

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-1000934

בניין מסחר ומשרדים רחוב העוז מרכז נפתי אשקלון

דרום

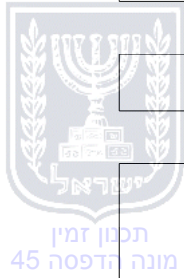
מחוז

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מתאר מקומית

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

התוכנית חלה במגרש ביעוד מסחר ברחוב העוז 1 במרכז נפתי באשקלון .
 התוכנית מסדירה זכויות והוראות בניה לצורך תוספת אגף לשלושת קומות המשרדים מעל קומת מסחר במבנה קיים ע"י תוספת שטח עיקרי מעל הקרקע, תוספת שטחי שרות בתת הקרקע, שינוי בקווי הבניין, קביעת תכנית, הוראות בינוי והוראות לעניין זכות מעבר.

בהיתר מס' 2010168 מיום 28/06/2010 אושר תוספת 5.65% לשטחי הבניה, הקלה באחוזי בניה לקומה ושינוי בקו בניין צדדי ואחורי (תמ"מ 11/107/03/4) קובעת כי במקרים מיוחדים תהיה ועדה ראשית לאשר קו בניין צדדי ואחורי עד קו "0").

סעיפי התכנית כוללים הסדרת ההקלות והשינויים הנ"ל

תוספת שטחי שרות מעל הקרקע אושרה במסגרת היתרי הבניה בכפוף להסבת שטחים לפי תקנה 13 בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) שנעשה למגרשים בתחום תכנית 11/107/03/4 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בניין מסחר ומשרדים רחוב העוז מרכז נפתי אשקלון

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

604-1000934

מספר התכנית

1.735 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) (15), 62א (א) (16), 62א (א) (1), 62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (א) (5)היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאותסוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקההאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי אשקלון

קואורדינאטה X 158930

קואורדינאטה Y 619406

1.5.2 תיאור מקום

העוז פינת האומץ, מרכז נפתי

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	העוז	1	

שכונה אפרידר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1931	מוסדר	חלק	226	

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

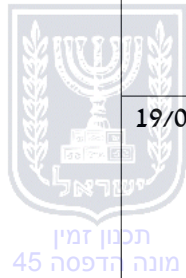
לא רלוונטי

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
115 /101 /02 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101 /02 /4 /115. הוראות תכנית 101 /02 /4 תחולנה על תכנית זו.	4570	5700		19/09/1997
11 /107 /03 /4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 107 /03 /4 /11 ממשיכות לחול.	2826	2142		17/06/1982



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				אהוד כרמיל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אהוד כרמיל		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה		1	27/12/2022	הלנה שולקין	12: 11 22/01/2023	נספח מים וביוב	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	05/12/2022	אהוד כרמיל	15: 46 10/01/2023	טבלת זכויות מצב מאושר	לא
ביוב	מנחה	1: 100	1	12/07/2022	הלנה שולקין	14: 31 24/10/2022	פרשה טכנית	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	28/05/2023	אהוד כרמיל	10: 02 18/06/2023	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	12/01/2023	אילן מרכוס	13: 51 12/01/2023	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/12/2022	אהוד כרמיל	06: 48 29/12/2022	נספח 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

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
חברה	פרטי			ד.א.א.ר ישראל בע"מ	אשקלון	הגבורה	9	054-4257184	054-4257184	erez@israel-mosseri.co.i

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ד.א.א.ר ישראל בע"מ	אשקלון	הגבורה	9	054-4257184	054-4257184	erez@israel-mosseri.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אהוד כרמיל			תל אביב-יפו	חפץ חיים		036497763		Office@carmil-arch.com
מהנדס תנועה	יועץ	אילן מרכוס		אילן מרכוס אופק הנדסה	הוד השרון	החרש	29	09-7706000	09-7706000	office@imaa-eng.co.il
מהנדס	מהנדס	הלנה שולקין	112437	משרד ייעוד הנדסי	אשקלון	שד בן גוריון	16	08-6738007		office@shulk-in-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	אבנר שיאון	477	שיאון מדידות	אשקלון	שד בן גוריון	14	08-6739818	08-6739818	Medidot.sion@gmail.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**

קביעת מסגרת תכנונית לצורך הרחבת מבנה קיים ע"י תוספת שטחים לשלושת קומות המשרדים והסדרת הקלות ושינויים מאושרים בהיתר קודם

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 100 מ"ר לשטחים עיקריים לפי סעיף 62א(א)(16)א(1) לחוק תכנון ובניה

2. תוספת 561.27 מ"ר שטחי שירות בתת הקרקע לפי סעיף 62א(א)(15) לחוק תכנון ובניה

3. שינוי קווי בניין צדדי (מערבי) ואחורי מ-4 מ' ל-2 מ' וצדדי (מזרחי) מ-4 מ' ל-10 מ' לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק תכנון ובניה.

4. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק תכנון ובניה

5. קביעת תכנית במגרש לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק תכנון ובניה

6. קביעת הוראות לעניין זכות מעבר לפי סעיף 62א(א)(19) לחוק תכנון ובניה



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר	13	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מסחר	13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	1,735	100
סה"כ	1,735	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	1,735.1	100
סה"כ	1,735.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	תותר בניית מסחר לסוגיו בקומת הקרקע ומעל משרדים ממשלתיים, ציבוריים, פרטיים. השימושים למסחר יכללו בין השאר: 1. חנויות לממכר קמעוני 2. חנויות לטבק, משקאות וממתקים 3. מספרות ומכוני יופי 4. בתי מרקחת ומחסנים לממכר ציוד רפואי 5. חנויות לממכר ספרים, צרכי כתיבה ומזכרות. 6. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים או להפעלת שירותים הנדסיים 7. סניפי בנק, בתי דואר. 8. משרדים של חברות נסיעות ותיירות 9. בתי קפה ומסעדות. 10. חנויות לצילום, נעליים, בגדים, אופטיקאי, אביזרי חשמל, לתיקונים, אלקטרוניקה וצרכי בית. חנויות לפרחים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. מרתפים: עפ"י תכניות קיימות, הכוללים שימוש לחניה, אחסנה, שירותים נלווים עיקריים, חדרי שנאים חברת חשמל וחדרים טכניים. 2. רמפות: יותרו רמפות בקו בניין 0. 3. גובה המבנה: מפלס גג עליון של המבנה יהיה בגובה מקסימלי של 24 מ'. מעל מפלס זה יותרו מעקות גג, חדרי טכניים / פירי מעלית / חדרי מדרגות בלבד. 4. זכות מעבר (מסומן בתשריט כזיקת הנאה). א. השטח המסומן כזכות מעבר יהיה פתוח כל עת עבור הציבור. ב. לא תותר הקמת גדר, מחסום או מכשול המונע מן הציבור שימוש בזכות מעבר. ג. יותרו חניונים, חדרי טכניים צובר גז וכד' בתת הקרקע מתחת לזכות מעבר, תותר גישה לחדר שנאים חברת חשמל. ד. רוחב זכות מעבר כמסומן בתשריט. 5. מרחק בין בניינים: מרחק לבניין הסמוך מדרום לא יפחת מ 3.50 מ'.
ב	דרכים תנועה ו/או חניה - תותר חניה עילית בקומת הקרקע. -תותר בניית מרתפים בקווי בניין 0 בכל הכיוונים.
ג	עיצוב אדריכלי 1. חומרי הציפוי של חזיתות הבניינים והשטחים הציבוריים המשותפים, חיפויי הגגות, מעקות ושבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר. חומרי הגמר יבוצעו בהתאמה לקיים ובכפוף לתיאום אגף תכנון. 2. מיקומם ואופן הסתרתם של מתקנים ומערכות טכניות בתיאום מול אגף תכנון.

מסחר	4.1



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (מתא שטח) %	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מסחר	13	1735	3224 (1)	1152.9 (2)	4164 (3)	8540.9	55	24	4 (4)	3	0 (5)	2 (6)	5 (6)

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) א. שטח זה כולל תוספת 100 מ"ר לשטחי בניה עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(1) בחוק תו"ב (מהווה הסדרה להקלה של 6% משטח המגרש אשר ניתנו בהיתר בניה מס' 2016054 לפי ת"מ 11/107/03/4 משנת 1982)

ב. 833 מ"ר מתוך השטח העיקרי הינם לשטחי מסחר בקומת קרקע.

(2) א. שטחי שרות מעל הקרקע שאושרו בהיתר בניה מס' 2016054 מיום 10/03/2016 ב. בנוסף יותרו תוספת שטחי בניה בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית.

ג. בנוסף יותרו תוספת שטחי בניה בגין התאמת נגישות עפ"י סעיף 151 (ב 1) בחוק תכנון ובניה.

(3) א. מתוכם 3602.73 מ"ר שאושרו בהיתר בניה מס' 2016054 מיום 10/03/2016 במסגרת ת"מ 115/101/02/4 (חניונים תת קרקעיים)

ב. מתוכם תוספת 561.27 מ"ר לשטחי שרות בתת הקרקע עפ"י סעיף 62א(א)(15) בחוק תו"ב.

(4) ק.קרקע למסחר + 3 קומות למשרדים.

(5) א. ניתן לבנות מרתפים בקווי בנין 0 בכל הכיוונים ב. יותר קו בנין "0" לקולונדה. ג. יותר קו בנין 0 לרמפות עליה לקומות. ד. יותר קו בנין 0 בקומות הקרקע נקודתי לתוספת בלבד, כולל מתקנים טכניים..

(6) א. ניתן לבנות מרתפים בקווי בנין 0 בכל הכיוונים. ב. יותר קו בנין "0" לקולונדה. ג. יותר קו בנין 0 לרמפות עליה לקומות. ד. יותר קו בנין 0 בקומות הקרקע למתקנים טכניים.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

מים וביוב: אישור תכנית מים וביוב ע"י תאגיד מי אשקלון

תברואה: אישור פתרונות אצירה ופינוי אשפה מול מחלקת תברואה ומנהל הנדסה.

6.2**ניהול מי נגר**

1. טיפול במי נגר עילי:

הפניית מי נגר ע"פ תמ"א 1.

במקרה של ניצול תת-קרקעי לצרכי חניה בהיקפים שאינם מאפשרים השארת שטחים חדירים למים, מי הנגר העילי יופנו למקום חלופי סמוך או

לניצול מיטבי של מי הנגר העילי למטרות אחרות. בהעדר אפשרויות כאמור, יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית. העירייה תוודא לעת הוצאת היתר בניה קיום מערכת ניקוז שתתאים. או שינתנו פתרונות החדרת מי נגר עילי.

6.3**חניה**

א. פתרונות תנועה וחניה בכפוף לתקן חניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

ב. תתאפשר הנגשת 3 קומות חניון תת קרקעי של המבנה לשימוש הציבור הרחב בכל שעות פעילות המסחר/המשרדים.

6.4**איכות הסביבה**

1. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

2. פתרון לאשפה יבוצע בתאום מול אגף התכנון ומחלקת תברואה בעירייה.

3. אזורי פריקה וטעינה, מעבר צנרת מים וביוב, הרחקת ריחות מעסקי מזון וכד' יבוצעו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

6.5**תשתיות**

חשמל - הוצאת היתר בניה בכפוף להנחיות ולאישור חברת חשמל.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה

תאור שלב

ל"ר

1

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.