

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0461061

ביאליק 12, אשקלון

מחוז

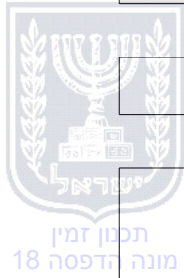
דרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/12/2018

להפקיד את התכנית
20/01/2019

י"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

תוכנית זו מוסיפה זכויות בנייה עבור הוספת קומה לאחסנה ומסחר בשכונת בן גוריון באשקלון במגרש מסחרי קיים בתכנית של 100%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ביאליק 12, אשקלון	ומספר התכנית	

מספר התכנית	604-0461061
-------------	-------------

שטח התכנית	0.538 דונם	1.2
------------	------------	-----

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

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי אשקלון

קואורדינאטה X 159213

קואורדינאטה Y 618886

1.5.2 תיאור מקום ביאליק 12, אשקלון**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	ביאליק	12	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1963	מוסדר	חלק	121	115
2390	מוסדר	חלק		6

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 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
73 /101 /02 /4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /02 /101 ממשיכות לחול.	4095	2050	28/03/1993



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				חגית אטלס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חגית אטלס		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע		1	22/10/2017	חגית אטלס	12: 15 22/10/2017	טבלת שטחים מצב קיים	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	13/01/2017	חגית אטלס	11: 17 13/01/2019	תוכנית בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	30/06/2018	חגית אטלס	20: 31 27/10/2018	תוכנית 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	גיא כהן			אשקלון	העונות	42	050-2326292	050-2326292	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות מדינת ישראל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חגית אטלס			אשקלון	שד ירושלים	51	050-3744406		hagit.arc@gmail.com
	מודד	נתנאל ניאזוב	759		אשקלון	אייר	6	08-6724417		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

הוספת קומה אחת למבנה מסחרי חד קומתי הקיים ברח' ביאליק 12, אשקלון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת זכויות הנחיות ומגבלות בניה.

2. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מסחר	90	להריסה	דרך מאושרת	1
דרך מאושרת	1	קו חשמל מתח גבוה	מסחר	90

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך מאושרת	401	74.54	
מסחר	137	25.47	
סה"כ	538	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	401.72	74.62	
מסחר	136.64	25.38	
סה"כ	538.36	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
השטח ישמש למסחר של חנויות, מסעדות, בתי קפה, מזנונים, משרדים, מרפאות וכו'	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
א. חלק מקומה א' תשמש למסחר והנותר לאחסנה בגובה של 2.20 מ'. ב. כל המערכות הטכניות ישולבו עם עיצובו של הבניין במסגרת היתרי בנייה ג. קוי בניין ע"פ תשריט ד. לא יותרו פתחים בקו בניין 0 הגובל במגרשים סמוכים. ה. גובה המבנה לא יעלה על 8.5 מ', לא כולל מתקנים טכניים על הגג. ו. יותר שלטי פרסומת, הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורו של מהנדס העיר. ז. קו חשמל מתח גבוה בחזית המבנה יועתק ויורחק מהמבנה בהתאם להנחיית ח"ח 6.1.2	
ניקוז	ב
א. ניקוז הגגות יהיה לכיוון המגרש.	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך ציבורית המיועדת לדרכים חנייה ותשתית	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי	א
רוחב ותוואי הדרך יהיה כמסומן בתשריט	

