

בשרק משה

משרד התכנון והבניה

30.07.1996

מחוז הדרום לתכנון

-1-

תקנון-זלמנוביץ

לשכת התכנון המחוזית  
13-08-1996  
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשקלון

תכנית מפורטת מס' 37/106/03/4

- שינוי לתכניות מס' 2/106/03/4
- 12/106/03/4
- 17/106/03/4
- 31/106/03/4

אזור תעשייה צפוני - אשקלון

מתחם רחובות הפנינים, העוגן, האומן ומרכז התעשייה

משרד הפנים מחוז דרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 תאריך תחילת מס. 37/106/03/4  
 התקנה זו יחייב את לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 13/8/96 לאשר את התכנית.  
 במנכ"ל לתכנון ירון רועה המחוזית

תאריך: 27.6.94  
עדכון: 25.1.96

המחלקה לתכנון

תוקן ע"פ דרישות הועדה  
 המקומית מחודית מיום 4/11/96  
 בדק ג.א. תאריך 4/8/96

הודעה על אישור תכנית מס. 37/106/03/4  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

**מבוא**

התפתחותו של אזור התעשייה הצפוני של אשקלון הביאה לצורך לגוון בתוספת מלאכה, אולמות תצוגה ובשרותי מסחר ומשרדים.

מיקומו של הפרוייקט הינו בקטע המקשר את אזור התעשייה הצפוני עם מרכז המסחר והמשרדים העירוני שבשכונת מיגדל.

חזית המבנים תוכננה עם ארקדה מקורה כדי לשוות מראה חדש לכניסה לאזור התעשייה.

בחזית המגרשים תוכננה חניה ציבורית גדולה לשרות הבאים למתחם כולו.

התכנית כוללת אחוד וחלוקה מחדש של המגרשים והסדרת הוראות ומגבלות בניה.

ה ד ר ו ם

מחוז -

- א ש ק ל ו ן

מרחב תכנון מקומי

- 37/106/03/4

תכנית מפורטת

- תכנית זו תקרא תכנית בנין ערים מפורטת

1. שם התכנית

מס' 37/106/03/4 שינוי לתכניות

4/106/03/4 12/106/03/4

17/106/03/4 ו- 31/106/03/4

אזור תעשיה צפוני אשקלון

מתחם רחובות: הפנינים, העוגן, האומן

ומרכז התעשיה. (להלן "התכנית").

2. מסמכי התכנית -

א. 8 דפי הוראות לתכנית (תקנון).

ב. תשריט ב-קנ"מ 1:500 המהווה חלק בלתי

נפרד מהתכנית.

3. מקום

- מחוז - הדרום

נפה - אשקלון

מקום - אשקלון - אזור תעשיה הצפוני.

גוש - 1216

- חלקות

חלקי חלקות	ח ל ק ה
43	50
55	51
138	52
141	53
143	121
152	134
	136

4. ציונים בתשריט - כמסומן במקרא.

5. שטח התכנית

כ- 23,347.00 מ"ר

6. בעל הקרקע

- מ.מ.י י-ס.

עיריית אשקלון

יעדים בע"מ - חברה לפיתוח בע"מ

שטרגר יעקב.

סוייקר שלמה.

אלפרד מעיין.

גיא מעיין

7. יוזם התכנית - הועדה המקומית לתכנון ובניה - אשקלון
8. המתכנן - גיורא שפיר - אדריכל רשיון מס' - 25469  
רח' הרצל 24/2 אשקלון - 78601  
טלפקס - 07-750502 טלפון - 07-751615
9. יחס לתכניות אחרות- על תכנית זו תחולנה כל הוראת תכנית ומתאר אשקלון  
101/02/4 וכן תכניות מפורטות 4/106/03/4  
12/103/02/4 17/101/03/4 31/106/03/4  
פרט לכל עניין המופיע בחוקיות זו.
10. מטרת התכנית - יצירת מסגרת תכנונית להסדרת מצב קיים ושינוי  
בתכליות הקיימות לצורך הקמת איזור משולב תעשייה  
ומסחר ע"י שינויים במגבלות ובהנחיות הבניה.
11. היתרים והגבלות -

א. כל ל י:

