת לשתייה לבין מערכת אספקת מים שאינה מיועדת לשתייה כגון: שטיפות, גינון כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

6.4

בניה ירוקה

יש להציג פתרונות אדריכליים בקומה 1 לנושא בניה ירוקה בהתאם להנחיות ומדיניות הרשות המקומית באותה התקופה.

6.5

חשמל

מערכת החשמל בקומה 1 עבור המשרדים תבוצע בתאום ובאישור חברת החשמל.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיד עם אישורה

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קווי בנין עילי ותחת			צפית מירבית דח דתם		תכסית מירבית מ " ר		שטחי גניומ (ר)					גודל מגרש מזערי מ " ב	תא שטח ב	יעוד	
מזרח	דרום	קידמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								עיקרי	שרות	שימושים	עיקרי				שרות
 לפי המסומן בתשריט			1 **	6	9500	4800	4800			1200	3600	מסחר	9600	101	אזור משולב במסחר, משרדים ומעשיית הייטק
							2350			625	1725	משרדים			
							7050			1880	5170	תעשיית הייטק			
							8500	8500				חניה			
							1000	1000				אחר			
							23700	9500		3705	10495	הס " כ			