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)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
0	0	0	0	2	8.5		100			100	176	137	מסחר	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 בקשה להיתר בניה תיכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר מוסדר עפ"י כל דין.
- 6.1.3 כתנאי למתן היתר, תוכן תכנית מפורטת לחזית המבנה למסחר, הכוללת את שלט הפרסומת למבנה שתאושר על ידי מהנדס העיר.
- 6.1.4 תנאי למתן היתר יהיה אישור הסדרת דרישות תקן החנייה לשביעות מהנדס העיר.
- 6.1.5 כל בנייה שיש לה השלכות סביבתיות, תתואם עם היחידה לאיכות הסביבה. יזמי הבקשה להיתר יתחייבו לנקוט בכל האמצעים, ולבצע את הדרישות של הרשות לאיכות הסביבה, ואת הנחיות והחלטות הועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- 6.1.5 היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון חיבור למערכת מים/ביו/ניקוז ואישורן ע"י מהנדס הועדה ונציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה.
- 6.1.6 תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- 6.1.7 תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם משרד הבריאות לעניין עסקי מזון.
- 6.1.8 תנאי למתן היתר בניהתהיה הנגשת שטחי המסחר והנלווים לו בתחום המגרש ע"פ חלק ח' 1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970, פרק א' וב' וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח - 1998 על תיקוניו ועדכוניו לעת הוצאת היתר בנייה, לעניין נגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי, הנמכת אבני שפה בצמתים ושילוב רמפות גישה ע"מ להבטיח גישה לנכים בכיסאות גלגלים.
- 6.1.9 תנאי למתן היתר בנייה - העתקת קו מתח גבוה הממוקם בחזית המבנה כמסומן להריסה עפ"י תשריט מצב מוצע.

6.2**חניה**

החניות מתוכננות מחוץ לגבולות המגרש בתיאום ובאישור הרשות המקומית. החנייה תסומן בהיתר הבנייה ותאושר בהתאם לדרישת מהנדס העיר. מיקום חניה תפעולית לצורכי פריקה וטעינה בהתאם למסומן בהיתר בנייה.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה- התשכ"ה- 1965.

6.4**תשתיות**

- 6.5.1 תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר ולשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
- 6.5.2 חשמלהוראות בינוי ופיתוח:
- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
- | סוג קו החשמל | מרחק מתיל קיצוני | מרחק מציר הקו |
|-------------------|------------------------|---------------|
| קו חשמל מתח נמוך | 3 מ' 3.5 מ' | |
| קו חשמל מתח גבוה | 22 ק"ו 5 מ' 6 מ' | |
| קו חשמל מתח עליון | 161 ק"ו (קיים או מוצע) | 20 מ' |

6.4

תשתיות

קו חשמל מתח עליון

400 ק"ו (קיים או מוצע)

35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ' 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז-דרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות חשמל, אלא לאחר קבלת אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על-פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ואחסנה פתוחה, כמו כן, מותר לחצות, ועל-פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז-דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

6.5.3 תקשורת תשתית תשתית התקשורת לסוגיהן תתואמנה עם החברות הפועלות במקום ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות כמערכות תת קרקעיות. במידה ויהיה צורך טכנולוגי בקביעת אנטנות, מיקום ואופי האנטנות ייקבע בתאום עם מהנדס הרשות.

6.5.4 ניקוז תכניות הניקוז תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות, ותתחברנה לרשת בהתאם להוראותיו.

6.5.5 ביוב תכניות הביוב תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות ומשרדי הבריאות הגנת הסביבה, ותתחברנה לרשת בהתאם להוראותיהם. תיעשה הפרדה בין ביוב סניטרי לאחר. ביוב שאינו סניטרי יעבור טיפול קדם, במידת הצורך, לפני התחברותו לביוב העירוני.

6.5.6 מים תכניות המים יתואמו עם משרד הבריאות, תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות המים לצרכים אחרים כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח). התוכניות יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות וההתחברות לרשת יבוצעו בהתאם להוראותיו.

6.5.7 תשתית קיימתלא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים, אלא באישור מפורש של מהנדס הרשות כחלק מהיתר הבניה. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מהנדס הרשות.

6.5

מקלטים

יתוכננו עפ"י תקנון והנחיות פיקוד העורף.

6.6

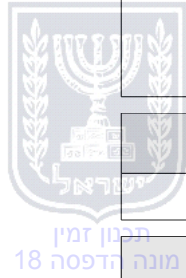
מבנים קיימים

. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק

המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).



6.6	מבנים קיימים
	2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.
6.7	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.8	ניהול מי נגר
	הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עלי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי תהום. 1. שטח חדירת מים יהוו 15% מתוך המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקי וכו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים בשטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. 2. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה