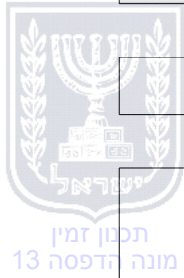


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0177170

ענבי ציון - שינוי קווי בניין - א.ת. הדרומי, אשקלון



מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

הסדרת קוו בניין צדדי ואחורי בכדי להסדיר מצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
ענבי ציון - שינוי קווי בניין - א.ת. הדרומי, אשקלון	

מספר התכנית 604-0177170

שטח התכנית 10.936 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף שלב

סוג התכנית תכנית מפורטת

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 157275

קואורדינאטה Y 616100

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה הדרומי-רח' החרש 3

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	החרש	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1730	מוסדר	חלק		7, 14

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
94 /101 /02 /4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /02 /101/ 94 ממשיכות לחול.	4354	642	30/11/1995



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				שלמה ששפורטה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			שלמה ששפורטה			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	25/08/2015	אליאס ישראל		25/08/2015	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		25/08/2015	שלמה ששפורטה		25/08/2015	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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה בע"מ	אחר			ענבי ציון (1981) בע"מ	אשקלון	החרש	3	08-6700400	08-6700425	yehudale@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		ענבי ציון (1981) בע"מ	אשקלון	החרש	3	08-6700400	08-6700425	yehudale@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318821	
חוכר			ענבי ציון (1981) בע"מ	אשקלון	החרש	3	02-5318888	02-5318821	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שלמה ששפורטה		שיא חדש בע"מ	אשקלון	גבעון	14	08-6755625		office@si-eng.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנהל הפרויקט	יועץ תחבורה	אליאס ישראל	19166		אשקלון	גבעון	14	08-6755625	08-6758759	office@si-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	אבנר שיאון	477		אשקלון	שד בן גוריון (1)	20	08-6736042	08-6715975	sionmed@012.net.il

(1) כתובת: שד' בן גוריון 7/20 אשקלון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הסדרת קווי בניין צדדי ואחורי בכדי להסדיר מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

במגרש למלאכה ותעשייה זעירה, שינוי קווי בניין צדדי ואחורי מ-4 ל-0 כמסומן בתשריט, בהתאם לסעיף 62א (א) (4) בתיקון מ' ס' 43 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	10.936
------------------	--------

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	8,749		8,749		

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	2
תעסוקה	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	תעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	865.62	7.92
תעשייה	10,070.31	92.09
סה"כ	10,935.93	100

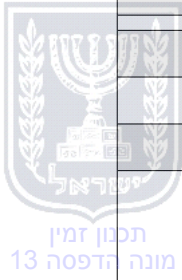
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	865.62	7.92
תעסוקה	10,070.31	92.08
סה"כ	10,935.93	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	לפי תכנית מס' 94/101/02/4
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה שינוי בקווי בניין - כמסומן בתשריט.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	לפי תכנית מס' 94/101/02/4
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות

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:

1. זכויות בנייה ללא שינוי מתכנית מס' 94/101/02/4.

2. קווי בניין כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בהתאם לתקן חניה אשקלון תכנית 23/101/02/4 ובהתאמה לתקן ארצי שיאושר בעת מתן היתר לתקן, במקרה של סתירה תקן החניה הארצי שיאושר ייקבע.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית 94/101/02/4 לאחר אישורה.
6.3	תשתיות
	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



6.3	תשתיות
	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. 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.

6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	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
	זמן מימוש משוער לביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ענבי ציון (1981) בע"מ 5	אחר	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ענבי ציון (1981) בע"מ 510907306	חברה עירונית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ענבי ציון (1981) בע"מ 510907306	חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שלמה ששפורטה שם ומספר תאגיד: שיא חדש בע"מ	עורך ראשי	חתימה:

