

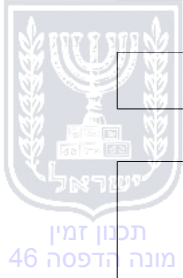
הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0791269

מתחם הייטק "הפטיש" 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

התכנית מאחדת שני מגרשים קיימים מס' 36 ו-37 מתכנית תקפה מס' 165/101/02/4. כמו כן התכנית משנה קווי בנין, משנה הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי, שינוי בגובה ומספר הקומות, מוסיפה שטחי בנייה מתכנית 165/101/02/4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מתחם הייטק "הפטיש" אשקלון.

604-0791269

מספר התכנית

31.321 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אשקלון
קואורדינאטה X	161945
קואורדינאטה Y	620724

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת דרומית לשדרות דרך בגין, ומזרחית לאיזור התעשיה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות: אשקלון

נפה

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
1194	מוסדר	חלק		46-47
1197	מוסדר	חלק		94, 101
1198	מוסדר	חלק		50-51, 53, 56-57, 73

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
37 - 36	165 /101 /02 /4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
165 /101 /02 /4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /02 /101 /165 ממשיכות לחול.	6989	3548		16/02/2015



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליעזר ארמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליעזר ארמון		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 48 12/07/2022	אליעזר ארמון	12/07/2022	1		מנחה	טבלת שטחים
לא	מצב מאושר	13: 40 19/07/2022	יואב קולר	19/07/2022		1: 1000	מנחה	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	09: 09 24/03/2022	אליעזר ארמון	24/03/2022		1: 1250	מנחה	בינוי

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		וועדה מקומית אשקלון	אשקלון			08-6792355	08-6792509	m- tichnun@as hkelon.mun i.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הגבורה 36.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית אשקלון	אשקלון	(1)		08-6792355	08-6792355	m- tichnun@ashkelon. muni.il

(1) כתובת: הגבורה 36.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318870	02-5318878	

(1) כתובת: יפו 216, ירושלים..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליעזר ארמון		ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6287668		office@armon-arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	יואב קולר	910		הרצליה	(1)		077-4518726	09-9518726	office@kav-medida.co.il

(1) כתובת: משכית 15 הרצליה פיתוח, ת.ד. 12048.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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

התכנית מאחדת שני מגרשים קיימים מתוך תכנית תקפה, משנה קווי בנין, משנה הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי, משנה גובה ומספר קומות ומוסיפה שטחי בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד מגרשים 36 ו-37 למגרש אחד לפי סעיף 62א' (א) (1).

ב. שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62א' (א) (4).

ג. שינוי בהוראות הבינוי והעיצוב האדריכלי לפי סעיף 62א' (א) (5).

ד. שינוי בגובה בניינים ומספר קומות לפי סעיף 62א' (א) (4א).

ה. הוספת שטחי בנייה לפי סעיף 62א' (16) (א) (1) : 153% אחוז עיקרי במקום 150% בתכנית מספר 165/101/02/4.

ללא תוספת בשטחי שירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

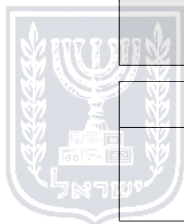


תכנון זמין
מונה הדפסה 46

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעשייה עתירת ידע	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	31,321.51	מסחר ומשרדים
100	31,321.51	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	31,315.17	מסחר ותעשייה עתירת ידע
100	31,315.17	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעשייה עתירת ידע
4.1.1	שימושים
	<p>1. משרדים - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, אומנים, סוכנויות, עסקים, חברות, שירותים עסקיים וכדומה.</p> <p>2. מסחר- חנויות, חנויות מזון וסופרמרקטים, בתי אוכל, אולמות תצוגה, עסקים ושירותים עסקיים החשופים לקהל, שאינם פולטים מזהמים ושפכים למעט שטחים ומתקנים מיוחדים לצורכי אחסון וטיפול במזון.</p> <p>3. תעשיות מחקר ופיתוח (מ״פ)- בתי תוכנה ו/או משרדי תכנון שאינם עתירי אנרגיה ואין בהם פליטת מזהמים וייצור שפכים תעשייתיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. יותר בניית מבנים בגובה 12 קומות רק בפינת הרחובות דרך מנחם בגין/ שדרות התעשייה בהתאם לתכנית הבינוי ואישור הועדה המקומית.</p> <p>2. יינתן דגש עיצובי ואדריכלי לבניינים בגובה 12 קומות.</p> <p>3. לכל אחד מהשימושים השונים תהיה כניסה נפרדת, וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור חצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>4. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>5. יותר קירוי אקלימי בחזיתות הפונות למרכז תא שטח מס' 1.</p> <p>6. השטח הפתוח במרכז תא שטח מס' 1 יפותח כשטח ירוק מגונן.</p> <p>7. לובי הכניסה לקומות המשרדים יהיה חלק מהחזית המסחרית וישתלב בו מבחינה עיצובית עם הגישה לכניסה.</p> <p>8. יתוכננו ביתני אשפה סגורים או טמונים עבור עסקי המזון.</p> <p>9. 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 ביניים בעלת רצפה אטומה.</p> <p>10. גובה הבינוי לא יעלה על 60 מ' מעל פני השטח.</p> <p>11. כמות המבנים המותרת הינה בהתאם למופיע בנספח הבינוי.</p> <p>12. גובה עסקי המזון לא יפחת מ- 2.75 מ'.</p> <p>13. לא יותרו עסקי מזון במרתפים.</p> <p>14. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת קרקעית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.</p> <p>15. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים המיועדת לשתייה לבין מערכת אספקת מים המיועדת לצרכים אחרים שאינם לשתייה כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>16. תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות מש״ל העדכניות ביותר.</p> <p>17. לא תותר סמיכות בין תעשייה רגישה כגון: מזון, תרופות וקוסמטיקה לתעשייה בעלת פוטנציאל לזיהום כגון: זיהום אוויר, זיהום קרקע, זיהום מים וכו'.</p> <p>18. העמדת הבניינים תהיה בהתאם לנספח הבינוי, על מנת ליצור מרקם רחובות עירוניים.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
6	6	6	6	2	12	42	40	273	80	(2)	40	153	(1)	31321	1	תעשייה עתירת ידע	מסחר ותעשייה עתירת ידע	
					1	6.5		10				10			1	מסחר	מסחר ותעשייה עתירת ידע	

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:

נתונים מקסימליים כלליים עבור המגרש:

תכסית = 40%.

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת = 42 מ'.

מס' קומות מעל הכניסה הקובעת = 12.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) א. בעמוד אחוזי הבנייה העיקריים מעל הכניסה הקובעת ביעוד תעשייה עתירת ידע כלולה תוספת של 500 מ"ר לכל מגרש שאוחד מתכנית מס' 165/101/02/4 ע"פ סעיף 62א'(16)(א)(1) בחוק

התכנון והבניה כמפורט להלן: - מגרשים 36,37 אוחדו למגרש חדש מס' 1 - תוספת של 1000 מ"ר.

(2) מיועד לשטחי חניה בלבד.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת נספח בניוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 לאישור הוועדה המקומית.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ג. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תאגיד המים.
- ד. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור משרד הבריאות.
- ה. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור מחלקת תנועה בעיריית אשקלון.
- ו. תנאי למתן היתר בניה בתחום המגרש הינו העתקת קו החשמל בתאום עם חברת החשמל.

6.2

דרכים וחניות

- א. תנועה וחניה בתכנית מתוכננים לפי עקרונות מיתון תנועה, הכל לפי תקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
- ב. לאורך הכביש הפנימי בחזית המסחר יתוכננו מפרצי חניה משני צידי הכביש.
- ג. שטח החניות יהווה כ- 80% משטח הבנייה מתחת לקומת הקרקע.

6.3

עתיקות

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח: חיתוכי בדיקה חפירת בדיקה: חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות. ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות. ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ן רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.4

איחוד וחלוקה

סעיף איחוד- איחוד שטחים יעשה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 פרק ג': תכניות, סעיף ז': חלוקה חדשה, הוראות בדבר איחוד מגרשים הן בהסכמת בעליהם והן שלא בהסכמתם.

6.5

הנחיות מיוחדות

בהתאם לחוק התכנון והבניה סעיף 69 (12), רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות עריכת תוכנית לרבות, הוצאות עריכתה וביצועה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים מרגע אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46