

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מינהל יוקרעני ישראל מנהל ידענות כדורסל ביניה
15.01.2013
תיק
לטיול

הוראות התוכנית

עיריית אשקלון – אגף התכנון תוקף עב"ד הישנות הועדה	תוכנית מס' 4/מק/2238
המקומית/מחוזית מיום 16.12.11 נבדק ע"י: עדנה א.ב. תאריך 13.1.13	שם תוכנית: פארק אלון

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: אשקלון
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת
 לפי סעיפים 62 (א) סעיף קטן 4,5,6,8,9

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הודעה על אישור תוכנית מס' _____</p> <p>יחמה בעיתון _____ ביום _____</p> <p>זוו _____ ביום _____</p> <p>י" מקומי _____ ביום _____</p> <p>ובילקוט פרסומים מס' _____ ביום _____</p>	
<p>ועדה מקומית אשקלון _____ אישור תוכנית מס' _____ הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 25212 ביום 12.12.11</p> <p>חמנוה על המחוז יו"ר הועדה _____</p>	

דברי הסבר לתוכנית

שטח התכנית הוא כ- 45 דונם. התכנית ממוקמת בכניסה המערבית משדרות בן גוריון לשכונת גבעת ציון. התכנית מנצלת שטחים הקיימים בתכנית המאושרת ויוצרת מסגרת תכנונית לבניית 472 יח"ד ב- 12 בניינים עד 14 קומות, וכ- 640 מ"ר מסחר באזור הכיכר המרכזית. הבינוי המוצע מתבסס על מערכת הדרכים העירונית ומלווה אותה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

פארק אלון	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
2238/מק/4	מספר התוכנית		
47.522 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
26.12.2012	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כ	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
62 א(א) סעיף קטן 4,5,6,8,9	לפי סעיף בחוק		
תוכנית 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 התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דרום

159900 קואורדינטה X
618800 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית אשקלון

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

אשקלון
גבעת ציון
שיבת ציון
שכונה
רחוב
מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1225	• מוסדר	• חלק מהגוש	6,31,32	1,7,34,36,39,45,46,47,63,67

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
109/101/02/4	1א, 2א, 3א, 4א, 5א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
109/101/02/4	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית 109/101/02/4 ממשיכות לחול.	4736	11.03.1999

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	דאובר אדריכלים	26.12.12	-	14	-	מח"ב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	דאובר אדריכלים	26.12.12	1	-	1:1250	מח"ב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	דאובר אדריכלים	26.12.12	1	-	1:500	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מקומית	דרך הנדסה בע"מ	26.12.12	1	-	1:500	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
		08-6736333		08-6712143	ברקת 11, אשקלון	514311935	תאגיד	רשות מקומית אמלונת נכסים בע"מ			אלון מרדכי	אלון מרדכי

1.8.2 יזם כמעל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אלון מרדכי			אמלונת נכסים בע"מ	514311935	ברקת 11, אשקלון	08-6712143		08-6736333	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
חוכר	אלון מרדכי			אמלונת נכסים בע"מ	514311935	ברקת 11, אשקלון	08-6712143		08-6736333	
בעלים				מ.מ.י מדינת ישראל רשות הפיתוח		רח' יפן 216 שרי העיר, ירושלים ת.ד. 36259 מיקוד 91361	02-5318888			
בעלים				הסוכנות היהודית		רחוב המלך גורג' 48 ת.ד. 92 ירושלים 91000	02-6202222			
בעלים				עריית אשקלון		רחוב הגבורה 7	08-6792222			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל עידו דאובר	ה.פ. 512693078	38189	דאובר אדריכלים בע"מ		לורד בירון 12 ת"א	03-5227717		03-5237969	dauber@dauber-arch.co.il
מודד	לוח ארטובסקי		759	נתי מדידות		אייר 6, אשקלון	08-6724414		08-6724416	sn601@sn601.com
יועץ תנועה	מתנדס תנועה אלכס רבין		73642	דרך הנוסה בע"מ		החשמונאים 100 תל אביב	077-2121104		077-2121105	t@alexrabini.com

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

קביעת הוראות וזכויות בנייה על מנת לאפשר בניית 472 יח"ד ב- 12 בניינים, בני עד-14 קומות, ומרכז מסחרי בהיקף 640 מ"ר עקרי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת 80 יח"ד.
2. המרת שטחים עיקריים לשטחי שרות מעל הכניסה הקובעת בהיקף של 7430 מ"ר.
3. העברת שטחי בנייה ויחידות דיור ממגרש למגרש.
4. העברת שטחים עיקריים ושטחי שרות, ממגורים למסחר, בשיעור 50% משטח המסחר המאושר.
5. ניווד זכויות ממגרש א5 למגרש א4 לצרכי מסחר. ריכוז שטחי המסחר המותרים במגרש א4.
6. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
7. שינוי בקווי בניין במגרשים א4 (למסחר בלבד), א3 ו-א1.
8. קביעת מספר הקומות למסחר.
9. הגדלת תכסית מגורים ומסחר במגרש א4.
10. תוספת 4 קומות במגרשים א3 ו-א1.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 47.522

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	47060		-7640	54700	מ"ר	מגורים
	472		+80	392	מס' יח"ד	
	640		+210	430	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		5N, 4N, 3N, 2N, 1N	מגורים ב'
		ה1, ה2, ה3, ה5	שטח ציבורי פתוח
		7	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	* מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	מ"ר	אחוזים	יעוד
	מ"ר	מ"ר					
31	14,896	-	** מגורים ב'	59	28,429	59	איזור מגורים מיוחד
12	5,601	-	** מגורים ב'2	11	5,154	11	שטח ציבורי פתוח
16	7,528	-	* מגורים ב'3	9	4,186	9	דרך קיימת או מאושרת
11	5,154	-	שטח ציבורי פתוח	21	10,157	21	דרך מוצעת
30	14,343	-	דרך מאושרת	100	47,926	100	סה"כ
100	47,522	-	סה"כ				

* השטחים במצב המוצע עודכנו לאחר מדידה.
 ** הגדרות הייעודים בקבוצת המגורים השתנו כתוצאה מנוהל מבא"ת.

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב', מגורים ב'2, מגורים ב'3		4.1
שימושים		
בבנייני מגורים:		
א.	מגורים.	
ב.	חניות מעל ומתחת לקרקע.	
ג.	שטחים משותפים לרווחת דיירי הבנין.	
ד.	חדרים ומתקנים טכניים בקומות מרתף, קרקע וגג.	
ה.	מחסנים דירתיים.	
במסחר:		
א.	מסחר.	
ב.	מחסנים למסחר מעל ומתחת לקרקע.	
ג.	חניות מעל ומתחת לקרקע.	
ד.	מעברים מקורים.	
הוראות		
א.	כל ההוראות על פי תכנית 109/101/02/4, למעט המפורט בתכנית.	כללי
ב.	זכויות הבניה יהיו עפ"י המופיע בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5.	זכויות בניה
ג.	תותר בניית גוזזטראות (מקורות ובלתי מקורות) בשטח של עד 12 מ"ר כפול מס' יח"ד בבנין. שטחים אלה יהיו בנוסף לשטחים המותרים. שטחי גוזזטראות שמעל 14 מ"ר ליח"ד יבואו במנין השטחים העקריים.	מרפסות
ד.	יותרו דירות גן והצמדת חצרות בקומת הקרקע.	דירות גן
ה.	תותר בכל בנין, הקמת מחסנים דירתיים בקומות מרתף, קרקע, גג ולובי קומתי	מחסנים
ו.	קווי בנין עפ"י המתואר בתשריט.	קווי בנין
ז.	תכסית קומות המרתף תהיה עד 85% משטח המגרש כך שיתאפשר חלחול מי נגר עילי. קווי הבניין בתת הקרקע יוכלו להגיע עד גבול המגרש, ובכפוף למגבלת התכסית - כאמור לעיל.	מי נגר
ח.	חדר טכני על הגג יהיה בנסיגה מחזיתות הבנין.	הוראות בניה על גג מבנה מגורים
ט.	באזור המסחר, תותר בניית קולונאדה ברוחב מינימלי של 3 מ', עד גבול המגרש, כמתואר בתשריט.	קולונאדה
י.	גובה מבני המסחר ממפלס הכניסה הקובעת עד הנקודה הגבוהה ביותר בגג לא יעלה על 10 מטר.	גובה מסחר
יא.	גגות מבני המסחר יתוכננו כגג נצפה. מתקנים טכניים ע"ג הגגות יהיו נסתרים.	גגות המסחר

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (3)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחויים			שטחי בניה סה"כ	מרחק לבניסה הקובעת	מעל מפסם לבניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת						שרת	עיקרי	שרות(1)			עיקרי				
כמסומן בתשריט 109/101/02/4 על פי תביע				עד 14 קומות	50	30	17	50	307	8900	3100	1500	4300	2900	1A	מגורים ב' מגורים כ"ב מגורים כ"ג			
				עד 10 קומות	35	28	16.5	114	275	19000	4300	3100	11600	6902	2A				
				עד 14 קומות	50	32	18.5	50	330	8900	3100	1500	4300	2700	3A				
				עד 2 קומות	10	9	-	-	24	1930	1120	170	640	7994	4A מסחר מגורים				
				עד 10 קומות	35	35	18	144	314	25080	5270	4530	15280	5A מגורים					
				35	28	15	114	261	19660	4600	3480	11580	7528	5A מגורים					
									83470	21490	14280	47700	28024		סה"כ				

- (1) בנוסף לשטחי השרות מעל הקרקע תותר תוספת של 4 מ"ר לכל יח"ד לטובת ממ"ד.
 (2) תותר בניית גוזטראות (מקורות ובלתי מקורות) בשטח של עד 12 מ"ר כפול מס' יח"ד בבנין. שטחים אלה יהיו בנוסף לשטחים המותרים. שטחי גוזטראות שמעל 14 מ"ר ליח"ד יבואו במנין השטחים העקריים.
 (3) גובה המבנה לא יכלול מתקנים טכניים על הגג.

6. הוראות נוספות**6.1 חנייה**

החנייה תהיה בהתאם לתקן חנייה אשקלון 23/101/02/4 ובהתאמה לתקן הארצי שיאושר בעת מתן ההיתר. במקרה של סתירה, תקן החנייה הארצי שיאושר יקבע.

6.2 נגישות

מתן היתר בניה יותנה בעמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלות חושיות, פיזיות ותפיסיות. לבנין תהיה גישה ממפלס הכביש, המדרכה והחנייה למבואת הכניסה של הבניין באמצעות רמפה. מעלית או מעלון או כל מתקן טכני אחר יהווה תוספת, אך לא חלופה.

6.3 פיתוח סביבתי

א. לפחות 15% משטח המגרש יהיה פנוי מבינוי עילי ותת קרקעי להחדרת מים לתת הקרקע ולאבטחת שימור מי נגר עילי בהתאם לתמ"א/34/ב/4.
 ב. בשטחים הפתוחים הפנויים מחניון תת קרקעי תחוייב נטיעת עצים.
 ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
 ד. מעל גג מרתף החנייה, במקומות שיתוכננו לנטיעת עצים, תהיה אדמה גננית בעומק שיבטיח אפשרות גידול צמחייה.

6.4 ניקוז

ניקוז הגגות והמגרש, יאסף למערכת ניקוז שתובל לבורות חלחול בתחום המגרש.

