

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0156356

מתחם תחנת דלק צה"ל אשקלון

מחוז

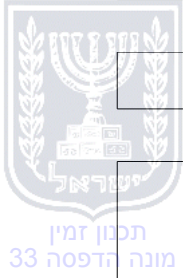
דרום

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 משנה קווי בניין עבור סככות וגג משאבות, ומאפשרת נידוד זכויות בנייה בין הקומות, ללא שינוי בסך השטחים המותרים לבנייה.
תחנת הדלק ממוקמת ברחוב צה"ל, שהינו עורק מרכזי בין אזור התעשייה הצפוני לבין העיר העתיקה.
התחנה נמצאת בשכונת מגדל, ומסווגת כתחנה מסוג ג' בהתאם לתמא/ 18.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

מספר התכנית 604-0156356

1.2 שטח התכנית 3.507 דונם

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) (4), 62 א (א) (5), 62 א (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 160586

קואורדינאטה Y 619374

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מגדל רחוב צה"ל מספר 28

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	צה"ל	28	

שכונה מגדל רחוב צה"ל מספר 28

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

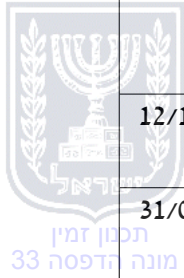
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורן בר-און			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אורן בר-און		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	13/08/2017	אורן בר-און	10: 48 13/08/2017		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	12/03/2019	אורן בר-און	15: 34 08/12/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	18/06/2018	זאהר מאהר	08: 42 05/05/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	31/10/2019	אורן בר-און	08: 11 31/10/2019		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 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית אינה כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

(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 33



מכון זמין
מונה הדפסה 33

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

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' מ' עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
2. שינוי בקו בנין אחורי לסככה קיימת בלבד מ-5 מ' ל-10 מ' מ' לפי תשריט עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
3. שינוי בקו בנין אחורי וצדדי מ-5 מ' ל-10 מ' מ' 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).



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



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תחנת תדלוק
4.1.1	שימושים
	תחנת תדלוק: עמדות תדלוק, סככות טסטים, סככה לצביעה, בור סיכה, סככת רחיצה, סככת סיכה, ממכר, ממכר חלקי חילוף, סככת מוסך, מבנה משרדים ומסעדה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 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.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		תכנית (% מתא שטח)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מזל הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	17	3507		80 (1)		2		(2)	(2)	(2)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ללא מקלוט.

(2) ע"פ המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה על פי תקן החניה באשקלון, ובהתאם לתכנית 23 / 101 / 02 / 4.
6.2	בניה ירוקה
	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.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום של השטחים יעשו על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
6.4	חשמל
	תכניות החשמל יתואמו ויאשרו 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: 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. 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.
6.5	תקשורת
	א. תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאשרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי. ב. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתיאום עם מהנדס העיר.
6.6	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה יוצאו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
6.8	היטל השבחה
	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.





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

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

(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)