1. תנאים למתן היתרי בניה:  
א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י  
הועדה המקומית בהתאם למפורט בתכנית זו.  
ב. חובה על מבקש התר הבניה להגיש תכנית שילוט מסחרי כחלק מהבקשה  
להתר הבניה.  
ג. תאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה - אשקלון.  
ד. תכנית מפורטת של אזור החניה הציבורית לרבות דרכי גישה תאושר  
לפני מתן התר ע"י מהנדס התחבורה מטעם הרשות המקומית.
2. חניה  
תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה אשקלון, תכנית מס' 23/101/02/4  
או תקן חניה ארצי ע"פ המחמיר שבניהם בעת הוצאת ההתר.
3. מיקלוט:  
יתוכנן עפ"י תקנות הג"א.
4. בכל גבול התכנית לא תותר הקמת תעשייה מזהמת מסוג כל שהוא כגון: תעשייה  
ומלאכה כימית ואחסנה הכרוכה בה דשנים, חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים  
לציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.  
הקמת מבנה תעשייה והשמוש בו תותנה בעמידתו בדרישות המבטיחות מניעת  
מפגעים סביבתיים ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.
5. מבנים להריסה  
הועדה המקומית תקבע מועד להריסת המבנים המיועדים לכך ומסומנים בתשריט  
במסגרת היתר הבניה.
6. חומרי גמר  
יהיו עמידים בהתאם להנחיות מהנדס העיר לכל מבנה, מתקן, גדר או קיר תמך  
בתכנית.

ב. יעודי הקרקע:

1. אזור משולב תעשייה, מלאכה ומסחר  
מיועד להקמת מבנים כמפורט להלן: קומת הקרקע תהייה בגובה פנימי של עד 5.6 מ' וניתן לבנות בה גלריות. גובה מבנה עד למפלס גג הקומה העליונה לא יעלה על 14 מ' למעט כרכובים חדרי מדרגות ומתקנים הנדסיים יחודיים. המבנים ילוו בחלקם בארקדה מקורה כמתואר להלן.
  - א. שטח לשימוש מסחרי  
בקומת הקרקע יהיה השטח המסחרי תחום בין הקו המסומן בתשריט כ- "קו תחום שימושים מסחריים" ו- "קו הבנין".  
מחוץ לתחום זה לא יותרו שימושים מסחריים בקומת הקרקע.  
בקומה א' לא תהיה מגבלה כל שהיא למיקום השטחים המסחריים בתחום קווי הבנין.  
השטח מיועד לאולמות תצוגה, שרותי מזון, מסחר ומשרדים.  
השטח הכולל לשימושים המסחריים לא יעלה על 50% מהיקף הבניה כמפורט בטבלה וע"פ החלוקה הבאה.
    1. עד 25% מן השטח המיועד למסחר ייועד לצרכי מזון כגון: מסעדות, מזנונים וכו' וימוקם בקומת קרקע בלבד.
    2. יתרת השטח המסחרי שתמוקם בקומת הקרקע תחולק לתאים שגודלם לא יפחת מ-120 מ"ר ליחידה.
    3. באזור המסחרי הפונה לדרום ולמזרח לאורך כבישים 3 ו-4 ושאינו מלווה בארקדה יותר להקים אולמות תצוגה בקומת קרקע בלבד.
    4. משרדים נתן יהיה למקו בקומה א' בלבד.
    5. במגרש 951 תותר הקמת אולם ארועים בקומה א' בלבד.תכנית אולם הארועים ויחסי הגומלין עם הפונקציות הסמוכות אליו יבדקו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון בהתאם לסעיף 11.א.1.ג שלעיל.
  - ב. שטח לשימוש תעשייה ומלאכה  
ניתן למקם בכל תחום המגרש לרבות באיזור המותר לשימוש מסחרי.
2. זכות מעבר לציבור  
ארקדה מקורה ברוחב של 2 מ' לפחות תלווה את המבנים בתחום המסומן בקווקוו בתשריט. מיקום הארקדה יכול להשתנות ולסגת מקו החזית ובלבד שהיא תלווה את המבנים ברוחב האמור. עיצוב הארקדה יהייה בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר. תשמר זכות המעבר להולכי רגל בתחום הארקדה המקורה ברוחב מינימילי של 2.00 מטר ובגובה מינימילי של 3.00 מטר נטו.  
תותר בנית עמודים ובלבד שלא תהווה חסימה כלשהיא לתנועת הציבור. לא תותר כל סגירה או גידור של איזור זה.
  3. שטח ציבורי פתוח  
מיועד לגינון, נטיעות ופיתוח ציבורי. תותר הקמת מתקני מקלוט, מתקנים הנדסיים ואחזקה עפ"י תכנית פיתוח מתחמית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
  4. דרכים וחניה ציבורית  
באיזור זה תותר חניה לכלי רכב.  
תכנית תנועה ופתוח מפורטת תוגש לאשור משרד התחבורה ולרשות המקומית לפני בצוע החניה הציבורית ו/או כל חלק ממנה.

12. הנחיות כלליות ותשתיות.

א. פיתוח : תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר למגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, במידה ופיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

ב. חשמל : תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל והמהנדס העיר. אספקת החשמל בתחומי המגרשים לתעשייה ולמסחר תתוכנן ותבוצע כמשק תת קרקעי. שנאים ימוקמו בהתאם וכחלק מתוכניות הבינוי או הפיתוח. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מעל או מתחת למתקן או קו חשמל כל שהוא, אלא באישור חברת חשמל ומהנדס העיר. מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.

ג. תקשורת : תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי בתחומי המגרשים לתעשייה ולמסחר. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

ד. ניקוז : תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ה. ביוב : תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר, משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון. ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.

ו. מים : צרכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מינהל ההנדסה, מכבי-אש, ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ז. אשפה : סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העיריה.

ח. תשתית קיימת : 1. כללי

לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל היתר ועל חשבוננו בתאום עם מינהל ההנדסה.

2. קו/קוי מים קיימים של חברת מקורות

בתחום המיועד לחניה ציבורית מונח/מונחים קו/קווי מים של חברת מקורות. החניה הציבורית בתחום התכנית לא תבוצע, כולה או חלקה ללא אישור מוקדם בכתב מאת חברת מקורות המאשר כי בתכנית המפורטת לביצועה, נמדד/ו וסומן/נו קו/קוי המים ע"י מודד מוסמך וכי נמצא פיתרון המקובל ע"י חברת מקורות למיגון הקו/קוים ו/או העתקתם. כמו כן תובטח יכולת חברת מקורות לבצע עבודת אחזקה שוטפת לקו/קוים שבתחום התכנית.

א. טבלת זכויות בניה קיימות

א ו ר	צ ד	ח ז ת	גובה של בנינים	שטח לבניני עזר	שטח מותר לבניה	שטח מינימלי	
5	3	4	2 קומות	5%	50% לקומה	1 דונם	מלאכה תעשייה זעירה
5	4	5		5%			
10	5	8	2 קומות	10%	40% לקומה	3 דונם	תעשייה

ב. טבלת זכויות בניה מוצעות.

א ו ר מ ש ל ב ת ע י ה מ ל ל ה נ ו ס ה ר	מס' מגרש	שטח המגרש (במ"ר)	מס' קומות מעל +0.00	היקף בניה לשטח עיקרי מעל +0.00 (במ"ר)	שטח בניה מירבי למסחר מתוך היקף הבניה לשטח עיקרי מעל +0.00 (במ"ר)	שטח מרבי שרות		
						מרתף-קומה אחת תחת ל-0.00+ (במ"ר)	ארקדה מעל +0.00 (במ"ר)	
10% -	משרדים	2,810	270	2,530	5,060	2	5,621	951
20% -	מסחר	1,200	90	1,080	2,155	2	2,394	952
5% -	תצוגה	1,615	340	1,450	2,905	2	3,225	953
10% -	תעשייה ומלאכה	5,625	700	5,060	10,120		11,240	סה"כ

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

14. חלוקה ורישום  
א. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לחוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.  
ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי בחלוקת המגרשי ואיחודם לפי שיקול דעתם מבלי לשנות הזכויות המאושרות.

15. הפקעה לצרכי ציבור  
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, סעיפים 188 א' ו-ב'.

16. היטל השבחה  
בהתאם לחוק.

17. שלבי ביצוע  
מיד עם אישור התכנית.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון

תכנית מס' 37/106/03

י' צ'ינג אשלים - מנהל  
א-152 נשקף של מסגרת האבן לבנין  
2/11/96 ביום 3/9/96

חתימות:

ראש הועדה

מנהל הועדה

הזים:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - אשקלון

ג'ורג' שפיר - אדריכל  
רח' הרצל 24 אשקלון  
טל. 07-751615

עורך התכנית:

אדרי' ג'ורג' שפיר

בעלי הקרקע:

מ.מ.י - מחוז ירושלים

עיריית אשקלון

ייעודי  
מחוז לפיתוח בע"מ

יעדים בע"מ - חברה לפיתוח בע"מ  
ח.פ. - 51-046278-1

א. י. ג. י. ג.

שטרגר יעקב  
ת.ז. - 00961343-1

[Signature]

סויקר שלמה  
ת.ז. - 00930550

[Signature]

אלפרד מעיין  
ת.ז. - 042927640

[Signature]

גיא מעיין  
ת.ז. - 5806590