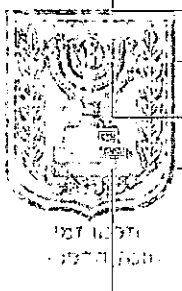


1014098

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית אשקלון-אגף התכנון
14.07.2014
התקבל

הוראות התכנית



עיריית אשקלון - אגף התכנון
תוקף עפ"י דרישת הועדה

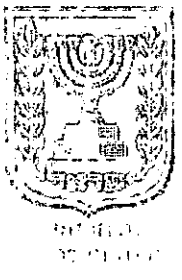
תכנית מס' 604-0188151

תקופת/מחויבות מיום: 08.04.14
תאריך: 29.06.14

4/מק/2246- תחנת תדלוק- מיקה אשקלון

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אשקלון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



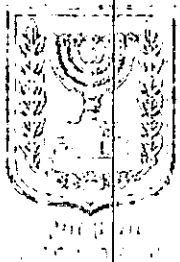
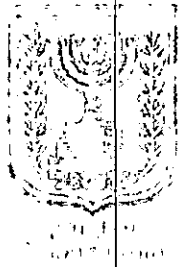
ועדה מקומית אשקלון
אישור תוכנית מס'
הועדה חמקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 142/14 ביום 24.06.14
הממונה על המשרד קי"ל הועדה

הודעה על אישור תוכנית מס'
פורסמה בעיתון ביום 14.08.14
ובעיתון אור כהן ביום 14.08.14
ובעיתון מקומי אשקלון ביום 14.08.14
ובילקוט פרסומים מס' 6266 ביום 31.08.14



דברי הסבר לתכנית

בקשה לשינוי קוי בניין על מנת לאפשר תפקוד טוב יותר של תחנת התדלוק מיקה ברח' הכישור 3, אזור התעשייה הצפוני אשקלון.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית 4/מק-2246 תחנת תדלוק- מיקה אשקלון

מספר התכנית 604-0188151

1.2 שטח התכנית 4.026 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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

161850 קואורדינאטה X

619051 קואורדינאטה Y

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשקלון	הכישור	3	

שכונה אזור תעשייה צפוני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1216	מוסדר	חלק	52	55, 121, 184

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

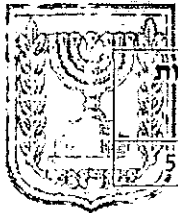
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
37 /106 /03 /4	952

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנית זמין
מונה על ידי



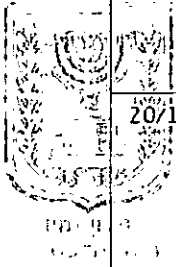
תכנית זמין
מונה על ידי



תכנית זמין
מונה על ידי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/10/1996	297	4450	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /03 /106 ממשיכות לחול.	שינוי	37 /106 /03 /4



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן פרץ				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אילן פרץ			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	10/11/2013	אילן פרץ		10/11/2013		כן
תנועה	מנחה	1: 500		11/11/2013	אלכס רבין		18/11/2013		כן
מצב מאושר	רקע	1: 500		10/11/2013	אילן פרץ		11/11/2013		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

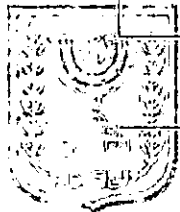


מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			ח.מ.ש.ק נכסים והשקעות בע"מ	ראשון לציון	רוזינסקי מרדכי	9	03-9623222	03-9510223	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		ח.מ.ש.ק נכסים והשקעות בע"מ	ראשון לציון	רוזינסקי מרדכי	9	03-9623222	03-9510223	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			ח.מ.ש.ק נכסים והשקעות בע"מ	ראשון לציון	רוזינסקי מרדכי	9	03-9623222	03-9510223	

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	אילן פרץ	37432	א.פ. אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בן צבי	84	03-6212000	03-5254502	mail@api.co. il
מודד	מודד	רם בן חיים	723	רם מדידות מקבוצת משב	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9613720	03-9612673	ram@ram.or g.il

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	אלכס רבין	73642	דרך הנדסה בע"מ	תל אביב-יפו	החשמונאים	100	077-2121101	077-2121105	data@alexrab in.com



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

שינוי בקוי בניין עפ"י סעיף 62א(א) סעיף קטן (4), (5)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקו בניין צדדי מ 12 מ' ו 6 מ' לקו בניין 0 ושינוי קו בניין תחתי (תחום שימושים מסחריים בקומת הקרקע) מ-15 מ' ל-38 מ'



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	4.026
------------------	-------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	11, 10
חניון	20
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	1
סטיו	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	1
קו בנין תחתית תת קרקעי	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	650.5	16.16
חניון	966.07	24
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	2,409.35	59.85
סה"כ	4,025.92	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	650.5	16.16
חניון	966.07	24
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	2,409.35	59.85
סה"כ	4,025.92	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	לפי תכנית 37/106/03/4.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	לפי תכנית 37/106/03/4.
4.2	חניון
4.2.1	שימושים
	לפי תכנית 37/106/03/4.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	לפי תכנית 37/106/03/4.
4.3	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
4.3.1	שימושים
	לפי תכנית 37/106/03/4 : א. מסחר. ב. תעשייה קלה ומלאכה.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות
	לפי תכנית 37/106/03/4.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי (6) 4	(6) 5	0	0	(5) 1	2	(4) 14	(3) 60	(1)	(1) 1200	(1)	(2)	(1) 2155	2410	1	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לפי 37/106/03/4 - קיים.
- (2) ב - % מהשטח העיקרי לפי התכליות בפועל מעל 0.00+
 משרדים - 10%
 מסחר - 20%
 תצוגה - 5%
 תעשייה ומלאכה - 10%.
- (3) לא כולל ארקדה מקורה.
- (4) למעט כרכובים, חדרי מדרגות ומתקנים הנדסיים יחודיים.
- (5) תותר קומה אחת למרתף למטרות שירות בלבד.
- (6) קו בנין תחתית/קרקעי- קו תחום שימושים מסחריים בקומת הקרקע לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
<p>החניה תהיה בהתאם לתקן חניה אשקלון תכנית 23/101/02/4 ובהתאמה לתקן ארצי שיאושר בעת מתן היתר, במקרה של סתירה תקן החניה הארצי שיאושר יקבע</p>	

6.2	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
<p>1. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר ניבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו יחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק במבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ג. חיזוק מבנים המיועדים לשימור:</p> <p>במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של היועץ לשימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטת כי לא יפגעו ערכי השימור של המבנים.</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות הסיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	

6.3	תנאים למתן היתרי בניה
<p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו וכפוף להוראות תכנית 37/106/03/4</p>	

6.4	הפקעות לצרכי ציבור
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	ח.מ.ש.ק נכסים והשקעות בע"מ 511691891		חתימה: חמשק נכסים והשקעות בע"מ
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	ח.מ.ש.ק נכסים והשקעות בע"מ 511691891		חתימה: חמשק נכסים והשקעות בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	ח.מ.ש.ק נכסים והשקעות בע"מ 511691891	בעלים	חתימה: חמשק נכסים והשקעות בע"מ
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	א.פ. אדריכלות בע"מ	עורך ראשי	חתימה: א.פ. אדריכלות בע"מ 51-774618-1



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר (לפי תכנית מס' 37/106/03/4)

יעוד	מס' מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	מס' קומות מעל +0.00	היקף שטח עיקרי מעל +0.00 (מ"ר)	שטח בנייה מירבי למסחר מתוך היקף הבניה לשטח עיקרי מעל +0.00 (מ"ר)	שטח מירבי שרות		
						ארקדה מעל +0.00 (מ"ר)	מרתף קומה אחת תחת ל- +0.00 (מ"ר)	ב- % מהשטח העיקרי לפי התכליות במועל מעל +0.00 (%)
אזור משולב תעשייה מלאכה ומסחר	952	2,394	2	2,155	1,080	90	1,200	משרדים- 10% מסחר- 20% תצוגה- 5% תעשייה ומלאכה- 10%

הערות:

1. תכנית מכסימלית בקומת קרקע 60% משטח המגרש (לא כולל ארקדה מקורה).
2. מרתף- תותר בניית קומה אחת למרתף למטרות שירות בלבד.
3. תותר בניית גלריות, שטחן כלול בשטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל.