

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מס' 3/בת/4

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 51/101/02/4

אזור התעשייה - הצפוני - אשקלון.

תאריך: 01/7/91

משרד הפנים מחוז דרום  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ו 1990  
 תכנית מס' 3/בת/4  
 הועדה לבניה למגורים (מס' 22)  
 החליטה ביום 14.4.91 להפיק את התכנית  
 משרד הפנים  
 הועדה לבניה  
 למגורים

משרד הפנים מחוז הדרום  
 תכנית מס' 3/בת/4  
 הועדה לבניה למגורים (מס' 34)  
 החליטה ביום 15.9.91 להפיק את התכנית  
 משרד הפנים  
 הועדה לבניה  
 למגורים

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי- אשקלון

תכנית מס' : 3/4/בת/3

המהווה שינוי לתכניות מתאר מס' 51/101/02/4

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה ( הוראות שעה תש"ן-  
1990) וחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 .

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' : 3/4/בת/3 אזור התעשייה הצפוני  
אשקלון. (להלן "התכנית")

2. מסמכי התכנית: א. 6 דפי הוראות לתכנית. (להלן "התקנון")  
ב. תשריט בק.מ.: 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
ג. תכנית בינוי בק.מ.: 1:500 מנחה בלבד ואינה מחייבת,

3. מקום: מחוז: הדרום.

נפה: אשקלון.

מקום: אשקלון, אזור תעשייה צפוני..

גוש : 1222

4. ציונים בתשריט: ציונים בתשריט כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

5. שטח התכנית: כ- 173 דונם.

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

7. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון.

8. המתכנן : אדריכל ש.ששפורטה.

9. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר  
מס' 51/101/02/4

10. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמה אזור תעשייה ע"י שינויים  
ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

11. היתרים והגבלות:

א. כללי.

1. תכנית בינוי מנחה:

א. תכנון המבנים יעשה לפי עקרונות תכנית בינוי מנחה  
שתאושר על ידי הועדה המקומית.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש שינוי בבנוי  
ובחומרי הגמר לפי שיקול דעתה, מבלי לשנות  
הזכויות המאושרות.

" היתר בניה לכל מפעל יותנה באישור המשרד לאיכות  
הסביבה . במידת הצורך, תקבע חובת הגשת סקר  
סביבתי כנספח לבינוי".

ג. אישור תכנית בינוי, יש לתאם התכנית עם משרד  
התחבורה ליפני אישורה

2. תכנית לעבודות פיתוח:

א. חובה על מבקש היתר הבניה להגיש תכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר הבניה, שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ב. הוצאות תכנון וביצוע פיתוח המתחם יחולו על מבקש ההיתר

3. חניה:

תוכנן עפ"י תקן חניה אשקלון תכנית מס' 23/101/02/4 ועפ"י דרישות משרד התחבורה, בתחום המגרש הפרטי.

4. מקלטים:

יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.

5. תנאים למתן היתר בניה- עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.

ב. אזור מלאכה ותעשייה זעירה:

השטח הצבוע על גבי התשריט בצבע סגול תחום בסגול כהה הוא שטח למלאכה ולתעשייה זעירה וחלות על שטח זה ההוראות של תכנית המתאר המקומית וכן ההוראות הבאות:

1. תותר בשטח בנית בנינים למלאכה, לתעשייה זעירה, ולאחסנה בגובה של 2 קומות (לתעשייה) מקסימום.

2. תותר בנית מסחר משלים לתעשייה על 10% מהשטח, כגון חנויות לחלקי חילוף, חנויות לכלי עבודה, וחנויות לאביזרים משלימים לייצור (כגון פירזול לנגרות וכו') ע"פ איתור שיקבע בתוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3. תותר בניה שרותים משלימים לתעשייה על 6% מהשטח, כגון: מזנון, תחנת דלק.

לצורך אישור לבניה תחנת דלק תוגש תכנית מפורטת ניפרדת שתאושר ע"י הועדה המחוזית לפי הכללים של החוק.

4. עם הגשת בקשה לקבלת היתר בניה לכל מפעל, יש לקבל חוות דעת עקרונית מאיגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון ומשרד הבריאות. על הבקשה לכלול פירוט לגבי יעודי השטח, מתקניו ( יצור, אחסנה, תשתיות) ופתרונות למניעת מפגעים סביבתיים.

