

הוראות התכנית

תכנית מס' 604-0849562

מרינה אשקלון- הסדרת מקומות עגינה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אשקלון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/03/2024

לאשר את התוכנית

23/06/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005064326/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לשפר ולייעל את תפקודה השל המרינה על ידי הסדרת עגינת סירות דיג ומתן אפשרות עגינה משופרת לכלי השייט במרינה; כל זאת על ידי שינוי מיקום מקומות עגינה והוספת מזחים במסגרת גבולות המרינה המאושרת; התכנית כוללת הקמת מזח חדש לטובת מקומות עגינה עבור דייגים, הכולל מחסנים. התכנית אינה חורגת ממסגרת 600 מקומות העגינה המאושרים בתכנית 179/3/11.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מרינה אשקלון- הסדרת מקומות עגינה
		מספר התכנית	604-0849562
1.2	שטח התכנית		90.205 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"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

157936 קואורדינאטה X

621304 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרינה אשקלון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשקלון - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2528	מוסדר	חלק	1, 11-12	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



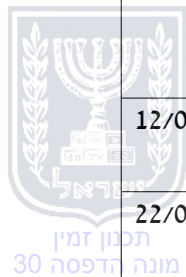
תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	<u>תמא/ 1</u>
22/03/2018		6374	7737	הוראות תכנית תמא/ 13 /פ/ א/ 1 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	<u>תמא/ 13 /9 /א/</u> <u>1</u>
02/07/1995		3820	4316	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 11 /03 /179 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>179 /03 /11</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אהוד כסיף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אהוד כסיף		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי. הנספח מחייב חלקית- להגדרת גובה מחסני דייגים.	14: 00 16/04/2024	אהוד כסיף	16/04/2024	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	תכנית תנועה	17: 27 09/04/2024	אליאס ישראל	09/04/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	16: 39 09/04/2024	אייל רבינוביץ	09/04/2024	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון	אשקלון	הגבורה	7	08-6792306		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		חכ"ל אשקלון	אשקלון	בת גלים	1	08-6707100		nissim@chakal.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אהוד כסיף		מייזליץ כסיף אדריכלים	תל אביב- יפו	הגר"א	17 א	03-5440101		mk@mkarchitects.com
	יועץ סביבתי	הילה אורן		אתוס - אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636		hila@ethos-group.co.il
	יועץ תחבורה	אליאס ישראל		שיא חדש	אשקלון	גבעון	14	08-6755825	08-8758759	office@si-eng.co.il
אדריכלית	יועץ	גנית מייזליץ כסיף			תל אביב- יפו	הגר"א	25	03-5440101		ganit@mkarchitects.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מהנדס	רמי רביב	15387	ר. רביב מהנדסים יועצים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8337999		raviveng@013net.net
מודד מוסמך	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726		office@kav-medida.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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 מסדירה מקומות עגינה עבור סירות פרטיות וסירות דייגים במסגרת 600 מקומות עגינה מאושרים על ידי תוספת מזחים והסדרת המזחים הקיימים. התכנית מסדירה מחסנים לטובת פעילות דייגים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי חלק מהשטח הימי מיעוד "נחל מאגר מים" הנמצא בתחומי המעגנה לרציפי עגינה תחת ייעוד "מעגנה שטח יבשתי" וכן "מעגנה שטח ימי".
2. הוספת רציפי עגינה בתחום המעגנה.
3. התכנית מציעה מזח דייגים יעודי ובמסגרת זו:
 - א. הסדרת שטחי עגינה, אחסון, הצללה ותפעול ברציף הדייג.
 - ב. הסדרת נושאי התפעול של פעילות הדייגים במזח.
 - ג. קביעת הנחיות והוראות בינוי מחייבות למבני האחסנה לשירות משתמשי רציף הדיג החדש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	6
מעגנה- תחום יבשתי	4 - 1
מעגנה - תחום ימי	7, 5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מעגנה - תחום ימי	7
הנחיות מיוחדות	מעגנה- תחום יבשתי	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	625.01	0.69
מזח	4,650.57	5.16
עגינה לאגודות ימיות	4,003.92	4.44
שטח ים	80,926.41	89.71
סה"כ	90,205.91	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	625.01	0.69
מעגנה - תחום ימי	82,844.18	91.84
מעגנה- תחום יבשתי	6,736.32	7.47
סה"כ	90,205.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבנה אחסנה/ הנהלה/ מועדון/ תחזוקה/ לימודי ימאות/ מבנה הנדסה/ שירות ומקלחות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> 1. זכויות בניה לפי טבלה 5. 2. מבנה עשוי בניה קלה. 3. חיפוי עמיד לתנאי ים. 4. עיצוב המבנה יהיה מותאם לאופי הסביבה.
4.2	מעגנה- תחום יבשתי
4.2.1	שימושים
	שטח המעגנה ישמש גישה ועגינה של כלי שיט. בתא שטח מס' 4 יותר שימוש עבור אחסנה ומתקני הצללה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>הוראות לתא שטח מס' 4:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ברציף הדייג יותר הצבת מנוף קבע. 2. מבני האחסון ילוו את גיאומטרית מזח הדייגים, יהיו שווים בגודלם ויהיו בנויים חומרים עמידים ומותאמים לסביבה מליחה וקורוזיבית. חזיתות המבנים יכללו פתחי העמסה רחבים, המבנים יכללו פתחי אוורור מכוסים רפפות. תותר הקמת הצללה קלה מבד מתאים על כלל שטח רציף הדייג אשר תהווה חלק מהיתר הבנייה. גובה מבני האחסנה ומתקני ההצללה לא יעלו מעל 3.30 מטר ממפלס רצפת המזח. תתאפשר חריגה מהגובה שנקבע כאמור, של לא יותר מ- 15 ס"מ בכפוף לאישור המשרד להגנ"ס או מי מטעמו. מבנה האחסנה יהיה בגובה אחיד לכל אורכו למעט הנמכות מקומיות בין המחסנים כחלק מעיצובם ובלבד שלא יחרגו מהגובה המקסימלי המותר. 3. עיצוב מבני האחסנה יהיה בעלי תחזוקה פשוטה, הנראות הכללית של הבינוי תהיה בשפה המתואמת לאופי האלמנטים במרינה (סירות, יאכטות, תרנים וכד). העיצוב האדריכלי של המבנים יהיה באישור מהנדס העיר ועקרונות נספח הבינוי שמהווה חלק מתכנית זו. נושא זה יתואם עם המשרד להגנת הסביבה בשלשב הרישוי. 4. מבני האחסנה בתא שטח מס' 4 יהיו בבעלות עיריית אשקלון או בעלות ציבורית אחרת. ההרשאה לשימוש במחסנים תהיה קצרת טווח ותוגבל אך ורק לשימוש עבור דיג/ תוצרת דיג בלבד. תנאי להקצאת המחסן יהיה רישיון דיג תקף. הסכם ההרשאה יבטיח כי החזקה תועבר לגורם הציבורי בכל מקרה של הפרת ההסכם. 5. תיאסר גישת כלי רכב למזח הדייגים ממסעות שובר הגלים שבהיקף המרינה (הקבועה בתכנית מס' 179/03/44). חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת לקבוע בתכנית זו.
4.3	מעגנה - תחום ימי
4.3.1	שימושים

<p>מעגנה - תחום ימי</p>	<p>4.3</p>
<p>שטח לתנועת ועגינת כלי שייט לסוגיהם, ע"פ הנחיות מנהלת המעגנה. תא שטח 5 לשימוש עגינה לאגודות ספורט ימי.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>פיתוח ונוף תיאסר כל בנייה ביעוד זה.</p>	<p>א</p>
<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות באזור החיץ הקיים בין מזח הדייגים לבין שובר הגלים, המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות, לא תותר פעילות עגינה או כל פעילות אחרת הקשור לדייג. הוראות נוספות לאזור זה יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה בשלב הרישוי.</p>	<p>ב</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	מבני אחסנה	4	מעגנה- תחום יבשתי	מעגנה- תחום יבשתי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3.3 (2)				225 (1)	967			
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3.3 (4)				200	967	4	מעגנה- תחום יבשתי	מעגנה- תחום יבשתי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	5.5				200	625	6	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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

הוראות טבלה 5:

גובה מחסני הדייגים וההצללות במזח הדייגים לא יעלו על גובה כולל של 4.60 מ' מגובה פני הים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח בניה לכ-25 מחסנים.

(2) מעל גובה מזח.

(3) קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

(4) מעל גובה פני המזח מזח. ותאפשר הנמכה מקומית מינימלית בין המחסנים כחלק מעיצובם ובלבד שלא יחרגו מהגובה המקסימלי המותר לשימוש זה.

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

כללי

1. תנאי למתן היתר לתחילת עבודות פיתוח והקמת מזח הדייגים החדש (תא שטח מס' 4) יהיה הכנת נספח סביבתי לעבודות ההקמה ואישורו ע"י המשרד להגנת הסביבה ו/או מי מטעמו.
2. לעת ההקמה ימונה מפקח סביבתי מטעם יזם התכנית לפיקוח בנושאי סביבה על כלל עבודות ההקמה בים וביבשה בהתאם להוראות התכנית ולכל דין.
3. הוראות לזמן העבודות
 - א. מחנות הקבלן/שטחי ההתארגנות וכן פירוט שלהם יסומנו בנספח הביצוע הסביבתי בשלב היתר הבניה.
 - ב. כל שטח העבודות מצד היבשה יהיה מגודר בגדר אטומה בגובה של 2 מ' לפחות ויכלול את כל הציוד הנדרש לעבודות.
 - ג. גבולות אתר העבודה יגודרו בכל זמן העבודות ועד לסיומן. עירום פסולת בניין יבוצע אך ורק בתחום אתר העבודות ויפונה בתדירות גבוהה.
 - ד. לא יסולק ביוב או כל תשטיפים אחרים לים ו/או לסביבה.
 - ה. לא יותר שימוש בדלקים ו/או שמנים בעבודות הימיות.
 - ו. בגמר העבודות יפונה אתר העבודות במלואו, כולל כל שאריות הפסולת והגידור.
 - ז. מניעת זליגת בטון אל תוך הים-לעת עבודות יציקות בטון יובטח כי לא יגרם שפך של בטון לתוך המים.
 4. פסולת בניין
 - א. -תנאי בהיתר הבנייה יהיה ביצוע תחשיבי כמויות הפסולת הצפויה וכן הצגת הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.
 5. מניעת אבק- משאיות היוצאות מן האתר הנושאות פסולת בניין או כל חומר אחר בעל פוטנציאל לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה יכוסו כך שלא יתפזר אבק במהלך נסיעתן.
 6. מניעת זיהום אור
 - א. לעת עבודות ההקמה תוצב תאורה אשר תכוון אל אזורי העבודה בלבד ולא תזלוג מחוץ למעגנה.
 - ב. גופי התאורה שיוצבו על הרציפים שיוקמו במסגרת התכנית לא יופנו אל עבר הים ו/או כלפי השמיים.
 - ג. ייעשה שימוש בעמודי תאורה נמוכים ככל הניתן.
 7. תשתיות
 - א. המזחים שיוקמו במסגרת התכנית יחוברו לתשתית חשמל ומים שיזינו את כלי השייט ע"י פדסטלים, בכמות מספקת לכל כלי השייט העוגנים. לא תתאפשר הצבת גנרטורים בשטח התכנית.
 - ב. ניקוז המזחים יהיה לכיוון הים, למעט מזח הדייגים שינוקז למערכת מרכזית.
 - ג. לא תותר פעילות של טיפול וניקוי דגים ברציף הדייגים.
 - ד. לא תוקם תשתית ביוב נוספת למעט לניקוז מזח הדייגים.
 8. פסולת
 - א. מתקני אצירת פסולת ביתית ותדירות הפינוי יותאמו לפעילות הקיימת במעגנה, ובכפוף להנחיות הרשות המקומית.
 - ב. מיכל לאיסוף שמן משומש ומי שיפוליים נייד, שימש את כלי השייט העוגנים, יפונה בהתאם לצורך ע"י קבלן מורשה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

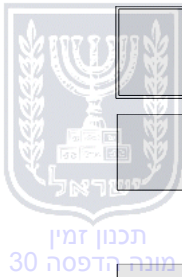


תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>1. תנאי למתן היתר לתחילת עבודות פיתוח והקמת מזח הדייגים החדש_תא שטח מס' 4 יהיה הכנת נספח סביבתי לעבודות ההקמה ואישורו ע"י המשרד להגנת הסביבה ו/או מי מטעמו. 2. יש לבצע תיאום עם איגוד ערים אשקלון בשלב ההיתר לנושא חומרי הגמר.</p>	
<p align="center">הפקעות ו/או רישום</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943. ג. על אף האמור לעיל, תאי השטח (מס' 1-7) יופקעו וירשמו על שם המדינה לפי כל דין, ככל שאינם רשומים על שמה כאמור. הפקעת מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188(ב) (2)כפופה להגבלות ולתנאים הקבועים בסעיף 189 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p>	



<p align="center">7. ביצוע התכנית</p>
<p align="right">7.1 שלבי ביצוע</p>
<p align="right">7.2 מימוש התכנית</p>
<p align="right">באופן מיידי</p>