6.5 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.6 תנאים למתן היתר בנייה

א. יש להגיש תכנית פיתוח מפורטת בהתאם לתכנית הבינוי, לאישור וועדה מקומית.
 ב. התרי בנייה למגרשים מס' א3 ו-א1 יינתנו לאחר הגשה ואישור של תכניות פיתוח מפורטות לשצ"פים (ה1, ה2, ה3, ה4, ה5) בתחום התכנית.
 ג. בכפוף לתכנית 109/101/02/4

6.7 צפיפות מגורים ודרישות לרווחת התושבים (מסמך מדיניות מיום 29/11/2005)

א. שטח משחקים לבניין יהיה בגודל של 200 מ"ר לפחות, כאשר 80 מ"ר יהיו בסמיכות ללובי, בהתאם למסמך מדיניות.
 ב. שטח הלובי לבניין יהיה 45 מ"ר לפחות, בהתאם למסמך מדיניות.
 ג. מועדון הדיירים יהיה בשטח של 50 מ"ר לפחות לבניין, בהתאם למסמך מדיניות.
 ד. יתוכנן חדר עגלות בשטח של 10 מ"ר לפחות לבניין, בהתאם למסמך מדיניות.
 ה. חניות אורחים בהתאם למסמך מדיניות.
 ו. חיפוי המבנים יהיה מאבן/זכוכית/אלומיניום או שילוב ביניהם.

6.8 העידות אדמה

היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים, לפי הוראות תקן ישראל 413

6.9 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, עפ"י בעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.10 פסולת בנייה

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכה"ס בהתאם לתקנה 16 (ג) לחוק התכנון והבניה.

6.11 מערכות חשמל
1. כל תשתיות החשמל יתואמו עם חברת החשמל המרכזית. 2. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של בניין הבתאום עם חברת החשמל.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים מאישור התכנית

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מרדכי אלון	חתימה:	תאריך: אמלוני נכסים בע"מ
	תאגיד/שם רשות מקומית: אמלוני נכסים בע"מ	מספר תאגיד: 514311935	מספר תאגיד: 514311935
עורך התוכנית	שם: עדו דאובר	חתימה:	תאריך: 30.12.12
	תאגיד: דאובר אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד: 512693078	מספר תאגיד: 512693078
יוזם בפועל	שם: לא רלוונטי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: מרדכי אלון	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: אמלוני נכסים בע"מ	מספר תאגיד: 514311935	מספר תאגיד: 514311935
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מ.מ.י	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: הסוכנות היהודית	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: רשות הפיתוח	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: עיריית אשקלון	מספר תאגיד:	

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בהנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשות החנון המוסמכת.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם הנוכחית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם עמנו הסכם מתאים בנינו **אין חתימתנו** זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

13-01-2013

ענת ישראל, ס/מתכנתת המטה, מס"י - מהוז ירושלים

עיריית אשקלון-אגף התכנון
 14.01.2013
 התקבל

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מאושר

אחוזי	מספר יחיד	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בנייה סה"כ שטחי בנייה		שטחי בנייה מותר/אחוזים		גודל מוגז (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד		
				מותרת	לפנייה לקובעת	מותרת	לפנייה לקובעת		מותרת	לפנייה לקובעת	מותרת	לפנייה לקובעת				מותרת	לפנייה לקובעת
30	52	17	30	10	10	10	10	399	11900	3100	800	8000	2985	1A	מוגזים ב' מוגזים ב'		
				10	10	28	12		80	235	16300	4300	1400	10600		6927	2A
				10	10	32	19		52	243	11900	3100	800	8000		2788	3A
ל"ר	-	3.8	ל"ר	1	1	1	1	272	910	600	80	230	8243	4A	מוגזים ב' מוגזים ב'		
				10	10	28	13		104	104	21470	5270	2000	14200		8243	מסחר מעורים
				1	1	3.8	-		-	-	790	520	70	200		7486	5A
10	104	28	10	10	10	10	10	280	20200	4800	1700	13900	7486	מסחר מעורים			
				10	10	28	14		104	104	83470	21490	6850	55130	28429	סה"כ	

ועדה מקומית אשקלון
 אישור תוכנית מס'
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוח מס' 25918 ביום 11.12.11
 המסמך על המתח נערך תועמל

הודעה על אישור תוכנית מס'
 ידמה בעתון
 יתון
 תאריך תקומה
 ביום
 ובקליקט פרסומים מס' ביום

עיריית אשקלון - אגף התכנון
 תוקן עפ"י צדדישות הועדה
 המקומית/מוחזית מיום 11.12.11
 נבדק ע"י: עדנה א.ב. תאריך 15.1.13