

הוראות התכנית

תכנית מס' 1002674-604

מגרש 54א, רחוב אוסישקין אשקלון

מחוז

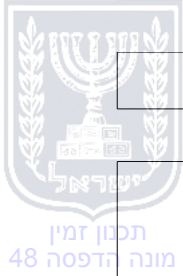
דרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במגרש בייעוד דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה ברחוב אוסישקין בשכונת מגדל. מבקשת ליצור מסגרת לניצול זכויות קיימות באמצעות תוספת קומה מעל הקרקע, הוספת שטחי שרות בתת הקרקע, (זאת עקב חוסר בשטחי שירות במגרש) והסדרת הקלות מאושרות בהיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש 54א, רחוב אוסישקין אשקלון

604-1002674

מספר התכנית

3 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (15), 62א (א) (4), 62א (א) (4א), 62א (א) (5), 62א (א) (6)

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	161044
קואורדינאטה Y	619077

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 מגדל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1208	מוסדר	חלק		42, 99, 173
1209	מוסדר	חלק		95, 102

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
157 / 101 / 02 / 4	א54

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
157 /101 /02 /4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /02 /101 /157 ממשיכות לחול.	5784	2226		10/03/2008



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				גיא מילוסלבסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיא מילוסלבסקי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	27/04/2022	גיא מילוסלבסקי	13: 35 27/04/2022	זכויות מאושרות	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	26/06/2022	גיא מילוסלבסקי	07: 32 01/07/2022	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	30/06/2022	לוי אולג	07: 24 01/07/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	07/07/2022	נתן שלסינגר	12: 42 08/07/2022	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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			שומרז חברה לבניין ופיתוח בע"מ	אשקלון	כצלסון	13	08-6723623		d@shomraz.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 48**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שומרז חברה לבניין ופיתוח בע"מ	אשקלון	כצלסון	13	08-6723623		d@shomraz.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				מרכז דוד שוורצמן - אשקלון בע"מ	אשקלון	חלמונית	12	050-3319330		tzvi.shw@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 48

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיא מילוסלבסקי		מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	59	03-7316888	03-7316885	noam@milos arc.co.il
מהנדס תנועה	יועץ	לוי אולג	25077216	נתן תומר הנדסה- אן.טי.אי. בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	20	03-6242499		oleg@nte.co.i l
	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		office@dnts. co.il

(1) כתובת: בית הילל 20 תל אביב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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**

