

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0190058

תוספת שטחי מסחר במתחם מגורים פארק אלון אשקלון

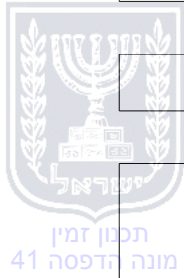
מחוז

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/03/2020

להפקיד את התכנית

12/04/2021

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

במרכזו של מתחם המגורים החדש "פארק אלון" הקיים והמאושר עפ"י תכנית מס' 4/מק/2238 מתוכננים כיכר השכונה והמרכז המסחרי. המגרשים הנכללים בתחום תכנית זו הינם מגרשים 2A ו 5A אשר בכל אחד מהם שלושה מבני מגורים קיימים הכוללים 38 יח"ד כל אחד. לצורך חיזוק ליבת השכונה, התכנית המוצעת מגדירה כיכר המלווה בחזית מסחרית בהיקפה, באמצעות הוספת שטחי בנייה למסחר במקומות הדרושים. התכנית אינה משנה זכויות והנחיות בניה למגורים ולא צפויה הגשה של היתרי בנייה נוספים למגורים מעבר לבניינים הקיימים במסגרת התב"ע הקיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת שטחי מסחר במתחם מגורים פארק אלון אשקלון
------------	-------------------------------	------------------	---

מספר התכנית 604-0190058

1.2	שטח התכנית	14.418 דונם
------------	-------------------	-------------

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

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	160000
קואורדינאטה Y	618800

1.5.2 תיאור מקום

שיכון הפולנים- גבעת ציון-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	שיבת ציון	48	

שכונה גבעת ציון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1225	מוסדר	חלק		1, 7, 34, 36, 45, 63

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
109/101/02/4	D, 2A, 3E, 4E, 5A

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 41תכנון זמין
מונה הדפסה 41תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
109 /101 /02 /4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /02 /101/ 109 ממשיכות לחול.	4736	2693	11/03/1999
4 /מק/ 2238	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /מק/ 2238 ממשיכות לחול.	6551		20/02/2013



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				עדו דאובר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עדו דאובר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	21/02/2019	עדו דאובר	09: 54 21/02/2019	טבלת זכויות בניה מאושרות	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	26/08/2019	ילנה שולקין	11: 50 25/09/2019	נספח מים וביוב מנחה	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	09/02/2020	עדו דאובר	15: 30 09/02/2020	נספח בינוי מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	16/01/2020	אלכס רבין	11: 24 29/01/2020	נספח תנועה מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	09/02/2020	עדו דאובר	15: 29 09/02/2020	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	מרדכי אלון		אמלוני נכסים בע"מ	אשקלון	(1)	11	08-6712143	08-6752168	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ברקת 11.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרדכי אלון		אמלוני נכסים בע"מ	אשקלון	(1)	11	08-6712143	08-6752168	

(1) כתובת: ברקת 11.

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
אדריכל	עורך ראשי	עדו דאובר	38189	דאובר אדריכלים בעמ 1998	תל אביב- יפו	בן יהודה	3	03-5227717	03-5237969	dauber@dauber-arch.co.il
	מודד	דרור בן נתן	594	נתי מדידות	אשקלון	אייר	6	08-6724414	08-6724416	nati601@nati601.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אלכס רבין	73642	דרך הנדסה בע"מ	תל מונד	הרקפת (1)	7	077-2121104	077-2121105	t@alexrabinc.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אינסטלציה	מהנדס	ילנה שולקין	112437	ש.י. שניידר	אשקלון	שד בן גוריון	16	08-6738007	08-6711019	office@shulk in-eng.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 3051.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

תוספת שטחי מסחר במגרשי מגורים 2A ו- 5A סביב כיכר פעילי גבעת ציון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התכנית אינה משנה את יעוד הקרקע למגורים הקיים אלא מוסיפה שטחי מסחר.
2. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
4. קביעת חזית מסחרית במגרשי מגורים.



