

614403

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית אשקלון - אגף התכנון

21.06.2015

התקבל

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0175042

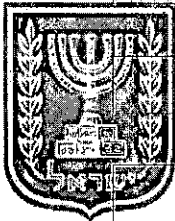
עיריית אשקלון - אגף התכנון

תוקן עם "דרישות הועדה

המקומית/ מחוזית מיום 26.05.15

נבדק ע"י: עדנה א.ב. תאריך: 28.06.15

מאפיית אורן משי - אשקלון



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

ועדה מקומית אשקלון
אישור תכנית מס'
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 102015 ביום 26.05.15
חממונה על המחוז
יו"ר הועדה

הודעה על אישור תוכנית מס'
פורסמה בעיתון 22 במרץ ביום 29.03.15
ובעיתון 27 במרץ ביום 03.03.15
ובעיתון מקומי 28 במרץ ביום 03.03.15
ובילקוט פרסומים מס' 2032 ביום 02.04.15



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת באה להסדיר את הבניה של כל הזכויות הקיימות בקרקע, כולל סטיות לא ניכרות, על ידי שינוי בקווי בניין תוספת קומה ומעלית לצורך בניה של תוספת בקומה שלישית למבנה הקיים.



משרד התכנון
21



משרד התכנון
21



משרד התכנון
21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מאפיית אורן משי - אשקלון

מספר התכנית 604-0175042

1.2 שטח התכנית 2.857 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

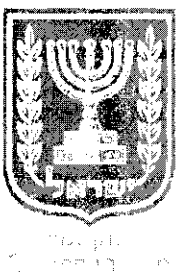
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

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

קואורדינטה X 171986

קואורדינטה Y 619165

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה צפוני

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	האופן	1	

שכונה א.ת. צפוני אשקלון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1216	מוסדר	חלק	179	170, 176

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



משרד התכנון
מועד הפקת: 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
22 / 106 / 03 / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 / 106 / 03 / 22 ממשיכות לחול.	2585	449	06/12/1979
17 / 106 / 03 / 4	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4 / 03 / 17 / 106 / 03 / 17. הוראות תכנית 4 / 03 / 17 / 106 / 03 תחולנה על תכנית זו.	2006	1356	05/05/1974
5 / 48 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 48 / 5 ממשיכות לחול.	0		16/06/1997

הערה לטבלה:

(תכנית נוספת שחלה: איחוד מגרשים מס' 4 / 106 / 03 / 17 2)

משרד התכנון
מנהל תכנוןמשרד התכנון
מנהל תכנוןמשרד התכנון
מנהל תכנון

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				שלמה ששפורטה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			שלמה ששפורטה			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	04/09/2014	שלמה ששפורטה		04/09/2014	טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר	כן
בינוי	מנחה	1: 200	1	04/05/2015	שלמה ששפורטה		04/05/2015	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		04/05/2015	שלמה ששפורטה		04/05/2015	תשריט מצב מאושר גליון: 1	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



תכנון ומבנה
מונה תדפיס: 21



תכנון ומבנה
מונה תדפיס: 21

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תקן זמין
חוק הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה בע"מ	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מאפיית אורן משי בע"מ	אשקלון	האופן (1)		08-6727171	08-6727171	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' האופן א.ת. הצפוני.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית, חברה בע"מ		מאפיית אורן משי בע"מ	אשקלון	האופן (1)		08-6727171	08-6727171	

(1) כתובת: רח' האופן א.ת. הצפוני.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תקן זמין
חוק הדפסה 21

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות הפיתוח מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318821	
חוכר			חב' מבני תעשייה בע"מ	הרצליה	המנופים	11	09-9717900	09-9717960	

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	שלמה שפורטה	33873	שיא חדש בע"מ	אשקלון	גבעון	14	08-6755625	08-6758759	office@si- eng.co.il
מנהל הפרויקט	מהנדס	אליאס ישראל	19166	שיא חדש בע"מ	אשקלון	גבעון	4	08-6755625	08-6758759	office@si- eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	אבנר שיאון	477		אשקלון	(*)	7	08-6736042	08-6715975	engmed@12. net.il



תכנון זמין
מועד הדפסה: 21



תכנון זמין
מועד הדפסה: 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



ד"ר יעקב יעקב

ד"ר יעקב יעקב

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התכנית המוצעת באה להסדיר את מלוא הניצול של זכויות הבנייה הקיימות בקרקע כולל סטייה לא ניכרת על ידי שינוי של קווי בניין לצורך בנייה של תוספת קומה שנייה למבנה הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בניין מקומי אחורי ל- 0 כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, לחוק התכנון והבנייה - והגדלת הזכויות לפי המותר בסטייה לא ניכרת לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9 לחוק התכנון והבנייה.



ד"ר יעקב יעקב

ד"ר יעקב יעקב



ד"ר יעקב יעקב

ד"ר יעקב יעקב

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.857
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערב	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	2,612	+271	2,883	התוספת לפי הקלות המותרות 5%, 6% עבור תוספת קומה 2.5% עבור תוספת מעלית, סה"כ 13.5% 271 = 2009 * 13.5

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	6
תעשיה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
מבנה להריסה	תעשיה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת		847.95	29.68
תעסוקה		2,008.8	70.32
סה"כ		2,856.75	100



מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת		847.95	29.68
תעשיה		2,008.8	70.32
סה"כ		2,856.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	ללא שינוי לפי תכניות קודמות : 17/106/03/4 , 5/48/8 , 17/106/03/4 , 22/106/03/4 (2).
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות תותר העברת זכויות בניה מקומה לקומה. ניוד הזכויות מותר בסמ"ק באופן שיועברו רק שטחים עיקריים לשטחים עיקריים ושטחי שרות לשטחי שרות.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ללא שינוי לפי תכניות קודמות : 17/106/03/4 , 5/48/8 , 17/106/03/4 , 22/106/03/4 (2).
4.2.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות



משרד התכנון
יחידת תכנון אזורי



משרד התכנון
יחידת תכנון אזורי



משרד התכנון
יחידת תכנון אזורי

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מבואות וחדרי מדרגות (מ"ר)	אחסנה (מ"ר)	מתקנים ומערכות טכניות (מ"ר)	מקלט. מרחב מוגן (מ"ר)	קו בניה (מטר)				מספר קומות	אחוזי בניה כוללים (%)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						
			(1)	0	0	0	0	2	130	2009	6 1	דרך מאושרת תעשייה	דרך מאושרת 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:

לזכויות הנ"ל יתווסף :

1. הקלה בקומה.
2. הקלה על אחוזי בניה כלליים 6%.
3. הקלה על תוספת קומה 2.5%.
4. הקלה על תוספת מעלית 5%.
5. דרך מאושרת - ללא שינוי.
6. נספח בינוי מנחה פרט לקומת קרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס ל%, הערה: בנוסף מיקלוט עפ"י אישור הג"א..

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בהתאם לתקן חניה אשקלון - תכנית 23/101/02/4 ובהתאמה לתקן ארצי שיא בעת מתן היתר, במקרה של סתירה תקן החניה הארצי שיאושר ייקבע.

6.2

פיתוח תשתית

הנחיות כלליות לתשתיות:

א. פיתוח - תיקבענה דרכים 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. (בהמשך יפורטו כוונות המתכנן לגבי אופי תאורת הרחובות. ריהוט גן, שבילים, דרכים משולבות, גדרות, נטיעות וכו').

ב. חשמל - תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי לקווי מתח נמוך וגבוה כאחד. שנאים ימוקמו בחדרי טרנספורמציה בתוך המגרש. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מעל או מתחת לתקן או קו חשמל כל שהוא אלא באישור חברת החשמל ומהנדס העיר. מרחקי ביטחון ייקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.

במקרים בהם יש מעבר של קווי חשמל יידרש נוסח כדלקמן:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. קרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקעי היו התיל הקיצוני והקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים

בקו מתח עליון 100-161 ק"ו 20 מטרים

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0,00) והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.

ג. תקשורת - תכנית התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי מקום 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 ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.

ו. מים - תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מנהל הנדסה, מכבי אש ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

פיתוח תשתית	6.2
ז. אשפה - סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה. ח. תשתיות - לא תורשה על בניה על קווי תשתית קיימת כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מנהל הנדסה.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.3
היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.4
מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה.



מונה



מונה



מונה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	מאפיית אורן משי בע"מ 513627075	חברה/תאגיד ממשלתי	חתימה:	
זם	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	מאפיית אורן משי בע"מ 513627075	חברה עירונית	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	רשות הפיתוח מינהל מקרקעי ישראל 500101761	בעלים	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	חב' מבני תעשייה בע"מ 520024126	חוכר	חתימה:	
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	שיא חדש בע"מ	עורך ראשי	חתימה:	

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שהיא תהיה מתואמת עם רשויות התכנון והמסככות. חתימתנו הינה לארכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות כזו או אחרת לתוכנית או כל בעל ענין אחר בשטח התוכנית כל עוד לא הודאה השטח וזאת עמנו הסכם מתאים בדין. ואין התמיכתנו זו גורמת במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לאי כל חזרה וע"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזאת כי אם נעשה או יועשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתמיכתנו על התכנית חכרה או

27-05-2015

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או זכויות לבטל בגלל חזרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור וע"י כל דין. שכן התמיכתנו ניתנת אך ורק מכסודה מבט תכנונית

עמליה אברמוביץ - מתכנתת
רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי ירושלים