

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-1030915

מרכז מסחרי מגרש 880 אגמים אשקלון

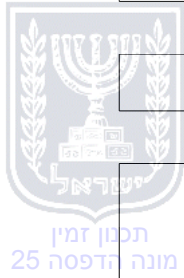
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005190040/310>

דברי הסבר לתכנית

המרכז המסחרי במגרש 880 בשכונת אגמים אשקלון, מיועד למבנה מסחר בגובה 3 קומות מעל הקרקע וקומה אחת מתחת לקרקע בהתאם לתכנית 120/101/02/4. השימושים שנקבעו ליעוד המסחר בהתאם לתכנית 120/101/02/4 הינם מרפאות שכונתיות, מרפאות פרטיות, משרדים של חברות עירוניות או ממשלתיות ומשרדים בעלי אופי ציבורי.

מטרת התכנית המוצעת הינה לאפשר שימוש מסחר גם לחנויות או לסופרמרקט בקומת הקרקע ומשרדים ב-2 קומות מעל קומת הקרקע. סה"כ 3 קומות מעל הקרקע. כמו כן מציעה התכנית שינוי בקווי הבניין ותוספת זכויות בניה תוך התייחסות והפניות לחזיתות במסחר לשד' עמק יזרעאל ולשצ"פ 570 הגובלים עם המגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית 604-1030915

שטח התכנית 1.2 1.938 דונם

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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	159137
קואורדינאטה Y	617815

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות :

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אגמים אשקלון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2886	מוסדר	חלק	17	

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

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
<u>120 /101 /02 /4</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 120/101/02/4 בתחומה בלבד.	4745	2971		28/04/1999



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				גיורא שפיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיורא שפיר		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		8	23/07/2023	אורי אייגנר	15: 09 23/07/2023		לא
בינוי	רקע	1: 200		05/05/2024	גיורא שפיר	11: 02 05/05/2024		לא
תנועה	רקע	1: 250		30/07/2023	זהבה שפיגלר	15: 05 30/07/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		30/11/2021	גיורא שפיר	14: 35 30/11/2021		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
מיופה כח	אחר	יוסף דויד (1)		ד.נ.קמעונאות ושיווק שבעת הכוכבים 2012 בע"מ	אשקלון	מלכי ישראל	35	08-6716665		helidavidi@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : סופר האחים בבנין.

1.8.2 יזם

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	גיורא שפיר	25469		אשקלון	הרב נורוק	10	08-6744144		officeshafir@gmail.com
מודד	מודד	שיאון אבנר	477		אשקלון	שד בן גוריון	14	08-6739818		mazkirut.sion@gmail.com
	אגרונום	אורי אייגנר			ענב	(1)				oritrees@gmail.com
הידרולוג	יועץ	הילה עבו			פתח תקוה	הסיבים	49	03-9265979		office@lddtech.com
תנועה	יועץ	זהבה שפיגלר	33664		יבנה	אגמון	27	08-9322173		zehavas@zehava-eng.co.il

(1) כתובת : מכבים 1.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 שימושי מסחר נוספים עבור סופרמרקט וחנויות.
הרחבת הגדרות השימוש בשטחי המסחר הגדלת זכויות בניה ושינוי בקווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מסחרי למסחר ותעסוקה
2. תוספת שימושים מסחריים לחנויות וסופרמרקט.
3. הגדלת שטח עיקרי מ-2000 מ"ר ל-2450 מ"ר.
4. הגדלת שטחי שרות מעל הקרקע מ-500 מ"ר ל-1400 מ"ר.
5. הגדלת שטחי שרות מתחת לקרקע מ-900 מ"ר ל-3600 מ"ר.
6. שינוי בקווי בניין.
7. קביעת הנחיות בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת תנאים בהליך הרישוי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח		
מסחר ותעסוקה	880		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
זכות מעבר למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	880	
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	880	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	1,937	100
סה"כ	1,937	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	1,938.61	100
סה"כ	1,938.61	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מסחר ותעסוקה

4.1.1

שימושים

- א. מסחר קמעונאי ושירותים אישיים, בחזית המסומנת בתשריט כחזית מסחרית וכן מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- ב. מסחר, תעסוקה ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומות שמעל קומת הקרקע.
- ג. שטחי שירות כגון שטחי תפעול, פריקה וטעינה, מחסנים, חדרי אשפה, חדרי מדרגות, מבואות, מעליות וחדרי מכונות, מכלי חרום למים.
- ד. מתקני תשתיות כגון גז, חשמל, מים.
- ו. חניה תת קרקעית.

4.1.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

הוראות בינוי

1. תותר הקמת מבנה בן 3 קומות מעל הקרקע.
2. בקומת הקרקע יותר שימוש לחזית מסחרית ושטחי שרות. בקומות העליונות יותרו שימושים למסחר ותעסוקה.
3. תותר הקמת מרתף לשימושים עיקריים למסחר, שטחי שירות, שטחים תפעוליים וחניה לשימושים השונים.
4. תכסית הבינוי בקומת הקרקע תהיה עד 70% משטח המגרש .
5. לא תותר אחסנת חומרים מסוכנים ופעולות ייצור העלולות לגרום לזיהום אוויר ושפכים תעשייתיים.
6. לא תותר חניה לרכב מעל מפלס הקרקע.
7. גובה מתקנים טכנים כגון חדרי מכונות על הגג יקבעו בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית.

עיצוב אדריכלי

1. עיצוב המבנה וחומרי גמר יהיו בהתאם לאישור מחלקת הבינוי בעיריית אשקלון.
2. חומרי גמר בהתאם לנספח בינוי מאושר שיוגש לרשות במסגרת הבקשה להיתר הבניה.
3. כל המערכות הטכניות הבולטות מעל כרכוב גג המבנה יסתרו ע"י מסתור בגובה מינימום $H=1.80$ בתאום עם מחלקת הבינוי בעיריית אשקלון.

מסחר

1. חזית החנויות כלפי שצ"פ 570 ושדרות עמק יזרעאל תלווה בקירוי קל בעומק של עד 3 מ'. תחום הקירוי ברוחב 3 מ' מקו החזית המסחרית ייקבע כזיקת הנאה להולכי רגל. חזית פעילה מלווה רחוב לא תפחת מ-70% מאורך החזית המסחרית תתאפשר לאורך הקו הכחול כמסומן בתשריט.
2. גודל חנות מינימלי מעל הקרקע לא יפחת מ - 30 מ"ר ולא יעלה על 250 מ"ר סטיה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
3. למרות האמור לעיל תתאפשר הקמת סופרמרקט בשטח כל קומת הקרקע.
4. החזית המסחרית תתוכנן כחזית מלווה רחוב ללא הפרשי גבהים בין הכניסות לחנויות לבין מפלס הרחוב.
5. החזית המסחרית תתוכנן כך שתתאפשר גישה ישירה לחנויות מכיוון השטח הציבורי הפתוח

מסחר ותעסוקה	4.1
מדרום-מזרח לשטח התכנית. 6. לא יותרו עסקי מזון במרתפים. 7. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר. לכל עסק במבנה תהיה כניסה מאזור חצר משק או מאזור פריקה וטעינה.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות				עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט
120	(3)	(3)	(3)	(3)	2	3	(2) 13		7450	(1) 3600	2450	1400		880	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	

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

הוראות טבלה 5:

- א. בקומות המרתף תותר בניה עד קו בניין 0.
ב. יותר קו בניין 0 כלפי שדי עמק יזרעאל והדופן המערבית כלפי השטח הציבורי הפתוח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לשמושי חניה ושטחי שרות עבור השימושים העיקריים.
(2) לא כולל גובה מתקנים טכנים על הגג כגון חדרי מכונות, מעלית מזגנים וכדומה.
(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים בהליך הרישוי**

1. היתרי בניה לכלל השימושים יינתנו לאחר תאום עם משרד הבריאות.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה אישור תכנית בינוי במחלקת התכנון בעיריית אשקלון.
3. תנאי בהיתר בניה - אישור נספח מים וביוב ע"י תאגיד מי אשקלון.
4. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום זיקת ההנאה ע"פ דין בתא השטח בו היא מסומנת.

6.2 חשמל

- א. כל רשתות החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת רשתות עיליות.
- ב. תחנות שנאים בתחום התכנית יהיו תחנות פנימיות בתוך המבנים או בקרקע. לא תותר הקמת תחנות שנאים על עמוד.

6.3 תשתיות

1. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית, (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

6.4 חניה

1. פתרונות החניה הנדרשים לרכב פרטי וכן אזורי רכב תפעולי ימוקמו בתת הקרקע בלבד.
2. יתאפר שימוש בחניות פעוליות מחוץ למגרש במפרץ חניה בשד' עמק יזרעאל.
3. מיקום הכניסה והיציאה של כלי הרכב לחניון כפי שמסומן בנספח התנועה הינו עקרוני, מיקום הכניסה הסופי ייקבע בתכנית הבינוי.
4. פתרון לחניית אופניים לשירות שימושי המסחר והתעסוקה יתוכנן בקומת הקרקע.

6.5 ניהול מי נגר

- חילחול מי נגר יתאפשר במסגרת השטחים הירוקים הסמוכים כגון שצ"פ 570 ולאורך שד' עמק יזרעאל.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**