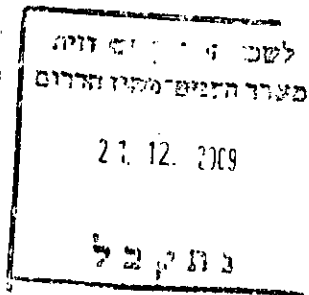
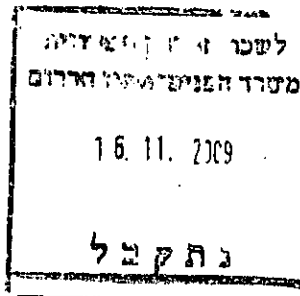


30.10.08

מרחב תכנון מקומי שדרותתכנית מתאר מפורטת מס' 93/102/03/21המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 102/03/21 (תרש"צ 411/4)

דרום
אשקלון
רח' הגופר 25, שדרות
1899
33

1. מקום:
מחוז:
נפה:
מקום:
גוש:
חלקה:

1.317 דונם.

- 2.
- שטח התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל.

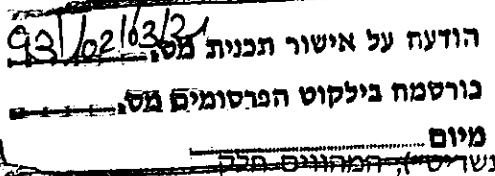
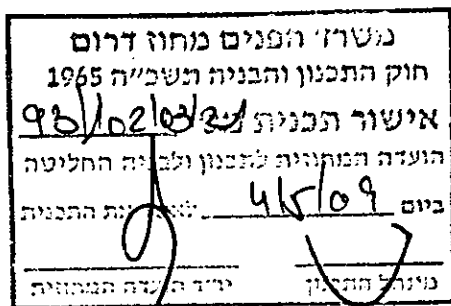
- 3.
- בעלי הקרקע:

אלחנן ושימי יעקובוביץ אדריכלים ומתכנני ערים
מס' רישיון 07569
רח' שיר השירים 168 אלקנה
טל' 9063854-03, פקס: 9063856-03

- 4.
- עורך התכנית:

אבוחצרא יוכבדת
ויצמן 28 שדרות
דנינו לוי

- 5.
- מגישי התכנית:



- 6.
- מסמכי התכנית:

א. 4 דפי הוראות בכתב.
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:250 (להלן "התשריט"), המהווה חלק
בלתי נפרד מהתוכנית.

- 7.
- מטרת התוכנית:

שינוי יעוד קרקע משטח לתעשייה ומלאכה לשטח למסחר, והקניית
זכויות בניה וקווי בנין.

- 8.
- יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית מתאר שדרות 101/02/21
ותרש"צ 411/4. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות ברות
תוקף החלות של שטח התכנית יקבעו הוראות תכנית זו.

- 9.
- תכליות ושימושים:

1. דרך מאושרת: תוואי מאושר לדרך ע"פ תכנית קיימת2. שטח למסחר:

מיועד למסחר בקומת קרקע ולמשרדים בלבד בקומה א'.
תותר בניה מבנה בן שתי קומות שגובהו אינו עולה על 10 מ'.
שטחי השרות עבור אחסנה ומעברים יבוא במינין שטחי הבניה ועד כ-
20% מהשטח העקרי של המבנה.
תותר בניה בקו בנין "0" לכל הכיוונים בתאומים הבאים:
א. לא תותר פתיחת כל פתח לכיוון מגרש שכן אלא אם יורחק 3 מ'
לפחות מקו בנין.
ב. לא תותר פתיחת דלתות וחלונות כלפי דרך או שצ"פ או לזכות
מעבר לציבור. במקרה בו דלתות תיפתחנה לכיוון המזכר לעיל,
תורחק הדלת עד למצב בו מלוא פתיחתה הינו בגבולות המבנה.

10. משרדים משולבים במסחר:

- 10.1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המשרדים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
- 10.2. תחויב הרחקת אדים מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
- 10.3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.
- 10.4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם כן קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

11. חניה: החנייה תהיה בתחומי המגרש ועל פי תקן החנייה שיהיה תקף בעת מתן היתר הבנייה.

12. מים: תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות המים לצרכים האחרים כגון: כיבוי אש, שטיפות גינון וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראש מערכת אספקת המים ובכל מקום אחר שיידרש על פי הנחיות משרד הבריאות.

13. ביוב: תוכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות.

14. תנאים למתן היתר בניה:

- התרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו וע"פ התנאים הבאים:
1. ע"פ בקשה להיתר בניה שיכלול תוכנית מדידה מפורטת הכוללת הגדרת בעלות ותשתית עירונית לרבות קווי חשמל, בזק וכו'.
 2. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע בדיקה של זיהומי הקרקע בתחום התוכנית ובמידת הצורך הסדרתם, הכל בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.
 3. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר איכלוס /הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
 4. היתרי בניה ינתנו לאחר אישורן של תוכניות הסדרי תנועה מפורטות על ידי רשות התמרור.
 5. היתרי בניה ינתנו לאחר תיאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.

15. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי:

- א. פיתוח המגרשים ועיצוב המבנה:
- תכנית פיתוח המגרשים לרבות פתרון חניה, פריקה וטעינה וסילוק אשפה תהווה חלק מתנאי היתר הבניה.
- חזית המבנה הפונה לרחוב תחופה באבן טבעית או זכוכית הכל באישור א"י מהנדס העיר.

16. הוראות כלליות לתשתית:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים ומדרכות, הנחת קווי חשמל המים והביוב, התקשורת, התאורה, סילוק האשפה והמתקנים ההנדסיים הכול לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

17. הוראות חברת חשמל:

א. שטחים למעבר קווי חשמל:

שטחי הקרקע המוגדרים כמעבר חשמל ברוחב XX מ', מיועדים למעבר קווי חשמל, לרבות הקמה של עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים, מסומנים בתשריט כרצועה עם גבולות וקווים אלכסוניים ביניהם בצבע שחור, על רקע ייעודי הקרקע עם ציון רוחב.

מותר להשתמש בשטחים אלה לצורך גינון, שמורת נוף, חניה ואחסנה פתוחה, הנחת קווי מים, קווי ביוב, עורקי ניקוז והקמה של ביתני שרותים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. מותר לחצות, ועל פי הענין לעבור לאורך מעבר החשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, גידולים חקלאיים, חממות וכו'. הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל – מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה. לא יינתן היתר בנייה בשטח המעבר לרבות לביתני השירותים והמבנים החקלאיים אלא לאחר שניתן תחילה אישור לכך מחברת החשמל.

ב. הוראות בינוי ופיתוח:

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

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

18. חלוקה ורישום:

"חלוקה ורישום": חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז', לפרק ג', לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

19. הפקעה לצורכי ציבור:

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

20. שלבי ביצוע התוכנית:

התוכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום תחילת תוקפה של התוכנית.

21. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה.

א. תוכנית מס' 25/102/03/21 א'.

טבלת זכויות בניה – מצב קיים לפי הבנוי בפועל:

חלקה	יעוד	צבע בתשריט	מס' קומות	אחוזי בניה	קו בנין			הערות
					קדמי	צדדי	אחורי	
33	שטח לתעשיה ומלאכה	צבע סגול תחום סגול כהה	1	90%	5	4	2	מגנים קיימים טרומי

טבלת זכויות בניה – מצב מוצע:

חלקה	יעוד	צבע בתשריט	מס' קומות	אחוזי בניה	קו בנין			הערות
					קדמי	צדדי	אחורי	
33	שטח למסחר	צבע סגול תחום סגול כהה	2	130% עיקרי 20% שרות	0	0	0	מגנים קיימים טרומי

22. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה בחוק.

23. ביצוע: תוך 3 שנים מיום תכנית זו.

אלחנן נשימי יעקובוביץ

אדריכלים ומתכנני ערים

רח' שני קשרים 168 ת.ד. 439 אלקנה 44814
טלפון: 03-9063854 פקס: 03-9063856

24. חתימות: