

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עיריית אשקלון - אגף התכנון תוקן עפ"י דרישות הועדה	הוראות התוכנית	עיריית אשקלון-אגף התכנון 25.11.2014
המקומית/מחוזית מיום 14.07.09 ובדק ע"י עדנה א.ב. תאריך 19.09.09	תוכנית מס': 195/03/4	התקבל

שם תוכנית: מגרשים למסחר במכוניות-באזורי תעשייה (א.ת. צפוני, א.ת. דרומי וא.ת. גבעת ציון) ושימוש דו תכליתי למקלטים ציבוריים

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: אשקלון
סוג תוכנית: מתאר מקומית

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשקלון תכנית מס' 195/03/4 המסדה לתוספת אזורי מסחר חקלאי (שאינם אזורי תעשייה) נדון בשיבה מס' 600/3 ביום 19.03.14 הוחלט: לאשר ולקבוע באמצעות הוועדה המקומית יושב ראש הועדה מהנדס הועדה	
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 14.11.14 לאשר את התכנית ☐ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר יו"ר הוועדה המחוזית תאריך 13.11.14	

דברי הסבר לתוכנית

הסדרת מיקום מגרשי מסחר למכוניות בתחום העיר אשקלון,
 עקב ריבוי הקמת מגרשים למסחר במכוניות ברחבי העיר אשקלון, יזם מנהל הנדסה תכנית זו,
 בכדי לתחם פעילות מסחרית זו, לאזורי תעשייה בעיר בלבד.
 כמו כן התוכנית מאפשרת שימוש דו תכליתי למקלטים ציבוריים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית		
מגרשים למסחר במכוניות-באזורי תעשייה (א.ת. צפוני, א.ת. דרומי וא.ת. גבעת ציון) ושימוש דו תכליתי במקלטים ציבוריים.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
	מספר התוכנית	
195/03/4		
כ-45,560 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים לאישור	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
19/11/14	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.	היתרים או הרשאות	
ל"ר.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

יפורסם
ברשומותיפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אשקלון
		קואורדינטה X	160000
		קואורדינטה Y	620000
1.5.2	תיאור מקום	מרחב תכנון מקומי אשקלון	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אשקלון
		התייחסות לתחום הרשות	התייחסות לכל תחום מרחב תכנון מקומי אשקלון
		נפה	אשקלון
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	אשקלון
		שכונה	
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר הגושים	סוג גוש	חלק הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
כל הגושים הכלולים במרחב תכנון מקומי אשקלון.	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

חוף אשקלון

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
✓ 101/02/4 על שינויה	כפופה	תוכנית זו משנה רק את המפרט בתוכנית זו, כל שאר הוראות התוכנית ממשיכות לחול.	2023	4/7/1974
94/101/02/4 ✓ על שינויה	כפופה	תוכנית זו משנה רק את המפרט בתוכנית זו, כל שאר הוראות התוכנית ממשיכות לחול.	4354	30/11/1995
✓ 106/03/4 על שינויה	כפופה	תוכנית זו משנה רק את המפרט בתוכנית זו, כל שאר הוראות התוכנית ממשיכות לחול.	277/ד	10/6/1957
✓ 103/03/4 על שינויה	כפופה	תוכנית זו משנה רק את המפרט בתוכנית זו, כל שאר הוראות התוכנית ממשיכות לחול.	808	22/12/1960
✓ תמ"א 1/א/37	כפופה	תכנית זו כפופה לתמ"א 1/א/37	2933	28/2/2001

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		15		19/11/14	אדריכל נועם רימון	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 15,000		1	19/11/14	אדריכל נועם רימון	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
עיריית אשקלון	לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיריית אשקלון		רח' הגבורה 7 אשקלון	08-6792290	08-6792290	08-6792529	shula-s@ashkelon.muni.il	

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר		לי"ר	עיריית אשקלון		הגבורה 7 אשקלון	08-6792290		08-6792529	shula-s@ashkelon.muni.il
בעלים	לי"ר		לי"ר	מ.מ.י		רח' יפו 216 שער העיר י"ס ת.ד. 362593	02-5318879			Jerusalemtechnun@mmi.gov.il
בעלים	לי"ר		לי"ר	אחרים		לי"ר	ל"ר		לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	נועם רימון	22664759	111970	רימון אדריכלים בע"מ		רח' כצנלסון 13, אשקלון-מ. 78501	08-6711488	050-8576616	153-8-6711488	noam@rimon-arch.com

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הסדרת מיקום מגרשי מסחר למכוניות בתחום העיר אשקלון, באזורי התעשייה בלבד. שימוש דו-תכליתי במקלטים ציבוריים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הוספת שימוש למסחר במכוניות באזורי התעשייה בלבד, במסגרת היעודים במגרשים עם יעודי קרקע: מלאכה ותעשייה זעירה, תעשייה, אזור משולב מלאכה ומסחר, אזור משולב מסחר מלאכה תעשייה ושירותי דרך ואחסנה הקיימים באזורי התעשייה. (ע"י התוכניות המפורטת בסעיף 1.6 בתוכנית) ואיסור שימוש זה בשאר אזורי העיר.
- תוספת תכליות למקלטים ציבוריים, כגון: גני ילדים, בתי כנסת וכל פעילות ציבורית אחרת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		כ-50,830			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
	מ"ר	ל"ר	ל"ר		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				לי"ר	לי"ר

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
				לי"ר	לי"ר	לי"ר

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מלאכה ותעשיה זעירה, תעשיה, אזור משולב מלאכה ומסחר, אזור משולב מסחר מלאכה תעשיה ושירותי דרך, אחסנה.
4.1.1	שימושים
א.	באזורים אלו יותר מסחר במכונות, גם כשימוש יחיד במגרש.
ב.	הצללה מבד/רשת עפ"י הנחיות מפורטות של מהנדס העיר.
4.1.2	הוראות
א.	בתחום אזורי התעשיה בלבד. (א.ת.דרומי, א.ת.צפוני וא.ת.גבעת ציון).
ב.	גידור מגרשי המכונות בהנחיה ובאישור מהנדס העיר.
ג.	שילוט בהנחיה ובאישור מהנדס העיר ומחלקת הפיקוח העירונית.
ד.	לא תותר הצבת מכונות לתצוגה מחוץ למגרש, אלא רק בתחומי המגרש בו מבוקש השימוש למסחר במכונות.
ה.	בתוך אזור אי בתשריט, בתחום אזור המוגדר להנחיות מיוחדות, לא תותר הקמת מגרשי מכונות.
4.2	שם ייעוד: מקלט ציבורי (באזור למבני ציבור ובשצ"פ).
4.2.1	שימושים
א.	מקלטים אלו ישמשו לצורך הגנת העורף.
ב.	ובנוסף בימי שגרה ישמשו המקלטים לצורכי ציבור כמו גני ילדים, בתי כנסת וכו'.
4.2.2	הוראות
א.	השימושים הנוספים לצורכי ציבור יאושרו ע"י העירייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				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	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות - (*)											
לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר

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

- א. היתרי בניה למגרשי מסחר במכוניות ינתנו ע"י הוועדה המקומית, עפ"י הנחיות מפורטות בתחום: הצללה, גידור, שילוט וכו'.
- ב. השימוש במקלטים לצורכי ציבור תאושר ע"י העירייה, הג"א, משרד הבריאות, משרד החינוך וכל רשות רלוונטית לפי השימוש המבוקש.
- ג. בתחום המוגדר להנחיות מיוחדות בתשריט באזור א' (א.ת. דרומי) לא יחולו הוראות תכנית זו.

6.2. חניה

תתוכנן עפ"י תקן חניה בתוכנית מתאר אשקלון מס' 23/101/02/4, ובהתאמה לתקן ארצי שיאושר בעת מתן היתר.

6.3. עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ב. 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.
- ג. 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.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. 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 בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.4. הנחיות כלליות לתשתית:**א. פיתוח:**

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.

ב. חשמל:

תכניות החשמל יתואמו ויאושרו 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'
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 קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

ג. תקשורת:

לי"ר

ד. ניקוז:

תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

הוראות בדבר העשרת מי תהום בתוכנית מפורטת.

התוכנית תתייחס, בין השאר, להנחיות הבאות:

א. 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.

ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה 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.

ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

ה. ביוב:

לי"ר

ו. מים:

לי"ר

ז. אשפה:

סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.

ח. תשתית קיימת:

לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום של עיריית אשקלון.

6.5 חלוקה ורישום:

לי"ר

6.6 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.

6.7 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 התוכנית
--	-------------------------

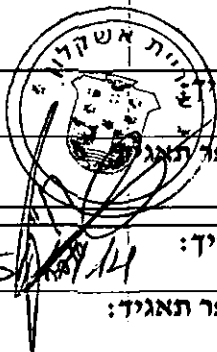
	7.1 שלבי ביצוע
--	-----------------------

	מס' שלב	תאור שלב	התנייה
		מיידי עם אישור התכנית.	

	7.2 מימוש התוכנית
--	--------------------------

	לייר
--	-------------

8. חתימות

	שם:	חתימה:	תאריך:	
	תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית אשקלון			מספר תאגיד:
	שם:	חתימה:	תאריך:	
	אדרי' נועם רימון			מספר תאגיד:
	שם:	חתימה:	תאריך:	
	לייר			מספר תאגיד:
	שם:	חתימה:	תאריך:	
	תאגיד:			מספר תאגיד:
	שם:	חתימה:	תאריך:	
	תאגיד:			מספר תאגיד:
	שם:	חתימה:	תאריך:	
	תאגיד:			מספר תאגיד: