

234/02/6

234/02/6

מחב תכנון מקומי "שקמים"
הועדה המקומית לתכנון ובניה

תכנית מתאר למועצה אזורית "חוף - אשקלון"

מס. 234/02/6

1210

234/02/6

354

31/3/86

בן צור

1900

234/02/6

308

28/1/83

בן צור

234/02/6

3731

1357

234/02/6

3293

10/1/86

1231

הוראות החכנית

פרק א' - הוראות כלליות

1. שם החכנית - תכנית זו תקרא: חכנית מתאר למועצה אזורית "חוף אשקלון" מס' 234/02/6 להלן החכנית.
2. מטמכי החכנית - התכנית כוללת דפי הוראות, 3 גליונות חשויים בקנ"מ 1:10.000 המפרט את יעודי הקרקע, כל מטמך ממטמכי החכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהחכנית.
3. תחולת החכנית - החכנית תחול בגבולות שטח השיפוט של המועצה האזורית "חוף אשקלון" ע"פ המסומן בקו כחול בחשויים.
4. המקום - מחוז הדרום, נפת אשקלון המועצה האזורית "חוף אשקלון".
5. שטח החכנית - כ-166.700 דונם.
6. יחס לתכניות אחרות - תכניות מתאר ומפורטות מקומיות שנכנסו לתוקף לפני אשור חכנית זו תשארנה בתוקף עד כדי אי-סתירה לחכנית זו. במקרה של סתירה תקבענה הוראות חכנית זו.
7. כפיפות החכנית - תכנית זו תהיה כפופה לתכנית המתאר המחוזית למחוז הדרום, ולחכניות מתאר ארציות. בניגודים הנובעים מרמת הפרוט תקבע תכנית זו.
8. יוזם החכנית - הועדה המקומית לחכנון ובניה "שקמים" מינהל מקרקעי ישראל משרד הפנים מועצה אזורית "חוף אשקלון".
9. מגיש החכנית - ועדת ההגוי המרכזית לחכניות מתאר מקומיות.
 - ב. היימן - יו"ר - משרד הפנים
 - ס. ביכלר - מינהל מקרקעי ישראל
 - ר. רבינוביץ - מינהל מקרקעי ישראל
 - י. רוטשילד - המועצה האזורית חוף אשקלון
 - פ. כהנא - הסוכנות היהודית
 - א. אלגר - משרד התחבורה
 - נ. מגן - ועדה מקומית "שקמים"

Handwritten notes and signatures in the top left corner, including the name "רמי" and "מ. כ. א. ג."

10. המתכנן

- מהנדס ג. ליבשיץ

שרותי תכנון ויעוץ - י. דהן
לשכת התכנון משרד הפנים מחוז הדרום
מועצה אזורית "חוף אשקלון"

11. בעל הקרקע

- מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

12. תכניות מפורטות - אזורים שיועדו בתכנית זו וגבולותיהם לא הוגדרו ע"י תכנית

מפורטת אשר אושרה ע"י ולק"ח, תוגש לגביהם תכנית מפורטת

שתקבע את הגבולות. תכניות אלו החלוח בשטחים של קרקע חקלאית

מוכרזת השארנה קרקע חקלאית וחייבות באישור הועדה לשמירה על

קרקע חקלאית בנוסף לכל אישור אחר הקבוע בחוק.

שנויים בשטחו של אזור המיועד על פי תכנית זו עד לכ-20%

מהמסומן בתכנית זו לא יהוו שנוי לתכנית.

10/1

13. מטרות התכנית - 1. כמובדד בחוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965 סימן ג'

סעיף 61.

2. התאמת יעודי הקרקע בתחום התכנית לצרכים החזויים

של אוכלוסית המועצה.

3. קביעת הנחיות בדבר הכנת תכניות מפורטות ליעודים

השונים.

פרק ב' - הגדרות ופרשנות

- בכל מקום בהוראות החכנית בו נזכרות ההגדרות כדלהלן יהיה פירושהן:
- מהנדס - מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה "שקמים"
 - ועדה מקומית - הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שקמים"
 - החכנית - תכנית מתאר למועצה האזורית "חוף אשקלון"
 - אזור - שטח קרקע המטומן בחשריש בצבע ו/או סימני התחמה או סימני היכר אחרים כל סימן לחוד או בצרופיהן, הבאים לציין את השמוש המותר בו ובהתאם הקבוע בתקנון זה.
 - החוק - חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 - המועצה - המועצה האזורית "חוף אשקלון"
 - תכנית מחוזית - תכנית המתאר המחוזית למחוז הדרום ח/מ/מ/4, על שינוייה
 - תכנית מפורטת - כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

פרק ג' - סמון יעודי קרקע בתשרים

<u>סמונו בתשרים</u>	<u>יעוד הקרקע</u>
קו כחול	גבול החכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית בנין ערים מפורטת
פסים ירוקים כאלכסון / מותחם בקו חום	אזור חקלאי / מבני משק
צבע כחום	אזור בנוי כפרי
צבע כתום מותחם חום כהה	שטח למוסד
צבע סגול מותחם כסגול כהה	חדור תעשייה מלאכה / אחסנה
צבע ורוד מותחם סגול	תחנת כחה
משובץ בקווים שחורים	אזור מחצבות
מותחם בקו שחור מקוטע (מנוקד)	שטח עתיקות
משובץ ירוק כאלכסון	שמורת שבע
צבע ירוק בהיר מותחם בקו חום	שמורת נוף
פסים ירוקים כאלכסון על רקע משולשים קטנים	אזור מיועד ליעור
צבע צהוב, עם סימון מגן דוד	ביה עלמין
קו שחור עבה	דרך קיימת
צבע אדום	דרך מוצעת / שרותי דרך
ספרות ברבע העליון של עיגול	מספר הדרך
קווים אלכסוניים אדומים	דרך לביסול

- ספרות ברבעים הימיני והשמאלי של עיגול
- ספרות ברבע תחתון של עיגול
- צבע אפור מוחם חום כהה
- צבע כחום עם פסים סגולים באלכסון
- צבע אפור חום סגול / אפור
- עגול עם נקודה בפנים / מרובע עם משולש
- בצבע כחול
- פסים כחולים באלכסון
- קו ושתי נקודות לסירוגין בצבע ירוק
- קו עבה ושני קווים דקים מאונכים לסירוגין בצבע כחול
- החום בסגול (בקו ונקודה לסירוגין) בצבע ורוד על רקע של פסים ירוקים באלכסון
- צבע כחום על רקע נקודות
- צבע כחום על רקע פסים אופקיים
- פסים כחומים מאונכים

- קו כנין מינימלי
- רוחב הדרך
- שטח מסילת ברזל
- מרכז אזורי
- אזור מובלה וכיוב
- מתקן מים / מתקן חשמל
- נחל
- אגם
- קו אספקת מים ארצי (ירקון)
- קו אספקת נפט ארצי
- קווי חשמל

חוף רחצה

~~חוף שמיני~~
 חכנון בעתיד (יעודו יקבע באישור מועצה ארצית לחכנון ולכניה)
 א.ע. צ'אלי סגור

פרק ד' - אזור חקלאי

המסמכים
 ייעודי קרקע המסומנים בחשירים ואינם מאושרים כולק"ח כחכניות מפורשות, תוגש לגביהם חכנית מפורשת. חכניות אלה החלות על קרקע חקלאית מוכרזת חייבות באישור הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית בנוסף לכל אישור אחר הקבוע בחוק.

שמושים מותרים - באזור זה יותרו עבוד חקלאי, מרעה, הקמת מבנים ומתקנים לצורך היצור החקלאי, מתקני מים, כיווב, ניקוז וחשמל, הכל הכפוף לתוספת הראשונה לחוק.

חנאים למתן היתר בניה - הבטחת תנאים סניטריים ומרחק סביר מאזור מגורים ומאזורים אחרים, הכל על פי שקול דעת הוועדה המקומית בנוסף לכל אישור אחר הקובע בכל דין.

פרק ה' - אזור בנוי כפרי

שמושים מותרים - באזור זה תותר הקמת מבני מגורים ובנייני עזר, בנייני משק חקלאיים, מבני ציבור ומוסדות, מבני שרותים, מבני מלאכה ואחסנה, מבני תעשייה, פיתוח שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים, שטחי ספורט ופנאי, מבני ספורט, דרכים וחניה, מתקני הנדסה וכל השמושים המותרים באזור לבנייני משק, הכל בהתאם לחכנית מפורשת שחוכן ע"פ חכנית זו.

הכנת תכניות מפורטות - לכל אזור בנוי כפרי תוכן תכנית מפורטת על בסיס
 מפת מדידות הכוללת גושים וחלקות שחלול הגדרת
 יעודי הקרקע לשמושים השונים, מערכת דרכים וחניה,
 הנחיות בדבר זכויות הבניה, אופי הבינוי, גובה מבנים,
 חמרי גמר, מערכות תשתית וכל נושא שיקבע ע"י הועדה
 המקומית.
 לאזור בית שקמה - גיאה - חלמי יפה, תוגש תכנית מפורטת שתסדיר דרכי
 גישה נפרדות לכל ישוב.
 תנאים למחן היחרי בניה - הבטחת תנאים סניטריים, מניעת מטרדי אבק, עשן, ריח,
 רעש, זיהום וכו' לשביעות רצונה של הועדה המקומית,
 בנוסף לכל אישור אחר הקבוע בכל דין.

גובה מבנים ומרחק בין - כמבני מגורים יותר גובה מירבי שלש קומות,
 מרחק מינימלי בין מבנים 6 מטר, ומרחק חזיתי
 מינימלי בין בנינים יהיה לפחות כגובה הבנין
 הגבוה יותר.
 גובה של יותר משלש קומות יותרו רק על פי
 תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

כאזור בנוי כפרי - מושב - תותר הקמת עד שלש יחידות מגורים לנחלה,
 - שתי יחידות מגורים בגודל של עד 160 מ"ר כל אחד,
 שטח בניה כרוסו.

- יחידת מגורים אחת בגודל של עד 55 מ"ר. שטח בניה כרוסו
~~מטח המבנים לנחלה לא יעלה על שניים~~

שטח לבניני משק

שמושים מותרים - מבני מלאכה ואחסנה, מבני עזר ליצור חקלאי, מכוני מיון ותערוכת
 מבנים לגידול בעלי חיים, שרותים משקיים משתלוח וחממות, מחקני
 חימום גז, דלק, מכונות מחקנים הנדסיים וחשתית. ומכנים אחרים
 שיקבעו לצורך זה על ידי הועדה המקומית.

תנאים למחן היחרי בניה - הבטחת תנאים סניטריים, מרחקים מינימליים בין מבנים סמוכים מניעת
 מטרדי אבק, עשן, ריח, רעש, זיהום, העברת מחלות וכו' לשביעות רצונה
 של הועדה המקומית, בנוסף לכל אשר אחר הקבוע בכל דין.

פרק ו' - אזור למוסדות ושכר אזורי

שמושים מותרים - מוסדות חנוך והשכלה לכל סוגיהם, פנימיות, מתקנים ומבנים לחרבות כדור, ספורט ופנאי, שרותים מוניציפליים, שרותי חרום, שרותים ממלכתיים, שרותי בריאות, שרותי חברה וקהילה דת וסעד, מועדוני נוער ומבוגרים, מוסדות לחעסוקת גימלאים, מתקני תצוגות ותערוכות, שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים, בניני עזר, מבני שרותים ולשתייה וכל מבנה אחר לשרות הציבור.

הכנת חכניות מפורטות - לאזור למוסדות תוכן חכנית מפורטת שתכלול בין השאר מערכת דרכים וחניה, הנחיות בדבר מתן היתרי בניה, כינוי, גובה מבנים, חמרי גמר, מערכות חשמית וכל נושא שיקבע ע"י הועדה המקומית.

תנאים למתן היתרי בניה - יוצאו אך ורק בהתאם לחכניות מפורטות מאושרות.

פרק ז' - אזור תעשייה ומלאכה

שמושים מותרים - מבני תעשייה, מלאכה ואחסנה, מתקני אריזה, מיון וקירור, מתקני שוק, מבני משרדים ומעבדות, מבני ציבור, שרותים ובניני עזר, מתקנים הנדסיים, מתקנים הנדסיים, חחנות דלק ותדלוק.

הכנת חכניות מפורטות - לכל אזור תעשייה תוכן חכנית מפורטת שתכלול בין השאר חלוקה למגרשים, מערכת דרכים וחניה, הנחיות בדבר קווי בנין, בניי, נפת מבנים וחמרי גמר, מערכות חשמית. וכן כל נושא שיקבע ע"י הועדה המקומית.

תנאים למתן היתרי בניה - 1. לא יוצא היתר בניה אלא בהתאם להוראות חכנית מפורטת מאושרת.
2. לא תותר הקמת מבנים ומתקנים, או שמושים בקרקע הנהווים סכנה לבריאות הציבור או לבטחוננו, או מהווים מטרד זיהום, רעש אבק עשן או ריח לאזוריים הסמוכים, או פוגעים בשמושים הקלאיים.

3. הבטחת תנאים סניטריים ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית בנוסף לכל אשור אחר הקבוע בכל דין.
4. הקצאת שטחים או מבנים ליזמים, מתן היחרי בניה, שנוי בבעלות או יעוד של מבנה, יעשו בתאום עם המועצה האזורית, בדרך שתוסכם בין המועצה לבין בעל הקרקע.
5. לא תותר הקמת מעשיה מזיקה.

שרק ח' חוף רחצה וחוף שמנר
13/א/מ/ה מס' ת/מ/א/13 לחופים

על אזורי חוף רחצה וחוף שמנר יחולו הוראות חכנית מחאר ארצית מס' ת/מ/א/13 לחופים. שמושים מותרים יהיו בהתאם לחכנית מחאר ארצית כנ"ל. הכנת חכניות מפורטות - לחופי רחצה חוכן חכנית מפורטת שתכלול בין השאר מערכת דרכים וחניה מערכות השתית ומיקומם של מתקנים הדרושים להפעלת חוף רחצה מסודר וכן כל נושא שיקבע ע"י ועדה המקומית.

1. לא יוצא היחר בניה אלא בהתאם להוראות חכנית מפורטת שהוכנה על פי חכנית זו.
2. הבטחת תנאים סניטריים ובטיחותיים על פי שיקול הועדה המקומית בנוסף לכל אישור אחר הקבוע בכל דין.

פרק ט' - עתיקות

באתר עתיקות יחולו הוראות חוק העתיקות תשל"ח 1978. בכל מקרה של גלוי עתיקות בשטח יש להפסיק את העבודה עד לקביעת תנאים להמשך העבודה ע"י אנף העתיקות. תנאים למתן היחרי בניה - לא ינתן היחר בניה באתר עתיקות ללא אשור וקביעת תנאים ע"י אנף העתיקות.

* פרקי שמירת סבת

באיצור שמורת סבת יחולו הוראות "חוק הפנים הכלליים, שמורת סבת
ואתרי סבת - התשכ"ג - 1963" וכן "גברית אמא איצור פנים
כלליים שמורת סבת ושמורת נולד ג.מ.א. 8"

* ס פרקי יא - שמורת נולד

באיצור שמורת נולד יחולו ~~בגבי~~ הוראות "חוק הפנים הכלליים
ושמורת סבת ואתרי סבת - התשכ"ג - 1963" וכן "גברית אמא
איצור פנים כלליים שמורת סבת ושמורת נולד ג.מ.א. 8"

פרק י' - שמורות טבע

באזור שמורות טבע יהלון הוראות חוק הגנים הלאומיים ושמורות הטבע תשכ"ג - 1963. ותכנית מתאר ארצית לשמורות טבע וגנים לאומיים ת/מ/א/8.

פרק יא' - שמורות נוף

באזור שמורות נוף יהלון הוראות תכנית מתאר ארצית לשמורות טבע, שמורות נוף מס' ת/מ/א/8.

Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including the name "ע"ר יע"ר".

פרק יב' - יער

שמושים מותרים - ייעודו של שטח יער, או המיועד לייעור הוא חקלאי. חותר הקמת מתקנים המיועדים לשמירה על היער ואחזקתו, הצבת מתקנים לפנאי, מחנאות, נופש פעיל, מתקני מים ומתקנים סניטריים. הכל באיזור הועדה המקומית וע"פ הנחיות בענין החמרים מהם יבנו מתקנים אלו. לשימושים החורגים מהפיסקא כדלעיל חוכן תכנית מפורטת ותוכא לאישור לועלק"ח.

פרק יג' - בית עלמין

שמושים מותרים - באזור המיועד לבית עלמין חותר הקמת מבנים כגון מבנה שהרה, שרותים, יצור מצבות וכו'.
תנאים למתן היחרי בניה - אשור תכנית פיתוח השטח שתכלול בין השאר הנחיות כדבר חמרי גמר וגידור, על ידי הועדה המקומית על סמך תכנית מפורטת.

פרק יד' - דרכים ומסילות ברזל

דרך ראשית, דרך אזורית - כמשמעותן בתכנית המתאר הארצית לדרכים.

דרך מקומית - רוחב וקו בנין כמסומן בחשרים.

דרך מקומית שאינה מסומנת בחשרים תקבע בתכנית מפורטת ולא תהווה שנוי לתכנית זו.

- יש לחכנן מספר מקומות חניה בהתאם לדרישות תקן חניה ארצי.

ח נ י ה

היחרי בניה

- תוואי דרך המסומן בתשריט הוא עקרוני בלבד. תוואי

מדוייק יקבע בחכנית מפורטת.

אסורה בניה או שמוש בקרקע המיועדת לדרך אלא לצורך סלילתה ואחזקה, הנחת קווי חשמיה, נסיעות, הקמת מתקני דרך כגון: גשר, מעביר מים, גדרות ועמודים, תחנות לאיסוף והורדת נוסעים, תחנות המתנה לרכב, מעברים עיליים וחחתיים להולכי רגל וכיו"ב.

רשאית הועדה המקומית לקבוע תנאים בהיתר בניה או להמנע מתיתו במקרים בהם עלול להגרם מפגע בטיחותי בדרך.

הפקעה ורישום

- הקרקעות המיועדות לדרכים יופקעו ע"פ פרק ח' לחוק וירשמו ע"פ סעיף 26 לחוק.

- כמשמעותה בפקודת הדרכים ומסילות ברזל (הגנה ופתוח) 1943 ובחוק לתיקון פקודת הדרכים ומסילות ברזל (הגנה ופתוח) חשי"א 1951, ~~המסלול~~ תותר הקמת מבנים ומתקנים להפעלת מסילת הברזל ולאחסנה הכל ע"פ חכנית מפורטת.

מסילת ברזל

פרק טו' - אזור לפינוי פסולת מוצקה
(מדבלה) ומחקני ביוב

שמושים מותרים - פינוי ופסולת מוצקה ומחקני ביוב לשמוש מקומי כלבד הכל בהנחית המועצה האזורית בנוסף לכל אזור אחר הקבוע בכל דין.

פרק ט"ז - אזור למעבר קווי חשמל
קווי אספקת דלק

הכל ע"פ האמור בחכנית המתאר המחוזית.

פרק יז' - אזור אגם

על אזורי האגמים יחולו הוראות חכניות מפורטות המאושרות או שתאושרנה בעתיד.

פרק יח' - אזור מחצבות

שטחים המיועדים לכרייה והצנבה אשר נעשו בהם פעולות כרייה וחציבה על פי רישיון שניתן לפי "תקנות המכרות" (רשיונות חציבה) חס"ז - 1956.
לכל אזור יש להכין תכנית מפורטת שתלווה בחסקיר השפעה על הסביבה, תכנית חציבה ותכנית שיקום באישור הרשויות המוסמכות.

פרק יט' - אזור תחנת כוח

02-661258

באזור תחנת כח יחולו הוראות תכנית מחאר ארצית מס. ח/מ/א/10.

פרק כ' - אזור תכנון בעתיד

על אזור תכנון בעתיד תוכן תכנית מחאר מקומית באישור המועצה הארצית לתכנון ולבניה.

פרק כא' - רמת דיוק התכנית

בציונים שבתשריט יש לראות אינדיקציה של המחננן לאיתורו הרצוי של איזור ~~התכנון~~ קרקע מסויים. מקומו המדוייק, גודלו וגבולותיו יקבעו בתכנית מחאר מקומית חלקית ובתכניות מפורטות.

ססיות הנובעות מקנה המידה של התכנית הזאת שאינו מאפשר דיוק ממשי, הן מבחינת האיתור והן מבחינת גודל השטח וגם ססיות הנובעות מהתנאים הטופוגרפיים של השטח ההיינה מותרות בגבולות של 10% ואין לראות בהן שנוי לתכנית זו.

אלקו
05-701551
02-701551

יוזמי התכנית: מינהל מקרקעי ישראל

משרד הפנים

מ.א. "חוף אשקלון"

משרד הפנים
היוזם
הלשכה

עורכי התכנית: לשכת התכנון מחוז הדרום

מ.א. "חוף אשקלון"

הרעיון
מרחב

תאריך:

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
מיקוד 79835