

המחלקה לתכנון

תוקן ניכר דרישות הועדה

התקופה כהונת מיס. 9.6.03

בדק.מ.א.מ.א. תאריך... 16/6/03

1-266

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז הדרום  
16.06.2003  
נתקבל

152/101/02/4

101/02/4

תכנית מתאר מס'

שינוי לתוכנית מתאר מס'

שכונת מגדל- קטע רח' צה"ל

מתחם "איזק- רוטנברג"

תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז הדרום  
19.06.2003  
נתקבל

משרד הפנים מחוז דרום  
תוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 91603  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
למשרד את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית  
סמואלית לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 5202  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 31763  
מיום

- 20/5/01 תאריך:
- 11/06/01 עדכונים:
- 19/06/01
- 23/12/01
- 22/01/02
- 19/02/02
- 24/02/02
- 13/03/02
- 18/03/02
- 25/08/02
- 20/09/02
- 24/09/02
- 01/10/02
- 23/11/02
- 25/11/02
- 15/12/02
- 16/12/02
- 17/12/02

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
16.06.2003  
נתקבל

מבוא - עקרונות תכנון

התוכנית באה להסדיר יצירת מסגרת תכנונית ע"י השבת יעוד הקרקע שהיה קיים לפני אישור תוכנית מתאר מספר 101/02/4, על ידי שינוי ביעוד הקרקע, בהנחיות ומגבלות בניה וחלוקת מגרשים. היות והאיזור הסובב את שטח התוכנית עבר עם השנים תהליך של התפשטות שימושי מסחר, במשולב עם איזור התעשייה הקיים בשוליים המזרחיים של העיר העתיקה של מגדל, מוצע בתוכנית לשלב את השימושים הנ"ל, תוך הקפדה על כללי איכה"ס הנהוגים כיום.

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
19.06.2003  
נתקבל

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 16.06.2003  
 נתקבל

-1-

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 152/101/02/4, שכונת מגדל- קטע רח' צה"ל מתחם "איזק- רוטנברג". שינוי לתוכנית מתאר מס' 101/02/4. תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. מסמכי התכנית: א. 5 דפי הוראות לתכנית (תקנון).  
 ב. תשריט בק.מ.: 1:500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
 ג. נספח תנועה וחניה מנחה בק.מ.: 1:500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ומחייב מבחינת מערך התנועה ברח' צה"ל.

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 19.06.2003  
 נתקבל

3. מקום: מחוז : הדרום  
 נפה : אשקלון  
 מקום : אשקלון - שכ' מגדל, קטע רח' צה"ל  
 גוש : 1209  
 חלקות : 29, 30, 43 (חלק), 47, 48, 78, 80 (חלק).

4. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. שטח התוכנית: 6.544 דונם.

6. בעלי הקרקע: צבי איזק רח' גבעתי 28, אשקלון 08-6733702 (בעלות- חוזה מכר)  
 יצחק איזק ת.ד. 5081, אשקלון 08-6732861 (בעלות- חחה מכר)  
 יהודה רוטנברג רח' רוטשילד 60, תל אביב 03-5606010 (בעלות- חחה רכישה)  
 מינהל מקרקעי ישראל רח' יפו 216, ירושלים 02-5318870 (בעלות לפי רישום)

7. המגיש: י. ע. ב. הדר יזום והשקעות בע"מ רח' הרצל 17, אשקלון 08-6751014

8. המתכנן: אדריכל רולנדו רייטר - מס' רשיון 39629 ת. ד. 5176, אשקלון 08-6716351

9. יחס לתכניות אחרות: התוכנית משנה את תוכנית מס' 101/02/4 בתחום גבולות תוכנית זו.

10. מטרת התוכנית: יצירת מסגרת תכנונית ליצירת איזור תעשייה, משרדים ומסחר משולב ע"י שינויים ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מהוז הדרום  
16.06.2003  
נתקבל

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מהוז הדרום  
19.06.2003  
נתקבל

11. טבלת שטחים חכיונות בניה:  
א. מצב קיים:

יעוד שטח חקלאי	היקף בניה	קוי בניין כמסומן בתשריט

ב. מצב מוצע:

