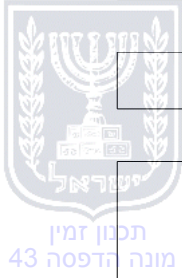


הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0668020

מגרש 1 רח' אוסישקין אשקלון



מחוז
מרחב תכנון מקומי אשקלון
סוג תכנית
דרום
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מגרש בשטח של 1500 מ"ר ברח' אוסישקין בשכונת מגדל באשקלון.
דרומית למגרש ממוקם בנין משרדים ומסחר בן 3 קומות וצפונית לו תוכנן בנין מסחר ומשרדים נוסף.
התכנית מציעה תוספת קומות מעל ומתחת לקרקע והעברת שטחי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש 1 רח' אוסישקין אשקלון

שם התכנית

604-0668020

מספר התכנית

1.500 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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) (9)

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	161033
קואורדינאטה Y	619016

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 1 רחוב אוסישקין שכונת מגדל אשקלון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת מגדל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1208	מוסדר	חלק		41-43

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
1	85 /101 /02 /4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



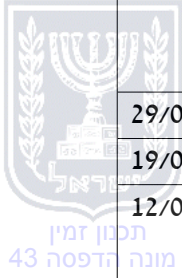
תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/06/1997		4083	4538		שינוי	85 /101 /02 /4
19/09/1997		5700	4570		כפיפות	115 /101 /02 /4
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיורא שפיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיורא שפיר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת שטחים במצב מאושר	10: 32 27/10/2019	גיורא שפיר	03/07/2019	1		רקע	טבלת שטחים
לא		10: 56 27/04/2022	גיורא שפיר	26/04/2022		1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 17 27/10/2019	זהבה שפיגלר	05/08/2019		1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	09: 55 14/11/2019	גיורא שפיר	03/11/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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	זבולון מכלוף			אשקלון	קק"ל	11			jamino.ltd@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זבולון מכלוף			אשקלון	קק"ל	11			jamino.ltd@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין 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 שפיר		גיא שפיר אדריכלים	אשקלון	הרב נורוק	10	08-6744144		officeshafir@gmail.com
מודד	מודד	קאיד אבופריח	740		אשקלון	אייר	6	08-6724414		nati601@nati601.com
תנועה	מהנדס	זהבה שפיגלר	33664		יבנה	אגמון	27	08-9322173		nilyy@netvision.net.il



מזכיר המועצה
מונה הדפסה 43



מזכיר המועצה
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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 שתי קומות מעבר לשתי הקומות הקיימות במבנה המיועד למסחר ותעסוקה וניוד שטחים מתחת לקרקע למעל הקרקע ללא תוספת זכויות בניה נוספות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 2 קומות בהתאם לסעיף 62א(א)4 ו-62א(א)5 בחוק התכנון והבניה.
2. ניוד 900 מ"ר שטחים עיקריים מתחת לקרקע אל מעל הקרקע בהתאם לסעיף 62א(א)9 בחוק התכנון והבניה.
3. ניוד 578 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע בהתאם לסעיף 62א(א)9 בחוק התכנון והבניה.
4. תוספת קומה תת קרקעית לחניה ע"פ תכנית 115/101/02/4 ובכפוף לאישור הוועדה המקומית אשקלון.
5. שינוי הוראות בינוי/עיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 62א(א)5 בחוק התכנון והבניה.
6. שינוי תכסית מ-60% ל-70% בהתאם לסעיף 62א(א)5 בחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 43תכנון זמין
מונה הדפסה 43

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

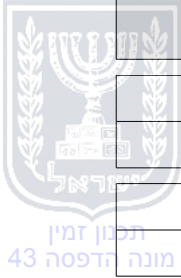
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעסוקה	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה משלב במסחר	1,500.25	100
סה"כ	1,500.25	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	1,500.25	100
סה"כ	1,500.25	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מסחר ואולמות תצוגה, משרדים, מלאכה, תעשייה זעירה ואחסנה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. עיצוב המבנה וחמרי גמר לתוספת יהיו בהתאם לקיים/מאושר בהיתר.</p> <p>2. חומרי גמר בהתאם לנספח בינוי מאושר בהיתר הבניה.</p> <p>3. כל המערכות הטכניות הבולטות מעל כרכוב גג המבנה יסתרו ע"י מסתור בגובה מינימום $H=1$.</p> <p>80 בתאום עם מחלקת הבינוי בעיריית אשקלון.</p> <p>4. לא יותרו עסקי מזון.</p> <p>5. הקמת מבני המלאכה התעשייה הזעירה והאחסנה תותר בתנאי שלדעת הועדה המקומית וע"פ חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה, לא תיווצר הפרעה בלתי סבירה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
							ממעל	מתחת	עיקרי	שרות					
(4)	(4)	(4)	(4)	3	4	22	70	6926	3573 (3)		953 (2)	2400 (1)	1500	מסחר ומשרדים	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. קו בנין "0" לכל הכיוונים למרתפי חניה לפי תכנית 115/101/02/4.
- ב. בנוסף שטח בגין התאמת נגישות ע"פ סעיף 151(ב) בחוק התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 900 מ"ר עיקרי שניידו מתחת למעל הקרקע.
- (2) כולל 578 מ"ר שטחי שרות שהועברו מתחת למעל הקרקע.
- (3) מתוכם 3251 מ"ר לחניה מתוכנית 115/101/02/4.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>היתרי בניה יוצאו על ידי הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת. 2. תנאי להיתר בניה אישור העתקת קו החשמל עילי ברחוב אוסישקין בהתאם להוראות חברת החשמל. 3. תנאי למתן היתר בניה הגשת תנועה וחניה לאישור מחלקת כבישים ותשתיות בעירייה. 4. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים. 5. בעסקים בעלי פוטנציאל לזיהום השתייה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.

6.2	חשמל
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג. 2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד או בשטח התוכנית. 3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית. 4. אישור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למחסום קווי החשמל. <ol style="list-style-type: none"> א. קו חשמל מתח נמוך- מרחק מהתיל הקיצוני: 3 מ'. מרחק מציר העמוד: 4 מ' ב. קו חשמל מתח גבוה עד KV33 - מרחק מהתיל הקיצוני: 5 מ'. רחק מציר העמוד: 6 מ' קו חשמל מתח גבוה מותקן על עמודי מתח עליון: מרחק מציר העמוד: 22 מ'. ג. קו חשמל מתח עליון KV 161 בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר- מרחק מציר העמוד: 20 מ' ד. קו חשמל מתח עליון KV 400 בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר - מרחק מציר העמוד: 35 מ' 5. קו החשמל המסומן בתחום התכנית מיועד ותואם להעתקה באישור שניתן מחברת החשמל.

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מינהל הנדסה, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח).</p> <p>2. סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף ותברואה של העירייה.</p> <p>3. המבנים יחוברו למערכת הביוב העירונית.</p> <p>משרד הבריאות:</p> <p>1. תהיה כניסה נפרדת לאגף המשרדים ולאגף המסחר מאזור הפריקה והטעינה.</p>
6.4	חניה
	החניה תתוכנן בתחום המגרש בכפוף לתקן החניה שבתוקף.
6.5	פיקוד העורף
	פתרונות המיגון יהיו בתאום ואישור פיקוד העורף.
6.6	ניהול מי נגר
	פתרונות חלחול וניקוז מי נגר עילי יהיו בכפוף להנחיות תמ"א 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיד עם אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

תכנית מס': 604-0668020 – שם התכנית : מגרש 1 אוסישקין אשקלון

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר מתוכנית 85/101/02/4

הערות	גובה הבניין במטרים	קווי בנין		סה"כ בניה	שטחי בניה ב- % ובמ"ר		מספק קומות מירבי	מיקום	גודל מגרש בדונם (גרפית בלבד)	יעוד
		שכן	קדמי		למטרות שירות	למטרות עקריות				
	13	5	לפי המסומן בתשריט	1800 (120%)	300 (2X10%)	1500 (2X50%)	2	מעל הקרקע	עד 2.80 דונם (המגרש 1.5 דונם)	אזור משולב ומסחר
מכסי סה"כ 60% בניה לקומה	2.50 (פנימי)	5		1800 (120%)	900 (60%)	900 (60%)	2	מתחת לקרקע		

הערות לטבלה:

1. במידה ויבוצע איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים והמגרש החדש יהיה גדול מ- 2.80 דנם יוגדלו זכויות הבניה כמפורט בטבלה.
2. בנוסף לבניה מעל לקרקע תותר הקמת שתי קומות מתחת לקרקע כאשר אחת ומהן, ולא יותר, תוכל לשמש למטרות עיקריות. הבניה מתחת לקרקע תהיה בתחום שבין קוי הבנין המותרים למטרות עיקריות, ובתכסית מירבית של 90% משטח המגרש למטרות שירות (גם מחוץ לקוי הבנין).

בנוסף שטח בגין התאמת נגישות ע"פ סעיף 151(ב) בחוק התכנון והבניה.

זכויות והוראות בניה – מצב מאושר מתוכנית 115/101/02/4

מתוכם 3251 מ"ר לחניה תת קרקעית מתוכנית 115/101/02/4.
 הערה: קו בנין "0" לכל כיוון בתוך גבולות המגרש ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.