

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0576454

שטיחי סננס דני בע"מ-א.ת. צפוני, אשקלון

דרום

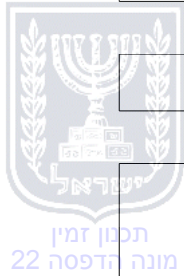
מחוז

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שינוי קוו בניין לצורך תוספת למבני תעשייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 604-0576454

1.2 שטח התכנית 2.044 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (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 162077

קואורדינאטה Y 619234

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה הצפוני אשקלון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות : אשקלון

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אשקלון	העגלה	59	

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	171	

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

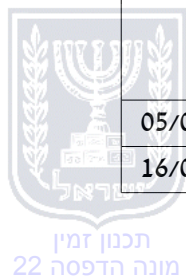
תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
17 /106 /03 /4	החלפה		2006	1356	05/05/1974
5 /48 /8	החלפה		0		16/06/1997

הערה לטבלה:

החלפת תשריט 17/106/03/4 ב - איחוד וחלוקת מגרשים, אושר בישיבה 193 מיום 17/6/91 על ידי הוועדה המחוזית.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אליאס ישראל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אליאס ישראל		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	05/11/2018	אליאס ישראל	11: 17 06/11/2018	טבלת זכויות מצב מאושר	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	26/08/2019	ירון ישראל	12: 51 28/08/2019	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/08/2019	אליאס ישראל	13: 27 10/09/2019	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	פרטי	סננס דני	5134823 15	שטיחי סננס דני בע"מ	אשקלון	העגלה (1)	59	08-6757299	08-6757299	anat@sananesdeco.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: דני סננס מורשה חתימה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דני סננס	5134823 15	שטיחי סננס דני בע"מ	אשקלון	העגלה	59	08-6757299	08-6757299	anat@sananesdeco.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	אליאס ישראל	19166	שיא חדש בע"מ	אשקלון	גבעון	14	08-6755625	08-6758759	office@si-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	לזר ארטובסקי	759		אשקלון	אייר (1)	6	08-6724414	08-6724416	nati601@nati601.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אליאס ישראל	19166	שיא חדש בע"מ	אשקלון	(2)	14	08-6755625	08-6758759	office@si-eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	ירון ישראל	20637533		אשקלון	גבעון (3)	14	08-6755625	08-6758759	yaron@yi-arc.com

(1) כתובת : משרד : נתי מדידות.

(2) כתובת : ת.ד. 178.

(3) כתובת : שיא חדש בע"מ- ת.ד. 178 אשקלון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

יצירת מסגרת תכנונית במגרש לתעשייה, לתוספת בנייה על הקיים לפי הזכויות הקיימות, ע"י שינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

* שינוי קווי בניין אחורי מ- 5 מ' ל- 0 מ'.

*סעיף 62 א (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	תעשייה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	2,044	100
סה"כ	2,044	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	2,043.53	100
סה"כ	2,043.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	תעשייה, מלאכה, שירותים, אחסנה, שטחים לצורכי ציבור ומשרדים של מפעלים אשר בתוך המבנים.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בניה (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					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
0	2	14		65	%		0 (1)	130 (1)	2044	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 130% כולל עיקרי ושירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

היתרי בנייה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה ולאחר פינוי מכולה הקיימת ללא היתר.

פינוי / הריסה של מבנים מסומנים להריסה.

6.2**חניה**

החנייה תהיה בהתאם לתקן חנייה אשקלון תכנית 23/101/02/4 .

החניה תהיה בתחום המגרש.

6.3**חשמל**

חשמל

1. הוראות בינוי ופיתוח :

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

טבלת מרחקים מקווי חשמל :

3.5 מ' 3 מ' קו חשמל מתח נמוך

6 מ' 5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו

20 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)

36 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

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 .

אסור להתקין מתקני דלק, או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ', כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

2. אספקת חשמל :

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במחסים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה,

6.3

חשמל

ייקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז דרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם יידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שייקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימיות הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

6.4

תשתיות

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.

1. ביוב - תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.

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

3. אשפה - סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס היר ואגף התברואה של העירייה.

4. תשתיות - לא תורשה על בנייה על קווי תשתית קיימת, כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן על ידי בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מנהל ההנדסה.

6.5

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון הבנייה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשו 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

תוך 7 שנים מיום אישורה.

**תכנית מס': 604-0576454 - שטיחי סננס דני בע"מ-א.ת. צפוני****טבלת זכויות והוראות בניה-מצב מאושר - בפורמט מצב מוצע לפי תכנית: 17/106/03/4 ב'****תכנית: 5/48/8 לא רלוונטית בנושא זכויות**

קוו בניין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (%)					גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת						מבנים סטנדרטיים	מבנים לא סטנדרטיים				
0	5	0	0	2	14	0	0	0	90%	130%	2044	1	תעשיה	תעשיה	

