

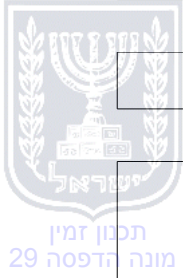
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 604-0156356

מתחם תחנת דלק צה"ל אשקלון

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי אשקלון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה קווי בניין עבור סככות וגג משאבות, ומאפשרת נידוד זכויות בנייה בין הקומות, ללא שינוי בסך השטחים המותרים לבנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מתחם תחנת דלק צה"ל אשקלון

604-0156356

מספר התכנית

3.507 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אשקלון
קואורדינאטה X	160586
קואורדינאטה Y	619374

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות: אשקלון

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	28	צה"ל	אשקלון

שכונה מגדל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1209	מוסדר	חלק	93	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
17	60 /101 /02 /4

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



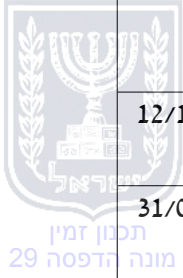
תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
23 /101 /02 /4	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 23 /101 /02 /4.	2762	207	12/11/1981
60 /101 /02 /4	החלפה	בתחום תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית 60 /101 /02 /4	3662	3137	31/05/1989



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורן בר-און				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורן בר-און		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		10: 48 13/08/2017	אורן בר-און	13/08/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		10: 10 14/03/2019	אורן בר-און	12/03/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		08: 42 05/05/2019	זאהר מאהר	18/06/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		10: 08 14/03/2019	אורן בר-און	14/03/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
ל"ר	פרטי			תחנת שירות לאוטומובילים אשקלון בע"מ	אשקלון	צה"ל (1)	28	08-6722206	08-6714644	gilran@013.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: - .

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			תחנת שירות לאוטומובילים אשקלון בע"מ	אשקלון	צה"ל (1)	28	08-6722206	08-6714644	gilran@013.net.il

(1) כתובת: - .

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				תחנת שירות לאוטומובילים אשקלון בע"מ	אשקלון	צה"ל (1)	28	08-6722206	08-6714644	gilran@013.net.il

(1) כתובת: - .

**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	אורן בר-און	113876	בראל אדריכלים בע"מ	בית דגן	בגין מנחם	5	03-7325155	03-7325156	oren@barel-arch.com
מהנדס	יועץ תחבורה	זאהר מאהר	931		נצרת	(1)		04-6461056	04-6461056	maher72@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	אבנר שיאון	477	שיאון מדידות	אשקלון	שד בן גוריון	14	08-6736042		Medidot.sion@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד . 84.



מכון זמין  
מונה הדפסה 29



מכון זמין  
מונה הדפסה 29



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

שינויים במגרש המיועד לתחנת תדלוק על מנת לאפשר הסדרת מבנים הקיימים במגרש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקו בנין קדמי לגג משאבות קיים בלבד מ-5 מ' ל-10 מ' מי עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי בקו בנין אחורי לסככה קיימת בלבד מ-5 מ' ל-10 מ' מי לפי תשריט עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
3. שינוי בקו בנין אחורי וצדדי מ-5 מ' ל-10 מ' מי לפי תשריט עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
4. שינוי בקו בנין צדדי לסככה קיימת בלבד לפי תשריט.
5. ניווד זכויות בניה בין 2 הקומות ללא שינוי בסך השטחים המותרים לבניה עפ"י סעיף 62א(א)(6).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תחנת תדלוק	17

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לתחנת תדלוק	3,507	100
סה"כ	3,507	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תחנת תדלוק	3,526.73	100
סה"כ	3,526.73	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תחנת תדלוק</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תחנת תדלוק: עמדות תדלוק, סככות טסטים, סככה לצביעה, בור סיכה, סככת רחיצה, סככת סיכה, ממכר, ממכר חלקי חילוף, סככת מוסך, מבנה משרדים ומסעדה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	המראה החיצוני וצורתו של המבנה, וכן חומרי הגמר יהיו בהתאם לאישור הוועדה המקומית, אשר תוכל לסרב להוציא היתר בניה או להתנות הוצאתו בשינויים מתאימים בהתחשב באופיו של המקום או בגודלו או בטעמים אחרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	(2)	סה"כ שטחי בניה (1) 80	גודל מגרש כללי 3507	17	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

ניתן יהיה להוסיף 5.99% הקלה כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ללא מקלוט.

(2) יתאפשר ניוד זכויות בניה בין קומת קרקע לקומה א' במסגרת סך השטחים המותרים לבניה.

(3) ע"פ המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 6. הוראות נוספות

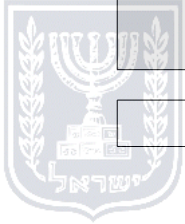
<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	החניה תהיה על פי תקן החניה באשקלון, ובהתאם לתכנית 4 / 02 / 101 / 23.
<b>6.2</b>	<b>בניה ירוקה</b>	יש להציג פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ולמדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	חלוקה ורישום של השטחים יעשו על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>	<p>תכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת החשמל ומהנדס העיר, כאשר קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך יהיו עיליים והחיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים. מרחקי בטיחות מקווי חשמל ישמרו בהתאם להנחיות ובכפוף להיתר הבנייה. יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין קצה קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - 3 מ' מתיל קיצוני, 3.5 מ' מציר הקו.  קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ' מתיל קיצוני, 6 מ' מציר הקו.  קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - 20 מ' מציר הקו.  קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - 35 מ' מציר הקו.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.</p>
<b>6.5</b>	<b>תקשורת</b>	<p>א. תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי.</p> <p>ב. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתיאום עם מהנדס העיר.</p>
<b>6.6</b>	<b>פסולת בניין</b>	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.
<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	חובה על מבקש כהיתר בניה להגיש תכנית פיתוח לאישור הוועדה המקומית. תוגש בקשה להיתר למבנים חדשים (לא קיימים): יש להגיש תכנית פיתוח ובינוי בהתאם.
<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>	היטל השבחה יוטל וייגבה על פי חוק.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית מיד לאחר אישור תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי תכנית 60/101/02/4

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		תכסית (%) משטח תא (השטח)	סה"כ שטחי בניה (1)80	שטחי בניה (אחוזים)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
	ציד-י- שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)5	(2)5	(2)5	(2)5	-	2	40	(1)80	-	-	-	-	3507	17	תחנת תדלוק

(1) 40% לקומה, ללא מקלוט.

(2) לבנייה קיימת – ישארו בתוקפם קווי בניה הקיימים בשטח ביום אישור התכנית (קו בנין "0" ע"פ תשריט מצב מאושר)

