



שדרות אא-8א-1261

דוד קרני, משרד למדידות
רח' ליסין 8 תל-אביב, 62997
טל.: 03-6951931, 03-6912565, פקס: 03-6950415
e-mail: carnysur@netvision.net.il

תל-אביב 01.11.2006

מחוז הדרום מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת מס' 16/105/03/21

שינוי לתכנית מפורטת מס' 105/03/21, 11/105/03/21 (תרש"צ 4/11/12)

תכנית מפורטת מס' 10/105/03/21 (תרש"צ 4/11/12) עם מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה-1965
 16/105/03/21
 הועדה הנהלתית לתכנון ולבניה החליטה
 בע"פ 23/10/06
 לקבוע את התכנית
 איזור תעשייה שדרות

לשכר זתכנון המתווכת
 משרד הפנימי והחוזר הדרום
 14.10.2007
 נתקבל

מבוא להוראות התכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 16/105/03/21
 בורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3744
 מיום 22/10/07

מטרת התכנית:

1. לשנות יעוד של מגרש מס' 711 - הנכלל בתכנית מפורטת מס' 11/105/03/21 (תרש"צ 4/11/12) משטח ציבורי פתוח לשטח המיועד לתעשייה. מגרש 711 יועד בזמנו למכון שאיבה לביוב, אשר תפקידו בוטל והמבנה נהרס.
2. לאחד את מגרש מס' 6 המיועד לתעשייה והנכלל בתכנית מפורטת מס' 10/105/02/21 עם מגרש מס' 711 הנ"ל - איחוד מגרשים בהסכמת בעלים. שטח המגרש המאוחד עולה ל- 43.044 דונם.
3. הקלה בקוי הבנין מדרכים ארציות מס' 232 ו-333.
4. לשנות הנחיות זכויות ומגבלות בניה.
5. שטחי בניה מותרים: 125% סה"כ מעל ומתחת לפני הקרקע.
שטחי בניה מוצעים: 135% סה"כ מעל ומתחת לפני הקרקע.
6. השטחים הבנויים בפועל בשטח המגרש:
שטחים עיקריים בקומת קרקע 45.8%
שטחים עיקריים בקומה ב' וגלריות 5.2%
שטחי שרות 5.0%
7. המגרש נמצא בפינה הצפון מערבית של אזור התעשייה, בפינה הדרומית של הסתעפות הדרכים (צומת T) מס' 232 ו-333.

1261-8NN

מחוז הדרום מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת מס' 16/105/03/21

תכנית איחוד מגרשים בהסכמת בעלים.

שינוי לתכניות מפורטות מס' 105/03/21, 11/105/03/21 (תרש"צ 4/11/12)

ותכנית מפורטת מס' 10/105/03/21 (תרש"צ 4/11/17).

איזור תעשייה שדרות

הוראות התכנית

בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
עיריית שדרות
אסם השקעות בע"מ

מגיש : חב' אסם בע"מ

עורך התכנית : דוד קרני ז"ל, מודד מוסמך
לב גרינשפון מודד מוסמך

תאריך : 01.11.2006

1. שם התכנית
- תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' 16/105/03/21 המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 105/03/21, 11/105/03/21 (תרש"צ 4/11/12) ו- 10/105/03/21 (תרש"צ 4/11/17).
2. מרחב תכנון מקומי שדרות.
- מחוז : הדרום
נפה : אשקלון
מקום : אזור תעשייה שדרות
- | | | | | |
|-------------|---|--------|--------------|--------------------|
| גוש | : | 1885 | חלקי חלקות : | 17, 109, 116, 118. |
| גוש | : | 2388 | חלקי חלקות : | 150. |
| גוש | : | 2484 | חלקות : | 16, 17. |
| | | | חלקי חלקות : | 21, 40. |
| גוש | : | 2485 | חלקי חלקות : | 34 |
| שטח התכנית: | | 53.040 | דונם | |
3. מסמכי התכנית⁵
- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).
ג. טבלת הקצאות.
4. חלות התכנית
- תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה.
5. יחס לתכניות אחרות
- התכנית מהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 105/03/21, 11/105/03/21 (תרש"צ 4/11/12) ו- 10/105/03/21 (תרש"צ 4/11/17) בתחום גבולות תכנית זו.
6. מטרת התכנית
- 6.1 לשנות את היעוד של מגרש 711 משטח ציבורי פתוח לשטח לתעשייה.
6.2 איחוד המגרשים 6; 711 - בהסכמת בעלים.
6.3 לשנות הנחיות זכויות ומגבלות בניה.
7. ציונים בתכנית
- כמסומן בתשריט ומצוין במקרא.
8. רשימת התכליות ושימושים
- 8.1 אזור תעשייה
- שטח לתעשייה ישמש למבנים לתעשייה בלתי מזיקה ואחסנת משטחים בלבד. יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה להוות מפגע, מטריד או סיכון לסביבתם, לרבות איסור הקמתם של תחנות כח, תעשייה כימית, תעשייה פטרוכימית, תעשיות דשנים, יצור חומרי הדברה, משטות, בתי יציקה וציפויי מתכות.

8.2 דרכים

מקומן ורוחבן של הדרכים הינו לפי המסומן בתשריט.

8.2.1 דרכים מקומיות:

ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

8.2.2 דרכים ארציות:

בהתאם להוראות תכנית המתאר הארצית לדרכים תמ"א/ 3.

9. תשתיות.

9.1 ביוב - תכניות הביוב, יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות ויתחברו למט"ש של העיר שדרות לאחר טיפול קדם.

9.2 מים - תכניות אספקת המים יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות, אספקת המים תהיה באיכות מי שתיה ממקור מאושר. בראש מערכת אספקת המים למגרש מס' 711 יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), כמו כן תופרד מערכת אספקת מי השתיה משאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: שטיפות, כיבוי אש, גינון וכו'. במידה וידרשו מז"חים נוספים הם יותקנו על פי הנחיות משרד הבריאות.

10. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה 1965.

11. טבלת זכויות בניה.

11.1 מצב קיים.

מותרת בנית מבנים של 2 קומות, עד גובה 15 מ' - במתקנים מיוחדים - מעל פני הקרקע. שטח עיקרי בקומה יהיה עד 50% משטח המגרש, בתוספת 25% משטח המגרש עבור שטחי שרות.

מרווחי הבניה יהיו: בחזית הכביש כמסומן בתשריט, בחזית צדדים 3 מ' או 0 בתנאי של קיר אטום. בחזית אחורית 5 מ' או 0 בתנאי של קיר אטום.

11.2 מצב מוצע.

| אזור | שטח המגרש בדונם | היקפי בניה מירביים למגרש (%) | | | | | | גובה במי (1*) | מס' קומות | תכנית קרקע מירבית | קוי בנין | | |
|--------|-----------------|------------------------------|-----------|-------------|------------|-------------------|-----|---------------|---------------------------------------|-------------------|----------|---|--|
| | | מטרות עיקריות | | מטרות שירות | | סה"כ עיקרי ושירות | ק | | | | א | צ | |
| | | מעל הקרקע | תחת הקרקע | מעל הקרקע | מתחת לקרקע | | | | | | | | |
| תעשייה | 43.044 | 100% | - | 25% | 10% | 135% | 75% | 2 + מרתף | גג שטוח 14 מ' גג משופע 16 מ' | ע"פ המסומן בתשריט | | | |

פירוט שטחי השרות: מקלט, חדרי בטחון, חדרי מערכות טכניות, מבני עזר, חניה מקורה, מתקני אחסנה.

הערה: מבנים קיימים החורגים מקוי הבנין של דרכים לפי תמ"א 3 שנקבעו בתכנית זו ימשיכו להתקיים. כל בניה חדשה או תוספת בניה על הקיים יותרו בהתאם ובכפוף לקוי הבנין בתכנית זו.

הערות:

- 1* מדידת גובה הבנין תבוצע משפת המדרכה הסמוכה למבנה.
- 2* גובה מקסימלי למתקנים - ארובה, סילו, מגדלי יצור עד 20 מ'.

12. חומרי בניה

חזיתות המבנים כולל מבני עזר יהיו מבניה קשיחה.

13. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

14. מקלטים

בכל מפעל ייבנה מקלט בהתאם לדרישות הג"א.

15. תנאים למתן היתר בניה.

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה שדרות - על פי תכנית זו לאחר אישורה - בתנאי תיאום ואישור משרד הבריאות לענין ביוב ומים ותיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.

16. שלבי ביצוע.

המועד המשוער לביצוע התכניות הוא 2 שנים מתאריך אישורה.

17. חתימות

עורך התכנית
לב גרינשפון

מודד מוסמך
מ.ר. 975

לב גרינשפון, מודד מוסמך
ד. קרני, משרד למדענות

ד. קרני ושות'
רח' ליסין 8, ת"א 62997
טל. 6912565, 6951931
פקס. 6950415

מגיש

בעלי הקרקע

אסם בע"מ

מינהל מקרקעי ישראל

1. לנו התגדו עקרונות להכנת, כתיב סוג תהיו
 מיומנות עם רשימת החכנון המוסלכות.
 התוכנית הינה לצרכי חכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
 התכנית כל עוד לא יוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם
 תיאום בינו, ואין התחיימונו זו באה במקום הסכמה כל
 כיל זכות בשטח הנרון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי
 כל הנהי וע"מ דין.
 למטרות אלה סמך לנו כי אם נעשה או יעשה על
 זינו דבר אשר יגרום לזלזול התכנית, אין התחייבותנו
 על התכנית הנ"ל. על אף שהתחייבותנו כאמור ו/או
 ויתור על זכותנו בענין בגלל הפרתו ע"י מי שרביש
 מאגנו על פיו זכויות התכנית בשטח ו/או על כל זכות
 אחרת המובטח לנו מזה הסכם האמור ועפ"י כל דין,
 סכו התחייבתנו ליתנה עד יום מנקודת מבט ותכונות.
 תאריך: 20/11/07 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז הדרום

עיריית שדרות
עיריית שדרות

אסם השקעות בע"מ
[Handwritten signature]

מחוז הדרום - מרחב תכנון מקומי שדרות.

תכנית מפורטת מס' 16/105/03/21

נספח ג' - טבלת הקצאות

משרד התכנון והערים
 תל אביב, 14.10.2007

| מצב מוצע | | | | | | מצב קיים | | | | | | מס' גוש |
|-----------------|--------------|------------|-----------|----------|--------------------------------|-----------------|--------------|-----------------|-----------|----------|----------|---------|
| שם החוכר | שם הבעלים | יעוד הקרקע | שטח המג'ש | מס' מג'ש | מס' חלקה | שם החוכר | שם הבעלים | יעוד הקרקע | שטח החלקה | מס' מג'ש | מס' חלקה | מס' גוש |
| אסם השקעות בע"מ | רשות הפיתוח | תעשיר | 43.044 | 1 | 17, 16 | אסם השקעות בע"מ | רשות הפיתוח | מלאכה ותעשיר | 42.680 | 6 | 16 | 2484 |
| | עיריית שדרות | | | | | עיריית שדרות | עיריית שדרות | שטח ציבורי פתוח | 0.364 | 711 | 17 | |
| | רשות הפיתוח | | | | 109, 17 118, 116 (חלקים) | רשות הפיתוח | רשות הפיתוח | דרגים | | | | 1885 |
| | רשות הפיתוח | | | | 150 (חלק) | רשות הפיתוח | רשות הפיתוח | דרגים | 9.996 | | | 2388 |
| | עיריית שדרות | | | | 40, 21 (חלקים) | עיריית שדרות | עיריית שדרות | דרגים | | | | 2484 |
| עיריית שדרות | | | | | 34 (חלק) | עיריית שדרות | עיריית שדרות | דרגים | | | | 2485 |
| | | | 53.040 | | סה"כ שטח | | | | 53.040 | | סה"כ שטח | |

התוכנית הינה לפרקטית בלבד, אין בה כדי להקטין את שטח הקרקע או לייקוט את הקרקע, וכל שינוי שייבצע בה ללא אישור רשות התכנון והערים ייחשב כעבירה על חוק התכנון והערים ויידון בהתאם לחוק. כל המפרז יישפט על פי דין.

ג' גולנשפור
 מילד מוסטר
 975. ק"ר

התכנית תמונה המודד עורך התכנית:

התכנית בעלי הקרקע:

אסם השקעות בע"מ

עיריית שדרות