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

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		2A, 5A
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	5A
חזית מסחרית	מגורים ג'	2A, 5A
להריסה	מגורים ג'	2A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	6,887.27	47.77
מגורים ב'3	7,531.08	52.23
סה"כ	14,418.35	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	14,418.31	100
סה"כ	14,418.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים בבנייני המגורים (עפ"י תכנית מאושרת 4/מק/2238): - מגורים - חניות מעל ומתחת לקרקע - שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין - חדרים ומתקנים טכניים בקומות מרתף, קרקע וגג. - מחסנים דירתיים - במסחר: - מסחר - מחסנים למסחר מעל ומתחת לקרקע - חניות מעל לקרקע - מעברים מקורים
4.1.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח מגורים א. הוראות והנחיות בינוי למגורים נשארות ללא שינוי עפ"י התכנית המאושרת 4/מק/2238. מסחר: א. בחזית המסחרית תותר בניית קירוי תלוי בלבד, ברוחב מינימלי של 3 מ', עד גבול המגרש, כמתואר בנספח הבינוי. ב. גובה מבני המסחר ממפלס הכניסה הקובעת ועד לנקודה הגבוהה ביותר בגג לא יעלה על 10 מטר. ג. גגות מבני המסחר יתוכננו כגג נצפה. מתקנים טכניים ע"ג הגגות יהיו נסתרים. ד. המרווח המינימלי בין מבנה המסחר למבנה המגורים יהיה 10 מ'. שילוב מסחר ומגורים: א. גובה עסקי המזון לא יפחת מ 2.75 מטר. ב. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המגורים. ג. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. ד. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ה. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון בהתאם להנחיות שינתנו בעת הוצעת היתר הבנייה. ו. לא יותרו עסקי מזון במרתפים ז. בכל מבנה בו מתוכננת הסעדה יוצב מפריד שומן באזור החנייה התפעולית באופן שיאפשר גישת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד. ח. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי					גודל מגרש כללי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
(1)	(1)	(1)	(1)	1	10	35	16.5	114	28	19000	4300	3100	11600	6902	2A	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)		2	10			10	840		(2) 240	600	6902	2A	מסחר ג'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	10	35	15	114	28	19660	4600	3480	11580	7528	5A	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	(1)		2	10			10	700		(3) 250	450	7528	5A	מסחר ג'

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 הבניה למגורים בשני המגרשים נשארים ללא שינוי עפ"י התכנית התקפה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) מתוכם 200 מ"ר לבניית קירווי תלוי בלבד, ברוחב מינימאלי של 3 מ'. סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת.

(3) מתוכם 220 מ"ר לבניית קירווי תלוי בלבד, ברוחב מינימאלי של 3 מ'. סטייה מכך תהווה סטייה ניכרת.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתרי בניה, כולל חניה לרכב דו-גלגלי וחניה ותימרון הנחוץ לרכב תפעולי.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. יש להגיש תכנית פיתוח מפורטת בהתאם לתכנית הבינוי, לאישור וועדה מקומית.
- ב. בכפוף לתכנית 109/101/02/4 ותכנית 2238/4 מק/מק.
- ג. היתר הבניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים והגדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- ד. תנאי להוצאת היתר לשימושים המסחריים יהיה הכנה ואישור תכנית בינוי שתכלול תכנית, חזיתות, חתכים ופרטים (כולל שילוט, חומרי גמר וכדומה).
- ה. תנאי להיתר בניה להיתר אוכל יהיה קבלת אישור איגוד ערים אשקלון בנושא פתרונות אוורור, טיפול בשפכים ורעש.
- ו. בנוגע לתכנית אוורור בחניון תת קרקעי, תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם איגוד ערים אשקלון בנוגע לתכנית האוורור וקביעת פתחי האוורור באופן שלא יהווה מטרד לציבור הרחב.
- ז. הריסת המבנים תתואם עם איגוד ערים לאיכות הסביבה למניעת מטרדי רעש ואבק.
- ח. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת המים ותנאי תברואה נאותים.
- ט. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין רעשים/אקוסטיקה.
- י. בעת הכנת התכניות להיתר בניה תובא בחשבון אפשרות הוספת קומות מגורים מעל המבנה המסחרי.
- יא. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

6.3**ניהול מי נגר**

- א. לפחות 15% משטח המגרש יהיה פנוי מבינוי עילי ותת קרקעי להחדרת מים לתת הקרקע ולאבטחת שימור מי נגר עילי בהתאם תמ"א/ב/4.
- ב. בשטחים הפתוחים הפנויים מחניון תת קרקעי תחויב 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.
- ה. בשצ"פים הנמצאים בתחום התכנית, יובטחו קליטה, השעייה והחדרת מי נגר העילי ע"י שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

6.4**חשמל**

- א. כל תשתיות החשמל יתואמו עם חברת החשמל המרכזית.
- ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד תת קרקעי או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. למעט חדר שנאים עילי שנבנה מתוקף היתר 2016157.
- ג. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בהמשך, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.



6.4	חשמל
	קו חשמל מתח נמוך - 3 מ' מרחק מתיל חיצוני ו-3.5 מ' מרחק מציר הקו. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ' מרחק מתיל חיצוני ו-6 מ' מרחק מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - 20 מ' מרחק מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - 35 מ' מרחק מציר הקו. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר בקשת אישור והסכמת חברת חשמל.

6.5	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לחוק התכנון והבנייה.

6.6	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%



6.7	בניה ירוקה
	בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה בהתאם להנחיות ומדיניות עיריית אשקלון התקיפות לאותה עת.

6.8	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יתבצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	- מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר לרשת הביוב העירונית הקיימת. - ניקוז הגגות והמגרש, ייאסף למערכת ניקוז שתובל לבורות חלחול בתחום המגרש. - תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. הפרדה זו תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח). ההתקנות יבוצעו ע"פ הנחיות משרד הבריאות. - תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הביוב ברשות המקומית.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	תוך 10 שנים מקבלת ההיתר.
--	--------------------------