התכנית מבקשת ליצור מסגרת תכנונית לניצול זכויות קיימות באמצעות תוספת קומה מעל קומת הקרקע, הוספת שטחי שרות בתת הקרקע והסדרת הקלות מאושרות בהיתר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (1) ניווד של 300 מ"ר שטחי מסחר מקומת הקרקע לשטחים עיקריים בקומות מעל, עפ"י סעיף 62א(א)(6) בחוק התכנון והבניה.
- (2) תוספת שטח שרות תת קרקעי ללמטרות אחסון, ממדי"ם, מבואות ומתקנים טכניים, בסך של 3300 מ"ר, עפ"י סעיף 62א(א)(15) בחוק התכנון והבניה.
- (3) הגבהת קיר תומך, מעל ל-3 מטר ללא דירוג אופקי של הקיר, עפ"י סעיף 62א(א)(5) בחוק התכנון והבניה.
- (4) שינוי בקו בניין אחורי 10%. מבוקש 3.6 מטר במקום 4 מטר המותרים עפ"י סעיף 62 א (א) (4) בתקנות התכנון והבניה.
- (5) תוספת קומה לבניין במקום ק+8 יהיה ק+9 עפ"י סעיף 62א(א)(4)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
54A		דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
54A	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	זיקת הנאה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משולב מסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע, מגורים מיוחד	3,002.81	100
סה"כ	3,002.81	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	3,002.81	100
סה"כ	3,002.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	1. מסחר 2. משרדים 3. תעשיה עתירת ידע 4. מגורים מיוחד
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. קומת קרקע: א. תהיה קומת חנויות ובה חללי גישה לקומות האחרות בבניין. קומת הקרקע תכלול חזית חנויות אשר תלווה בסתיו (קולונדה), לא תהיה הפסקה ברצף סתיו העמודים לצורך כניסה לחניון עילי או תת-קרקעי והכניסה אליהם תהיה בסמוך לגבולות המגרש הצדדיים בלבד, אלא אם יתחייב אחרת מסיבות של בטיחות או תנועה. - חומרי הגמר: יהיו מחומר קשיח כגון אבן, זכוכית אלומיניום וכו' בתיאום עם מהנדס העיר. מתקנים על הגגות, כגון מכלי מים, חדרי מכונות, קולטי שמש, חדרי משאבות וכיוב' יתוכננו כחלק אינטגרלי של עיצוב הבניין. קולטי שמש יהיו מותרים או כחלק אינטגרלי של עיצוב הבניין או שיהיו צמודים למישור הגג בשיפוע. לא תותר העמדת דודי שמש על הגגות אלא אם אושרו תכניות העמדה ומסתור במסגרת הבקשה להיתר. - לא תותר הקמת אנטנות תקשורת אלא כחלק אינטגרלי של עיצוב הבניין. לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות הבניין. יותר קירוי של מרפסות ע"י מצללות. תאורן יהיה כחלק אינטגרלי של עיצוב הבניין ויופיע במסגרת הבקשה להיתר בניה. לא תותר התקנת מזגני חלון, פיתרון למיזוג אוויר יופיע במסגרת הבקשה להיתר בניה. ב. המסחר בחנויות יהיה קמעונאי וכן שירותים עסקיים, מסעדות, בנקים וכד'. הקומה תתוכנן עם חזית פעילה לכוון הרחוב בלפחות 70% מאורך החזית של כל אחת מהחנויות למסחר קמעונאי ולפחות 30% מאורך חזית החנות לשירותים עסקיים ובנקים. ג. לא תותר הוצאת היתר בניה להקמת תחנת תידלוק במגרש. ד. קומת הקרקע תכלול חזית חנויות לאורך דרך מס' 2 בתשריט (רח' אוסישקין), ברוחב מזערי של 3 מ' נטו וגובה מזערי של 4 מ' נטו. לא תותר חסימתו של השטח בין העמודים במעבר זה ע"י אמצעי כל שהוא (זמני או קבוע). מפלס הסתיו יהיה ברצף עם מפלס המדרכה שבחזית הבניין. מפלסי החנויות יהיו ברצף עם מפלס הסתיו. בשטח הסתיו לא יתאפשרו שימושים מסחריים כל שהם. ה. אקוסטית, תיאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום לרעש חזק או/ו בלתי סביר באזורי מגורים. 2. קומות 1 ו-2 מעל קומת הקרקע: א. יתוכנן בהם מגורים מיוחד או משרדים ו/או תעשיה עתירת ידע. ב. הקומות יתוכננו גם מעל הסתיו שבקומת הקרקע עד קו הבניין הקדמי ברוב אורך החזית הקדמית. 3. קומות 3-9: א. יתוכננו בהם מגורים מיוחד או משרדים ו/או תעשיה עתירת ידע. במידה ויתוכננו מגורים, לא

4.1

דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה

יתוכננו כל שימושי קרקע נוספים מעל לקומת הקרקע וכמות וגודל הדירות יקבע במסגרת הבקשה להיתר בניה. גודל יח"ד מזערי יהיה 85 מ"ר נטו (שטח עיקרי ושטח ממ"ד) ממוצע. כמו כן יתוכנן שטח פתוח משותף לרווחת דיירי הבניין, בהיקף של לפחות 5 מ"ר/יח"ד על פני הקרקע וכן בגג הנוצר מנסיגת הבניין מעל לקומה 3.

ב. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.

ג. תחויב הרוחק אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

ד. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.

ה. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים חדרי שירותים, למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

4. תעשיה עתירת ידע:

א. תעשיה אשר השפעותיה על הסביבה ביצירת רעש, פסולת, זיהום אויר ושפכים אינן חורגות מהשפעות הנובעות מהפעילות המותרת המקובלת באזורי מסחר ומשרדים ואין בה שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל, כהגדרתו בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993.

