

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0386938

שינוי יעוד רח' הפלמ"ח, אשקלון

מחוז

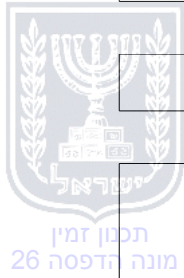
דרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תא שטח מס' 2א (ע"פ תכנית 4 / 03 / 159 / 8 א) בפינת רח' הפלמ"ח-העליה בשכונת מגדל באשקלון מיועד למבנים ומוסדות ציבור אך בפועל קיים מבנה מסחר ומשרדים.

תכנית זו מבקשת להסדיר את המצב הקיים בשטח ע"י שינוי יעוד מ-"מוסדות ציבור" ל-"מסחר ותעסוקה" וקביעת שימושים, זכויות, מגבלות והנחיות בניה.

בבינוי המוצע עבור המתחם מתוכנן מבנה הכולל קומה מסחרית ומעל 4 קומות משרדים. בנוסף לכך מתוכנן חניון תת קרקעי לטובת פתרונות החניה הנדרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שינוי יעוד רח' הפלמ"ח, אשקלון	ומספר התכנית	

מספר התכנית	604-0386938
-------------	-------------

שטח התכנית	1.931 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

160777

קואורדינאטה Y

619151

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בצומת הרחובות הפלמ"ח והרצל באשקלון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות : אשקלון

נפה

אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשקלון	הפלמ"ח	3	

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1247	לא מוסדר	חלק		3-6, 42-43, 51-52

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 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
25 /101 /02 /4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /02 /101/ 25 ממשיכות לחול.	2797	1417	25/03/1982
8 /159 /03 /4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /03 /159/ 8 ממשיכות לחול.	3514	574	01/01/1988
א /8 /159 /03 /4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /03 /159/ 8 א ממשיכות לחול.	3748	2092	04/03/1990



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				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	26/09/2016	ישראל מסילטי	17: 33 22/11/2016	זכויות בניה מאושרות	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	13/03/2019	ישראל מסילטי	09: 49 14/03/2019	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250		13/03/2019	ליאור בר	09: 48 14/03/2019	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		18/06/2019	ישראל מסילטי	10: 26 18/06/2019	תשריט 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

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			עומר מלכה יזום והשקעות בע"מ	אשקלון	אקסודוס	51	08-6341804	08-6845233	2doron17@gmail.com
	פרטי	אייל אמיר			אשקלון	כצנלסון	17	08-6341804	08-6845233	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il
	יועץ תחבורה	ליאור בר	5716706		אור יהודה	אביב משה	5	03-5336777	072-7274438	office@or- eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 211 קרית עקרון.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 מבנה משרדים ומסחר ע"י הוספת קומות וזכויות הבניה לתכנית התקפה ברחוב הפלמ"ח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ-"שטח למוסדות ציבור" ל-"מסחר ותעסוקה".

2. קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.

3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מסחר ותעסוקה	2A	להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מסחר ותעסוקה	2A	להריסה
מסחר ותעסוקה	2A	מבנה להריסה
מסחר ותעסוקה	2A	קו בנין תחת/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגרש למוסדות ציבור	1,309	100
סה"כ	1,309	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	1,309.23	100
סה"כ	1,309.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	1. משרדים פרטיים, משרדי ממשלה/ציבור, תעסוקה עתירת ידע, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סטודיו, חדר כושר, בנקים ומוסדות פיננסיים, מרפאות ושרותי בריאות. 2. מסחר קמעונאי לסוגיו, בית מרקחת, מסעדות בתי קפה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מסחר ותעסוקה: 1. מסחר בקומת הקרקע ומעל 4 קומות תעסוקה/משרדים. 2. תותר הקמת קומה טכנית/גלריה בין קומת המסחר לבין קומות התעסוקה. 3. קווי בניין כמסומן בתשריט. 4. יותר ניוד שטחים בין הקומות. 5. גגות המבנה יגוננו לחזות נאה בתאום מול מהנדס הועדה והמחלקות הרלוונטיות בעיריית אשקלון. 6. התקנת מתקנים על הגג, לרבות דודי שמש, מנועי מזגנים וכדומה, יוסתרו וישולבו בעיצוב המבנה. 7. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים לצורך מניעת מטרדים הדדיים כתוצאה משילוב הימושים במבנה. 8. לא יהי מעבר של צנרת סניטציה ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדר שרותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. 9. החזית המסחרית תלווה בקולונדה העשויה ממצללה קלה מאלומיניום או מתכת בעומק של עד 2.5 מ' מקו בניין. 10. חומרי הגמר במבנה יהיו מחומרים קשיחים כגון: אבן, זכוכית, קירות מסך, ואלומיניום והכל בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית. 11. גובה עסקי המזון לא יפחת מ-2.75 מ'. 12. לא יותר עסקי מזון במרתפים. 13. תיהיה כניסה נפרדת לאגף המשרדים ולאגף המסחר. לכל עסק במבנה תיהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה טעינה. 14. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 15. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון. 16. בעל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית עילית או תת קרקעית, בה יוצבו מפרידי שמנים. על החצר התפעולית להיות נגישה לכניסת ביוביט לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.
ב	עיצוב אדריכלי כתנאי למתן היתר תוגש תכנית לעיצוב אדריכלי לאישור מהנדס הועדה ולהנחת דעתו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						תכנית (% מתא שטח)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מסחר ותעסוקה	מסחר	2A		700	100			800				(1)	(1)	(1)	
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	2A		3200	400			3600				(1)	(1)	(1)	
מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	2A	1309	3900	500		3900 (2)	8300	80	5 (3)	3	(1)	(1)	(1)	

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) כמסומן בתשריט.

(2) עבור חניון תת קרקעי ומתקנים טכנים.

(3) מסחר בקומות קרקע ו 4 קומות תעסוקה.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכניות בינוי ופיתוח מפורטות, מאושרות על ידי הוועדה המקומית.
- ב. לא יוקם סופר למזון בשום תנאי בשטח המסחרי המוצע, שימוש ל"סופרמרקט" בשטח המסחרי יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום התשתיות המוצעות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: 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.
- 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.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה יצירת פתרון לאצירת אשפה על פי הנחיות מנהל הנדסה עיריית אשקלון לפי המדיניות התקפה בעת הוצאת היתר בניה.
- ו. תנאי למתן היתר בניה עבור מימוש כלל זכויות הבנייה המוצעות תהיה הריסת המבנים המסומנים "להריסה" בתשריט.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת פרטי הפיתוח החורגים מגבולות המגרש לכיוון הדרך ו/או כמסומן בתשריט.
- ח. תנאי למתן היתר בניה עבור מימוש חלקי של זכויות הבנייה הינו תיאום מול אגף התכנון בעיריית אשקלון ובאישור הוועדה המקומית.
- ט. בעסקים בעלי פוטנציאל לזיהום מי השתייה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימה חוזרת) 1992.
- י. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם שתיה, כגון כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'.
- יא. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ תקן חניה התקף לעת מתן היתרי הבניה.

6.3**ניקוז**

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- 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.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.

6.4**פיתוח תשתית**

- 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



6.4	פיתוח תשתית
	הרשויות המוסמכות. 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. ג. חיבור הבנין לרשת המים יהי באישור אגף המים בעיריית אשקלון. ד. מערכת הביוב של המגרש תחובר למערכת הביוב המרכזית. ה. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע על ידי התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	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.



6.6	עתיקות
	1. השטח שפרטיו מפורטים להלן, 424/0 "אשקלון, מגדל אשקלון" י"פ : 4149 עמ' 112 מיום : 10/10/1993 הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות/פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה, יבצען היזם במימונו, כפי שנקבע בדן וע"פ תנאי רשות העתיקות. 4. 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 את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, 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.



6.7	חשמל
	א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ג. 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, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל: 1. קו חשמל מתח נמוך : 2.25 מציר הקו 2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי : 6.5 מ' מציר הקו 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח : 8.5 מ' מציר הקו 4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20 מ' מציר הקו



6.7	חשמל
	5. קו חשמל מתח על מעל 400-160 ק"ו : 35 מ' מציר הקו בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.
6.8	היטל השבחה
	הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה.




טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכניות מאושרות מס' 4/02/101 ו 4/03/159/8 א

תוכנית מספר: 604-0386938 שם התוכנית: שינוי יעוד רח' הפלמ"ח, אשקלון

עורך התוכנית: ישראל מסילטי תאריך: 26.09.2016 חתימה: _____



האזור	שטח מגרש	זכויות בניה בקומות	זכויות בניה במרתפים	סה"כ שטחי בניה	תכסית	מס קומות	קווי בניה		
							קדמי	צדדי	אחורי
שטחים למוסדות ציבור	1,309 מ"ר	50% בקומה	60% בקומה	220%	50%	2 קומות + 2 קומות מרתף	5	3	-

- גובה מקסימלי של מרתף עד 5 מ'.
- קו בנין במרתפים יהיה 0 מ' לכל כיוון.
- קו בנין לגגון לצד רחוב הפלמ"ח יהיה 3 מ'.
- במידה והבינוי יחייב, תיהיה הועדה המקומית רשאית לאשר קו בנין 0 בצד ומאחור.