ג. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע על גבי התשריט בצבע ירוק, מגרשים 1,3,4, הוא שטח צבורי פתוח, בשטח זה יותרו עבודות תשתית ופיתוח ע"פ תוכניות שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

ד. שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע על גבי התשריט בצבע ירוק מותחם בירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח וחלה על שטח זה ההוראה הבאה:

- תותר כניסה למגרש מס' 7 דרך מגרש מס' 2 כזיקת הנאה לשובת מגרש 7 לצמיתות.

ה. דרך קיימת/ מוצעת

- (כמסומן בתשריט בצבע חום/אדום). יתואמו יתוכנו ע"פ דרישות משרד התחבורה.

1. דוד לביטול

השטח מסומן על גבי התשריט בקווים אדומים מקבילים הוא שטח לדרכים לביטול, וחלים עליו הוראות של יעודו החדש.

12. הנחיות כלליות לתשתית:

- א. תקבענה הדרכים ויובשתו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המים, הביוב, התקשרות, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמיתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
- ב. יש להעביר עבור כל מפעל נספח סניטרי שיכלול דרכי טיפול בשפכי המפעל והניקוז הטבעי, לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. במידת הצורך יעשה טיפול קדם בשפכים בשטח המפעל, עפ"י הנחיות הרשות המקומית, משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.
- ג. יש להסדיר לכל מבנה התחברות ניפרדת למערכת הביוב המרכזית, קוטר ההתחברות יקבע ע"י מחלקת מים וביוב של ערית אשקלון.
- ד. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל היתר ועל חשבוננו, בחיאום עם הרשויות המוסמכות.
- ה. רשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת-קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה

2 מטרים

ברשת מתח נמוך

5 מטרים

בקו מתח גבוה 22 ק"ו

9.50 מטרים.

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו

אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ-2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת

קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

1. הפסולות המוצקות (ביתית והבניה) יסולקו לאתרים מאושרים ע"פ השיטה הנהוגה ברשות המקומית.

יוקצה שטח להצבת מכולות בשטח המפעל.

2. פסולת רעילה תפונה לאחר הפסולת הרעילה ברמת חובב ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

13. חלוקה ורישום: חלוקה מחדש של השטחים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הוועדה המחוזית. הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש שינוי בחלוקת המגרשים ואיתודם לפי שיקול דעתה מבלי לשנות את הזכויות המאושרות, ובתנאי שיעוד השטח ישאר.

14. הפקעה לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 וירשמו על שם עיריית אשקלון על פי סעיף 26 לחוק זה.

15. תוקף התכנית:

סיום עבודות תשתית עבור 25% מהבניה יחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה ייפקע תוקפה של התכנית כולה או חלקה.

16. שלבי ביצוע: הזמן המשוער לביצוע התכנית הוא 5 שנים מיום אישורה.

17. טבלת שטחים וזכויות בניה

הערות	קו בנין			סה"כ אחוזי בניה	מס' מקס' קומות	אחוזי בניה לקומה	שטח מגרש במ"ר		אזור
	קדמי	אחורי	צדדי				מס' מגרש	שטח	
							4.988	2	שטח פרטי פתוח
							11.342	6	
	כמסומן בתכנית בינוי מנחה (המחייבת לצורך - קווי בנין בלבד)			100%	2	65%	53.804 16.040 48.191	5 7 8	מלכה ותעשייה זעירה
	יתוכנן ע"פ דרישות משרד התחבורה								דרך קיימת או מאושרת
	יפותח ע"פ תכנית פתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית						14.500	1+3 +4	שצ"פ

- שטח המגרש חושב גרפית, ותיתכן סטייה עד 5% בגודלו.

18. תנאים למתן היתק בניה עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון הנוגטות.  
 התימתנו הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית, כל ענין שיוקדם להתייעל ונתחם עכנו הסכם מתאים עלינו, ואין להתימתנו זו טאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות כוטמכת, למי כל תווה ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על דינו הסכם בגין השטח הנלוו בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרונו ע"י מי שרכש מאתנו, על פניו, וקוצת בלעגו-טענתו ה"א"א על פני זכות אחרת העולדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התימתנו ניתנת או ורק לזכרון יזם תכנונית, מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוה ירושלים

15-08-1991

18. חתימות:

היוזם הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון.

עמוס המרמו  
 אדריכל המחוז  
 מ.מ.ג. - מחוז ירושלים

.....

הועדה לבניה מגורים ותעשייה

המתכנן: ש. ששפורטה

.....

ששפורטה  
 אדריכלים  
 33878 רשיון