5. זכות מעבר לציבור להולכי רגל המסומן בתשריט ראה הנחיות בסעיף 6.3.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט			
3	3.6	6	6		65	14700	(2) 3600		1200	(1) 9900	3000	54A	משרדים	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
3	3.6	6	6		65	14700	(2) 3600		1200	(1) 9900	3000	54A	דיור מיוחד	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
0	0	0	0	3		8550	8550				3000	54A	חניון	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
3	3.6	6	6	1	65	1650	150		300	(4) 1200	3000	54A	מסחר	דיור מיוחד 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

הערה ברמת הטבלה:

א. יותרו מגורים מיוחד או משרדים ותעשייה עתירת ידע.

ב. שטחי השירות מתחת לקרקע שמעבר לשטחים המיועדים לחניה ישמשו לכל שימוש שירות אחר כמו מדרגות, מתקנים טכניים וכו'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 300 מ"ר שנידו משטח למסחר בק"ק עפ"י סעיף 62א(א)(6) בחוק התכנון והבניה..

(2) תוספת שטח שירות תת קרקעי בסך 3300 מ"ר עפ"י סעיף 62א(א)(15) בחוק תו"ב.

(3) 10 קומות מעל הקרקע: ק"ק למסחר+9 קומות תעסוקה/דיור מיוחד.

(4) לאחר נידו 300 מ"ר שטחי מסחר מקומות הקרקע לשטחים עיקריים בקומות מעל קומת הקרקע עפ"י סעיף 62א(א)(6) בחוק התכנון והבניה..

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום	6.1
מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.	
6.2 תנאים בהליך הרישום	6.2
תנאים להוצאת היתרי בניה : א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי ייעשה מול מהנדס העיר או מי מטעמו. ב. תאום הבקשה עם הגורמים הבאים : 1. אגף התברואה לדבר פתרונות איסוף/פינוי אשפה. 2. תאום ואישור רשות כבאות. 3. תאום עם תאגיד המים העירוני לעניין פתרון ביוב וניקוז. 4. אישור נספח סניטרי. ד. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. כתנאי להיתר בניה יהיה קביעת שלביות העתקת או הטמנת הקווים תת קרקעיים ועיליים בתאום עם חח"י. ו. תנאי למתן היתרי בניה בתאי שטח בהם מצויים מתקני תשתית או לביצוע עבודות בסמיכות למתקני תשתית יהיה תאום עם בעל התשתית הרלוונטית. ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף תנועה לתכניות החניה והממשקים שבין הרחוב לחניונים.	
6.3 זיקת הנאה	6.3
רישום הערה לעניין זיקת הנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין. לא יותר שימוש במעבר הציבורי לטובת העסקים הצמודים.	
6.4 תשתיות	6.4
מים וביוב : תנאי למתן היתר בניה אישור תאגיד מי אשקלון לנספח מים וביוב. החיבור לרשת מים ומערכות הביוב יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.	
6.5 הפקעות לצרכי ציבור	6.5
1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדיון. 2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחזרו ע"י רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם תוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה. 3. השטחים המיועדים בתכנית זו לדרך ברשת הדרכים הארצית יופקעו בהתאם להוראות כל דין וירשמו על שם מדינת ישראל.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



מצב מאושר מתכנית 157/101/02/4

שם התכנית: מגרש 54א, רחוב אוסישקין אשקלון

קווי בניין (מ')	מס' קומות מירבי	היקפי בניה מרביים במגרש (%)						מס' יח"ד	שטח מגרש	מס' מגרש	שימושים	יעודי קרקע
		תכסית (%)	סה"כ עיקרי+שרות	שטח שרות		שטח עיקרי						
				מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה					
כמסומן בתשריט	1	65	65	*10	5	50	0	0	3,000	54א'	מסחר	אזור משולב מסחר, משרדים ותעשיה עתירת ידע**
	8		370	40	10	320	0	0			משרדים ותעשיה עתירת ידע**	
			370	40	10	320	0	120			מגורים מיוחד**	
0 לכל הכוונים	-3		285	0	285	0	0	0			חניה	מגורים מיוחד

הערה: * כולל את שטח המעבר המקורה (קולונדה).

** יותרו או מגורים מיוחד או משרדים ותעשיה עתירת ידע

