

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0719401

אשקלון, א.ת. דרומי איחוד מגרשים 12,13 ושינוי בקו בנין.

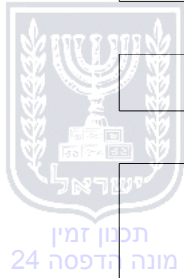
מחוז

מרחב תכנון מקומי אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/12/2022

להפקיד את התכנית

18/04/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מאחדת 2 מגרשים בייעוד תעשייה ומוסיפה שימוש אחסנה וזכויות בניה.
התכנית נדרשת ע"מ לאפשר הגדלה, הסדרת בניה קיימת, והסדרת שימושים קיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אשקלון, א.ת. דרומי איחוד מגרשים 12,13 ושינוי בקו בנין.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
604-0719401

שטח התכנית
19.235 דונם

סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

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 157752
 קואורדינאטה Y 616547

1.5.2 תיאור מקום

2 מגרשי תעשיה באזור צפון מערבי של א.ת.דרומי באשקלון.

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	העמל	22	
אשקלון	חוצות היוצר	11	

שכונה א.ת. דרומי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3065	מוסדר	חלק	12-13	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
94 /101 /02 /4	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 94 /101 /02 /4 במסגרת הקו בלבד.	4354	642		30/11/1995
604-0212449	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 604-0212449.	7040			14/05/2015



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				בנימין כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		בנימין כהן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	26/03/2023	בנימין כהן	10: 24 28/03/2023	בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/03/2023	בנימין כהן	08: 41 23/03/2023		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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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
	אחר	אפי פלדות (1)		אפי פלדות	אשקלון	העמל	22	08-6718750	08-6718751	efipld@efipld.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: אפי פלדות בע"מ ע"י עמוס ארביב - מס' ת.ז. 48794374, כתובת: רח' העמל 22 - אשקלון, כתובת: א.ת. דרומי.

1.8.2 יזם**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	בנימין כהן			אשקלון	שד בן גוריון	17	08-6713715	08-6710460	office@archb.c.net
מודד	מודד	קאיד אבו-פריח	740		אשקלון	אייר	6	08-6724414	08-6724416	nati601@nati601.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

התכנית מאחדת 2 מגרשים בייעוד תעשייה ומוסיפה שימוש אחסנה וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-איחוד תכנוני של 2 חלקות בייעוד תעשייה.

2-הוספת שימוש אחסנה.

3-קביעת הוראות וזכויות בניה כולל:

הוספת 7702 מ"ר, ללא שינוי בשטחי שרות.

4-קביעת תנאים למתן היתר בניה.

5-הריסת מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
תעשייה	1	בלוק ביטול
תעשייה	1	מבנה להריסה 2

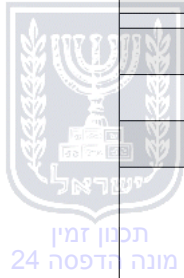
3.2 טבלת שטחים

מ"ר	אחוזים	יעוד
19,234.98	100	אזור תעשייה
19,234.98	100	סה"כ

מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד
19,234.98	100	תעשייה
19,234.98	100	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	תעשיה לסוגיה והקמת אולמות תצוגה, מסחר ואחסנה הקשורים לאזור זה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	יותר מסחר נלווה לטובת פעילות העיקרית במקום כגון מכירת תוצרת של המפעל.
ב	עיצוב אדריכלי
	כללי : ההנחיות לגבי עיצוב ושימוש בחומרי גמר ייקבעו ויינתנו ע"י הועדה המקומית. 1-גימור : חומרי הגמר לכל המבנים יהיו מסוג עמיד באישור מהנדס העיר. 2- גדרות : סוגי הגדרות כלפי הדרכים ובין המגרשים ייקבעו ע"י מהנדס העיר ועפ"י מפרט שיוגש לאישורה הועדה המקומית. לא יותרו גדרות מבניה נקיה, או טיח. 3- שילוט : בכל האזורים תינתן תשומת לב מיוחדת בתכנון, למיקום השילוט. השילוט ייקבע בצורה אחידה. לא תורשה הצבה של שלטים בצורה לא מבוקרת. לפני הצגת כל שלט תוגש לוועדת השילוט של העירייה תכנית השילוט שתאושר לפני הצבתו במסגרת הבקשה להיתר בניה. 4- גגות המבנים : עיצוב הגגות ותגמירם עפ"י הנחיות מהנדס העיר. 5- מערכת סולרית : במבנים בהם תשולבנה המערכות הסולריות, הן תשולבנה בארכיטקטורה של המבנה כחלק אינטגרלי ממנו. 6- חיבורי צנרת : כל מבנה יתוכנן עם כניסות מתאימות מראש לכל צנרת הנחוצה להפעלת המבנה כגון : חשמל, טלפון, תקשורת, ביוב, מים, גז, וכיוב'.
ג	חניה
	תותר בניה מתחת לקרקע בקומת מרתף, לצורך חניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
תעשייה	1	19255	23106	1925		(1)	25031	60	14	3	1 1	(2)	(2)	(2)	(2)

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) כל בניה מתחת לקרקע בקומות מרתף אחת תהיה במסגרת % בניה המותרים בלבד. חניה תותר במלא תכסית קומת הקרקע במפלסים לפי הצורך.
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- א- היתרי בניה יוצאו ע"י הו. המקומית ע"פ תכנית זו.
- ב- תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה יהיה תנאי להוצאת היתרי בניה להקמת מפעלים העלולים להיות מטרד או מפגע לסביבתם.
- ג- תכנית לעבודות פיתוח: חובה על מבקש ההיתר להגיש תכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר, בתכנית יפורטו מפלסי ניקוז, ריצופים, דרכי גישה, קוי תשתית, גיטון, גדרות וכיו"ב.
- ד- המבנה/מבנים המסומנים בנספח הבינוי להריסה ייהרסו לפני קבלת היתר בו יידרש מקום לצורך חניה במקום בו הם בנויים.

6.2

חניה

תתוכנן ע"פ תקן חניה ארצי תקף לעת מתן היתרי בניה.

6.3

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל

-----/-----/-----

2.25 מ' -----/-----2 מ'----- קו מחשמל מתח נמוך

6.5 מ' -----/-----5 מ'----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

13 מ' -----/-----9.5 מ'----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)

35 מ' -----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)

באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון גדולים מן האמור לעיל, ייש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמת מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת כל ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת



6.3	חשמל
	קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה/ מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.

6.4	תשתיות
	1- תשתיות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת. 2- תשתיות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת, למט"ש אשקלון. 3- תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' יתואמו ויאושרו ע"י חב' התקשורת ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.

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



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	מייד.
--	-------