יעוד	שימושים	מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מיקום ביחס ל- 0.00 ± מעל	מס' קומות מירבית	היקף בניה לקומה (%)		סה"כ למגרש (%)	תכסית מירבית (%)	קוי בניין (על ותת-קרקעי)
						עיקרי	שירות אחר			
איזור תעשייה, משרדים ומסחר משולב	תעשייה	35 א'	2,260	מעל	1	15	-	55	55	קמסומן בתשריט
	משרדים					-	-			
	מסחר					-	-			
	סה"כ					10	-			
	תעשייה	35 ב'	2,260	מעל	1	15	-	55	55	קמסומן בתשריט
	משרדים					-	-			
	מסחר					-	-			
	סה"כ					10	-			

12. תנאים למתן היתרי בניה:

12.1. תוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי: היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תוכנית זו ועל פי תוכנית בינוי ופיתוח אשר תאושר ע"י הועדה המקומית ובתאום עם איגוד הערים לאיכות הסביבה. בתוכנית הבינוי והפיתוח תכלול הנחיות בנושאים להלן:

חומרי הגמר לבניינים ולפיתוח יהיו מעולים ועמידים ויתואמו עם מהנדס העיר במסגרת היתרי הבניה.

גגות: מתקנים על הגגות כגון מיכלי מים, חדרי מכונות, קולטי שמש, חדרי משאבות וכיוצא בזה, יתוכננו כחלק אינטגרלי של עיצוב הבניין.

- קולטי השמש, במידה- ויוצבו, יהיו מוסתרים ע"י מסתורים שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב הבניין או שיהיו צמודים למישור הגג בשיפוע. לא תותר העמדת דודי שמש על גגות הבניינים, אלא אם אושרו תכניות העמדה ומסתור הדודים ע"י מהנדס העיר.
- אנטנות: לא תותר הקמת אנטנות תקשורת מכל סוג שהוא על גגות הבניינים פרט לאנטנה מרכזית לכל בניין.

- צנרת גלויה: לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות הבניינים.

- מצללות: יותר קירוי של מרפסות ומרפסות גג ומגרשי חנייה במצללות. תיאור המצללות יהיה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין. המצללות תהיינה בעיצוב אחיד על פי הנחיות הוועדה המקומית ויפורטו בבקשה להיתר בק"מ 1:50.

- מזגנים: לא תותר התקנת מזגני חלון. לא תותר התקנת מנועים להפעלת מערכות מיזוג אוויר על חזיתות הבניינים ללא פתרונות הסתרה מתאימים. פתרון מיזוג האוויר יהווה חלק אינטגרלי מפתרונות העיצוב של הבניינים. בקביעת הפתרונות הנ"ל תהיה התחשבות במניעת מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות השכנות. פתרון למיזוג האוויר יהווה חלק אינטגרלי מהבקשות להיתר.

12.2. היתרי בניה לאזור תעשייה, משרדים ומסחר משולב יינתנו בתנאי תאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה.

12.3. היתרי בניה לאזור תעשייה, משרדים ומסחר משולב יינתנו בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה, אשקלון.

12.4. בכל בקשה להיתר בניה ייכלל הישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה, עקב עבודות הבנייה ואישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה, על פינזי לאתר פסולת בניין מוסדר ומאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

12.5. היתרי בניה מותנים באישור הוועדה הארצית לאבק מזיק.

12.6. היתרי בניה יינתנו לאחר ביצוע מערך תנועה ברח' צה"ל ואישור רשויות התימרוז.

12.7. הריסת מבנים המסומנים בתשריט להריסה הינו תנאי להיתר בניה.

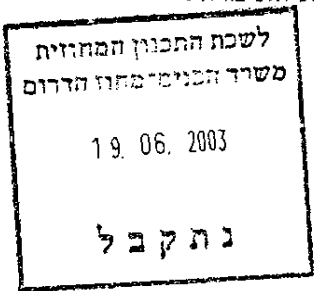
13. חניה: תתוכנן בתחום המגרש על פי תקן חניה בתוכנית מתאר אשקלון.

14. מיקלוס: יתוכנן עפ"י תקנות והנחיות מפקדת פיקוד העורף.

15. תכליות ושימושים:

1. איזור תעשייה, משרדים ומסחר משולב:

תותר בנית מבנים לשימוש תעשייה שקטה, השימושים אשר יותרו במסגרת זו יתואמו עם מהנדס הוועדה המקומית ואושרו בהתאם ע"י הוועדה המקומית בעת הוצאת היתר הבניה. כמו כן יותרו שימושים מסחריים כדלהלן: אולמות תצוגה, חנויות, חנויות לקניות מרוכזות (סופרמרקט), משרדים ומסעדות.



לשכת התכנון המחוזית  
משרד הכניס-מתניו הדרום  
19.06.2003

יותרי שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת **מפגע סכנת** בתיית ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים העלולים להגיש **מפגע סכנת** הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם, לרבות איסור הקמתם של: תחנות כח, תעשייה כימית ואחסונה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסונה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסונה הכרוכה בה, ייצור חומרי הדברה ואחסון הכרוך בה, משחטות, בתי יציקה וציפוי מתכות.

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הכניס-מתניו הדרום  
16.06.2003  
**נתקבל**

2. דרכים:

תואים ורוחבם עפ"י המסומן בתשריט.

3. שטח ציבורי פתוח:

יותר להקים שבילים, רחבות מרוצפות, ככרות, מתקנים להעברת תיעול, ביוב וניקוז, תחנות שאיבה לביוב, כבלי חשמל, טלפון ותקשורת, לרבות הצבת שנאים, צוברי גז וכד'.

16. הנחיות כלליות לתשתית:

- א. פיתוח: תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
- ב. חשמל: הוראות בניי ופיתוח:  
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ' - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז-דרום.

- ג. תקשורת: תכניות התקשורת והטלפון תתואמנה עם חב' בזק וחב' הטל"כ הפועלת במקום ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם מהנדס הרשות. חדרי ריכוז לטלפונים עבור חברת בזק ימוקמו בתוך הבניינים בכל מגרש או בכל קבוצת מגרשים לפי תאום עם חברת בזק.
- ד. ניקוז: תכניות הניקוז תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות, ותתחברנה לרשת הקיימת.
- ה. ביוב: תכניות הביוב תתואמנה ותאושרנה ע"י משרד הבריאות ומהנדס הרשות, ותתחברנה לרשת הביוב הקיימת.
- ו. מים: תכניות אספקת מים תתואמנה ותאושרנה ע"י משרד הבריאות ומהנדס הרשות, ותתחברנה לרשת הקיימת. מקור המחס יהיה מאושר לשתיה. תבוצע הפרדת מערכת אספקת מים לשתיה משאר מערכות אספקת המים לצרכים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות, תעשייה וכד'. בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח). במידה ויידרש פטור מהמז"ח תוגש בקשה ללשכת הבריאות אשקלון.

19.06.2003

נתקבל

- ז. אשפה: סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס או נציג הרשות לעניין זה. פסולת למיחזור (ברזלים, מתכות וכד') תופרד, תיאסף ותאוחסן במיכלים ייעודיים ותועבר למיחזור.
- ח. תשתית קיימת: לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים, אלא באישור מפורש של מהנדס הרשות כחלק מהיתר הבניה. כל פגיעה בתשתית קיימת תתקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מהנדס הרשות.

17. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

18. הפקעה לצורכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחזית.

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
16.06.2003  
נתקבל

19. שלבי ביצוע: תוך 15 שנה מיום אישור התכנית.

20. חתימות:

יוזם השלעות בע"מ  
ח.פ. 51-3054652

המגיש

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שנו התייר בפנינו לאישור רישום התכנון הנוכחית.  
לשם התאמת כל ענין חוקה השטח ונתחם עמנו הסכם מתאים.  
הוא יותן התייר יו מאה במקום הסכמה כל בעל זכויות בהטח  
עליו חסר ספק וייתכן שאם לא יעשה כל דבר.  
אין השטח הנתון לרישום או ייתכנו על התכנית הכרה או  
הודאה בקיום הסכם ייתר ויאו היתר על זכותנו לטעון בדין  
הפרתו ע"י מי שרכש לאחור על פני זכויות בלשון בשטח ו/או  
על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור יצפוי כל דבר.  
עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המחוז  
ממ"י - מחוז ירושלים

15-06-2003

א.כ.מ.  
ד.א.ק. צמח  
ד.א.ק. צבי  
ד.א.ק. צמח א.מ.  
בעל הקרקע

דולגה דלינגר  
אדריכל ומתכנן עירוני

חוק התכנון והבניה תשל"ה 1965  
התנה המוקדמת לתכנון ולבניה אשקלון  
תכנית מס' 152/16/62/4  
152/16/62/4  
תוך ביטוח מס' 2002  
10/3/02  
לדחות  
ועדה מקומית להמליץ לועדה המחוזית  
יושב ראש הועדה  
מחמסד הועדה

16/6/03

ועדה מחזית: