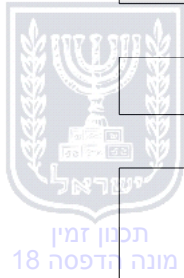


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0188201

שינוי קו בניין במגרש 260/2-כניסה ישנה לעיר אשקלון



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
דרום
אשקלון
תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטרתה לשנות קו בניין קדמי מ-10 מ' ל- 5 מ' במגרש לתעשייה ובמרחק של 5 מ' מקו תיל קיצוני של קו החשמל , לאחר שהדרך הגובלת עם חזית המגרש הפכה לדרך משנית. שינוי זה בא לאפשר בינוי טוב יותר במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קו בניין במגרש -260/2-כניסה ישנה לעיר אשקלון

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

604-0188201

מספר התכנית

2.3 דונם

שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אשקלון
קואורדינאטה X	162325
קואורדינאטה Y	618875

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אשקלון - חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשקלון	יסודי עזרא		

שכונה א.ת. צפוני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1166	מוסדר	חלק		29, 101, 103

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
30/106/03/4	260/2

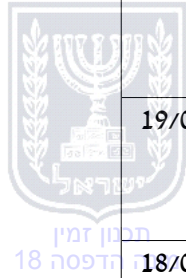
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
115 /101 /02 /4	כפיפות	תוכנית זו כפופה לכל שינוי המופיע בתוכנית 115/101/02/4	4570	5700	19/09/1997
30 /106 /03 /4	כפיפות	פרט לכל שינוי המופיע בתוכנית זו	3659	3078	18/05/1989
31 /106 /03 /4	כפיפות	פרט לכל שינוי המופיע בתוכנית זו	3912	3397	15/08/1991



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נועם רימון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נועם רימון			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	17/11/1913	נועם רימון	ועדה מקומית	18/11/2013		כן
מצב מאושר	מחייב	1: 500	1	26/02/2014	נועם רימון	ועדה מקומית	01/04/2014	תשריט 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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם	יואל דוידי		ד.י דוידי השקעות ונדל"ן בע"מ.	אשקלון	(1)	53	08-6724494	08-6726699	didavidi@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הפנינים 53 אשקלון.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מ.מ.י מחוז ירושלים מ.מ.י		מינהל מקרקעי ישראל-מחוז י"ם	ירושלים	(1)		02-5318888		jerusalemtechnun@mmi.gov.il
חוכר	יואל דוידי		ד.י דוידי השקעות ונדל"ן בע"מ.	אשקלון	(2)	53	08-6724494	08-6726699	didavidi@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 362593.

(2) כתובת: רחוב הפנינים 53 אשקלון.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נועם רימון	111970	רימון אדריכלים בע"מ	אשקלון	(1)	13	08-6711488	153-8-6711488	noam@rimon-arch.com
מודד מוסמך	מודד	אבנר שיאון	477		אשקלון	(2)	14	08-6739818	08-6715975	sionmed@012.net.il

(1) כתובת: כצלסון 13 אשקלון.

(2) כתובת: שד' בן גוריון 14/20.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

שינוי קו בניין קדמי במגרש לתעשייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 (א) א. לפי הפירוט הבא :



סעיף (4) שינוי קו בניין קדמי במגרש לתעשייה מספר 2/260, מ-10 מ' ל-5 מ' מתיל חיצוני של קו מתח החשמל, הגדול מבניהם (על פי תשריט).



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**שטח התכנית בדונם**

2.3

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

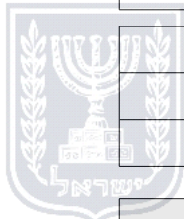
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	3,904		3,904		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
תעשיה	20

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך מאושרת	1
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	תעשיה	20

3.2 טבלת שטחים

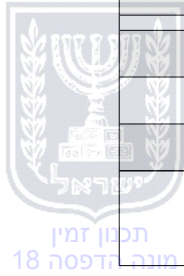
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	3,904	100
סה"כ	3,904	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	738.74	32.10
תעשיה	1,562.72	67.90
סה"כ	2,301.46	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	עפ"י תב"ע מאושרת במקום מס' 30/106/03/4
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	עפ"י תב"ע מאושרת במקום מס' 30/106/03/4 ו- 31/106/03/4
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מיועד למעבר רכב והולכי רגל, חניה, גינון, תאורה ותשתיות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	רוחב ותוואי הדרך יהיה כמסומן בתשריט.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי				גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(4)	(1)	(1)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(3)	(2)	(1)	(1)	1562	1562		20	תעשייה	

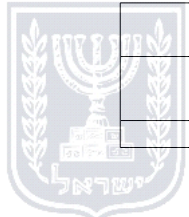


משרד תכנון ופיקוח
מחלקת תכנון



משרד תכנון ופיקוח
מחלקת תכנון

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

קו בנין (מטר)				תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני			
(5)	(5)	(5)	(5)	20	תעשייה	תעשייה

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

הערה ברמת הטבלה:

-

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תכניות מס': 31/106/03/4, 30/106/03/4.

(2) ל"ר.

(3) - כל ההנחיות כמפורט בתוכניות הקודמות בנוגע לאזור זה נשארו בתוקף פרט למופיע בתכנית זו.

- בנוסף מרתף עפ"י תכנית מס': 101/02/4.

- בנוסף חניות עפ"י תכנית מס': 115/101/02/4..

(4) - כל ההנחיות כמפורט בתוכניות הקודמות בנוגע לאזור זה נשארו בתוקף פרט למופיע בתכנית זו.

- בנוסף מרתף עפ"י תכנית מס': 101/02/4.

- בנוסף חניות עפ"י תכנית מס': 115/101/02/4..

(5) עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

עפ"י תכניות מאושרות.

6.2**מקלטים**

עפ"י הנחיות פיקוד העורף נכון לזמן הוצאת ההיתר.

6.3**חניה**

תתוכנן עפ"י תקן חניה בתוכנית מתאר אשקלון מס' 23/101/02/4. ובהתאמה לתקן ארצי שיאושר בעת מתן ההיתר. במקרה של סתירה תקן החניה הארצי שיאושר יקבע.

6.4**עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימוש בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפיפה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.5**פיתוח תשתית**

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

6.6**חשמל**

תכניות החשמל יתואמו ויאשרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר כאשר קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך יהיו עיליים. החיבורים לבתים תת קרקעיים. קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין קצה 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'

6.6	חשמל
	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) קו 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 קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.
6.7	תקשורת
	תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתיאום עם מהנדס העיר.
6.8	ניקוז
	תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	"הוראות בדבר העשרת מי תהום בתוכנית מפורטת." התוכנית תתייחס, בין השאר, להנחיות הבאות : - בתחום התוכנית, יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני ההחדרה כגון: בורות, חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. - תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. - מים- תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומכבי האש, ויתחברו לרשת העירונית הקיימת. - אשפה- סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.
6.10	ביוב
	תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
6.11	תשתיות
	לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מינהל ההנדסה.

6.12	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום של השטחים תעשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.14	איכות הסביבה
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

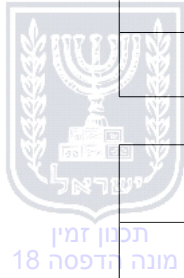
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיד עם אישור התכנית	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יואל דוידי שם ומספר תאגיד: ד.י דוידי השקעות ונדל"ן בע"מ.		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	מ.מ.י מחוז ירושלים מ.מ.י שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל-מחוז י"מ 50010195	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	יואל דוידי שם ומספר תאגיד: ד.י דוידי השקעות ונדל"ן בע"מ.	חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	נועם רימון שם ומספר תאגיד: רימון אדריכלים בע"מ 514	עורך ראשי	חתימה:





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תכניות 31/106/03/4 ,30/106/03/4



יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה %				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צפ'	מז'	דר'	מע'
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
תעשייה	20	1562	80%	5%			1327.7	85	לי"ר	לי"ר	לי"ר		2	1	5	5	4	10

1. בנוסף מרתף עפ"י תכנית מס': 101/02/4

2. בנוסף חניה תת קרקעית עפ"י תוכנית מס': 115/101/02/4

