

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0164954

פקר ידפז מפעלי גליון, א.ת. דרומי אשקלון

דרום

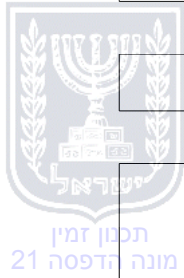
מחוז

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מפורטת

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

מוגשת תכנית שמטרתה הסדרת מצב קיים בתחום המגרש מס' II / B I, שייעודו תעשייה לפי תכנית מס' 94/101/02/4.

שטח התוכנית נימצא במרכז א.ת.דרומי אשקלון, ברח' המתכנן 28. התכנית מציעה :

א. שינוי בקו בניין צדדי דרומי מ-4.00 מ' ל-0.00 מ'

ב. הגדלת גובה המבנה ל-16 מ'.

ג. הסדרת מצב קיים ע"י הריסת מבנים כתנאי להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 604-0164954

1.2 שטח התכנית 31,937.990 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5)

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 158297

קואורדינאטה Y 615845

1.5.2 תיאור מקום

א.ת. דרומית 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	המתכנן	28	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3067	מוסדר	חלק	17	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
3067	1731
3067	1733

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 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 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
94 /101 /02 /4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 94 /101 /02 /4 ממשיכות לחול.	4354	642	30/11/1995
2118 /מק/ 4	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מס' 4 /מק/ 2118 בעניין חומרי גמר.	5088		25/06/2002

הערה לטבלה:

נספח 13, לתכנית 94/101/02/4 מ - 29.06.1997
תצ"ר מס' 1763/2013 מ - 17.07.2017



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				מיכאל בורדמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מיכאל בורדמן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע			12/09/2019	מיכאל בורדמן	13: 25 13/05/2020	טבלת שטחים מצב מאושר	כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/09/2021	מיכאל בורדמן	15: 12 05/09/2021		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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
	פרטי			פקד ידפז מפעלי גלון בע"מ	אשקלון	המתכנן (1)	28	073-2367800	073-2367801	moshea@pa cker.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב המתכנן 28, אזור התעשייה אשקלון, ת.ד. 5334 מיקוד 78152.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות הפיתוח באמצעות רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318800	02-5318800	

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	מיכאל בורדמן	42364	א.מ.מהנדסים שרותי אדריכלות	קרית מלאכי	(1)	8	08-8524293	08-8524293	michaelbo@0 12.net.il
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	חב' חלבי לביב מדידות הנדסיות	דאלית אל- כרמל	(2)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1071.

(2) כתובת: ת.ד. 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 בקו בניין צדדי דרומי והגדלת גובה המבנה ל-16 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי קו הבניין צדדי דרומי מ-4.00 מ' ל-0.00 מ', לפי סעיף 62א'(א)(4)

2.2.2 הגדלת גובה המבנה ל-16 מ' לפי סעיף 62א'(א)(4)

2.2.3 הריסת מבנים לפי סעיף 62א'(א)(19)

2.2.4 שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א'(א)(5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	31,938	100
סה"כ	31,938	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	31,937.99	100
סה"כ	31,937.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	תכליות והשימושים לתא שטח מס' 1: באיזור תעשייה יהיו מגרשים מעל 3 דונם. תותר בהם תעשיה לסוגיה והקמת אולמות תצוגה ומסחר, הקשורים לאזור זה. הזכויות כמפורט בטבלה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. בתא שטח הנ"ל קווי הבניין כמסומנים בתשריט מצב מוצע. במקרה של קיר בקו בנין אפס, הקיר יהיה אטום וללא פתחים. מי גשם והניקוז לא יישפכו למגרש שכן. 2. לא תותר כל בניה מעבר לקו בנין קדמי, פרט לביתן שומר.
ב	עיצוב אדריכלי בחזיתות הפונות לרחוב תינתן עדיפות לחומרי גמר עמידים (כגון: אבן טבעית, אבן מלאכותית, זכוכית וכדומה לא כולל פסיפס). בחזיתות האחרות, יותר שילוב של חומרים אחרים (כגון: פסיפס, טייח וקרמיקה...). כל זאת בתיאום ואישור מהנדס העיר.
ג	בינוי ו/או פיתוח נספח פיתוח יוגש במסגרת בקשה להיתר בתיאום ואישור מהנדס העיר. הנספח יכלול פירוט של מפלסי ניקוז, ריצופים, דרכי גישה, קווי תשתית, גינון, גדרות וכיבוי.
ד	חניה נספח תנועה וחנייה יוגש במסגרת בקשה להיתר בתיאום ואישור מהנדס העיר. הנספח יכלול פירוט דרכי גישה. חניות יתוכננו בהתאם לתקן החניות של תכנית מתאר אשקלון 23/101/02/4, בהתאם לתכליות בפועל במגרש.
ה	מקלטים יתכנן עפ"י תקנות הג"א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת				עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה			
תעשייה	1	31938	40 (1)	10 (2)			50	50	16	2		(3)	(3)	(3)	(3)

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח. עיקרי מותר: 12775.2 מ"ר.

(2) הערך מתייחס ל% מתא שטח. שירות מותר: 3193.799 מ"ר.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה..
היתרי בניה יינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניה לאתר פסולת מוסדר ומאושר על פי כל דין.
היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות ומשרד להגנת הסביבה.
תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.

6.2

חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי או עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
תתאפשר חניה מקורה בקומת הקרקע במסגרת התכנית המבוקשת בתחום תכנית זו בלבד.

6.3

ניהול מי נגר

מערכת ניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').
בתכנית דרכים וחניות ישלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים

6.4

פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.5

פיתוח תשתית

ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר קרית מלאכי. יחול אישור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל

6.5

פיתוח תשתית

התשתית.

ה.אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.6

חשמל

חשמל :

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים

ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך

על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל קו חשמל מתח נמוך מרחק מתיל קיצוני 2 מ', מרחק מציר הקו 2.25 מ'

סוג קו חשמל קו חשמל מתח נמוך מרחק מתיל מבודד 1.5 מ', מרחק מציר הקו 1.75 מ'

סוג קו חשמל קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו בשטח בנוי 5 מ', מרחק מציר הקו 6.5 מ' , בשטח פתוח

עד 8.5 מ'

סוג קו חשמל קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע) בשטח בנוי מרחק מטיל קיצוני

9.50 מ' מרחק מציר הקו 13.00 מ', מרחק מציר הקו - 20 מ'

סוג קו חשמל קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע), מרחק מציר הקו - 35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין

לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל -

מחוז דרום.

6.7

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

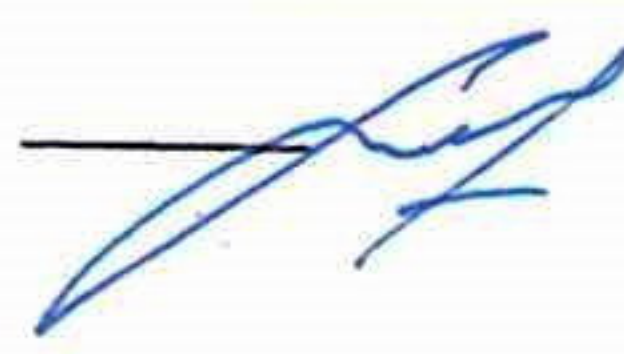
7.2

מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 604-0164954 שם התוכנית: פקד ידפו מפעלי גלון, א.ת. דרומית אשקלון

עורך התוכנית: בורדמו מיכאל תאריך: 10.09.19 חתימה: 

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (%)		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות										
תעשייה	1	31921	40	10	50	50	50	12	2		5	4	4	4