

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0732693

מגרש 19 אזור התעשייה אחוד וחלוקה שדרות

מחוז

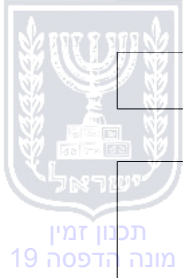
דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

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

התכנית ממוקמת באזור התעשייה המזרחי של העיר שדרות, ומציעה איחוד וחלוקה במגרשים 19 ו-23 שייעודם תעשייה ושצ"פ בהתאמה, ללא שינוי בסך שטח הקרקע לכל יעוד ויעוד. מגרש 23 ביעוד שצ"פ ממוקם כיום בין מגרשי תעשייה באופן שמייצר חציצה בין מגרשים אלה לבין הרחובות הגובלים. מטרת התכנית הינה חיבור תנועתי לרחובות בריסל וליסבון. בחלק הצפוני של מגרש 19 קיים כיום מבנה כלביה, ומטרה נוספת של התכנית הינה הרחבתו ע"י שינוי תכנית המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

מספר התכנית	מגרש 19 אזור התעשייה אחוד וחלוקה שדרות
-------------	--

שטח התכנית	20.474 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
--------------	------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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	שדרות
קואורדינאטה X	162263
קואורדינאטה Y	603058

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 19 באזור התעשייה שדרות, במגרש קיים מבנה כלביה השייך לעירייה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדרות	ליסבון		

שכונה אזור התעשייה שדרות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1886	מוסדר	חלק		2-3, 5-8
1889	מוסדר	חלק		153

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	תאריך
21 / בת / 29	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 21 / בת / 29 ממשיכות לחול.	4299	3017	20/04/1995



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				אבירם דותן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבירם דותן		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	04/07/2021	יוסי שטרן	15: 47 04/07/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	18/05/2021	אבירם דותן	15: 24 18/05/2021		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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית שדרות ועדה מקומית שדרות	27988508	שדרות	שדרות	(1)		08-6620285		chelih@sederot.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בר לב 4.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית שדרות ועדה מקומית שדרות	27988508	שדרות	שדרות	(1)		08-6620285		chelih@sederot.muni.il

(1) כתובת: בר לב 4.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		מנהל מקרקעי ישראל	27988508	מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264279		

(1) כתובת: התקווה 4.

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	אבירם דותן	27988508		כפר סבא	(1)		073-7873868		as@as-arc.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	יוסי שטרן			ירושלים	(2)		02-6568010		office@ysterneng.com
מודד	מודד	דן שלזינגר	644		ראשון לציון	(3)		03-9523332		

(1) כתובת : טרומפלדור 6.

(2) כתובת : פועלי צדק 8.

(3) כתובת : החומה 12.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

איחוד וחלוקה מחדש של מגרש 19 ומגרש 23 ללא שינוי בסך השטחים.
שינוי בקווי הבניין והגדלת התכסית בקומת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש של מגרש 19 המיועד לתעשייה ומגרש 23 המיועד לשצ"פ ללא שינוי בסך השטחים.
2. קביעת קווי בניין חדשים כמופיע בתשריט מצב מוצע.
3. הגדלת תכסית בקומת הקרקע מ-50% ל-80%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1
שטח ציבורי פתוח	3, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	3
מבנה להריסה	תעשייה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	5,387	26.31
תעשייה	15,087	73.69
סה"כ	20,474	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	5,387.01	26.31
תעשייה	15,087.6	73.69
סה"כ	20,474.61	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	בשטח המסומן בצבע סגול תותר הקמת מבנים לתעשיה, מלאכה ואחסנה, למעט תחנות כח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיות דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, ומפעלים שלדעת המשרד להגנת הסביבה עלולים להוות מטרד לסביבתם ולאזור מגורים הקרוב.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי לא יותרו פתחים במבנים בקו בניין "0"
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח המסומן בצבע ירוק ישמש לצורך שבילים, נטיעות, גנים, חניה, מעברים לצנרת ומערכות טכניות.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי						
						שרות	עיקרי						שרות		
קדמי תכנון	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	12	80	190	90 (1)	15%	85%	1000	15087	1	תעשייה	תעשייה
												4520	2	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
												866	3	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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, הערה: מקלטים, חדרי בטחון, חדרי מערכות טכניות ומרתף חניה תת קרקעי בגבולות קווי בניין ובגובה מקסימלי של 2.4 מ'.
- (2) 2 קומות מעל הקרקע + קומת מרתף גובה מרבי לבניין 12 מ'.
- (3) כמופיע בתשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה עפ"י תקן חניה ארצי בהתאם לתקנות התכנון והבניה, תקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
6.2	איכות הסביבה
	א. פסולת- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. היתר בניה או רשיון עסק מותנים בקיום הוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, איחסון זמני, וסילוק לאתר מאושר. פסולת ברת מיחזור תופרד ותשלח למפעל מחזור. ב. חומרים רעילים ומסוכנים- התכנית תכלול פירוט סוגים וכמויות, תנאי אכסון לחומרי גלם, שיטות טיפול וסילוק פסולת רעילה ואמצעים למניעת זיהום סביבה, בהתאם לתקנונים המתפרסמים. ג. טיפול אקוסטי- התכנית תכלול תכנון ואמצעים להפחתת רעש מהמפעל העלול לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו. התכנון והטיפול האקוסטי יבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין עפ"י תקנון למניעת מפגעים (ראש בלתי סביר התש"ן 1990). ד. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית- התכנית תכלול אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר המותר עפ"י חוק. ה. אנרגיה- במפעל יהיה יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, נפט, גז, סולר ואנרגיה סולרית. השימוש בפחם ובמזוט יהיה כפוף לתקנוני הפליטה הקיימים וכפי שיקבע מעת לעת. ו. אמצעים טכנולוגיים- ידרשו אמצעים טכנולוגיים הטוסים למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה. ז. איכות אוויר- המפעלים ישמרו על ריכוז מזהמים באוויר בהתאם לקריטריונים הנדרשים לגבי מזהמים רגילים, SOX, NOC, חלקיקים וכו'. המפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי יצור, או תוצרי לואי גורמים אבק, יעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל: מבנים סגורים, דרכים סלולות, נטיעות, וכ"ו, עפ"י התקנים הקיימים וכפי שיקבע מעת לעת. ח. שפכים-איכות שיפכי המפעלים לפי חיבורם למערכת העירונית תהיה עפ"י חוק עזר לגוגמא לרשויות המקומיות, "הזרמת שפכים למערך הביוב תשמ"ב, 1981". המפעלים יבצעו הפרדת זרמים פנים-מפעליים בתוך המגרש כדלקמן: 1. זרם שפכים סניטרי. 2. זרם שפכים תעשייתי, אשר יטופל ע"י תשתית נפרדת של מתקני קדם לטיפול וטיהור בתחום המפעל. ביציאה ממתקן קדם-טיפול, הזרם יהיה באיכות הנדרשת עפ"י חוק והתקנות מעת לעת. 3. זרם רעיל-שפכים ופסולת רעילים יסולקו לרמת חובב. תהיה מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים ונוזלים אל הקרקע, אל מי תהום או למערכות ניקוז. ט. כפיפות הדרישות- כל האמור לעיל יבוצע בתאום ופי דרישת מהנדס הוועדה המקומית שדרות, בתיאום דרישות המשרד להגנת הסביבה.
6.3	חשמל
	אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.



חשמל	6.3
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו תחת קווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למבנה. 1. קו חשמל במתח נמוך, עם תילים חשופים עד- 2.00 מ'. עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים עד- 1.50 מ'. 2. קו חשמל במתח גבוה עד 33 ק"ו. (קווים קיימים, קווים מתוכננים או מאושרים). מהתיל הקיצוני-5.00 מ' 3. קו חשמל במתח גבוה עד 160 ק"ו. (קווים קיימים, קווים מתוכננים או מאושרים). מהתיל הקיצוני-11.00 מ' 4. קו חשמל במתח גבוה מעל 400 ק"ו. (קווים קיימים, קווים מתוכננים או מאושרים). מהתיל הקיצוני-21.00 מ' הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי חגבי המרחקים המינימאליים המותרים. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן: מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים המינימאליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
אספקת מים- תהיה מרשת אספקת מים שדרות. ניקוז מי גשם- יהיה ע"י ניקוז טבעי, חילחול, תעלות או צנרת תת קרקעית בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים. ניקוז מי הגשם משטחי המפעלים המזהמים יעשה תוך מניעה מוחלטת של זיהום קרקע או מי תהום ותהיה הפרדה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז. ביוב - יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של שדרות בהתאם לתקנות המתאימות של התברואה. הוועדה המקומית רשאית לדרוש התקנת מתקני טיהור שפכים בתחום המגרשים, אם לדעת המהנדס הוועדה ולדעת המשרד לאיכות הסביבה עלולים השפכים לזהם את מערכת הביוב העירונית. שפכים- איכות שפכי המפעלים לפני חיבורם למערכת העירונית תהיה עפ"י חוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות, "הזרמת שפכים למערך הביוב, תשמ"ב 1981. המפעלים יבצעו הפרדת זרמים פנים - מפעליים בתוך המגרש גדלקמן: א. זרם שפכים סניטרי. ב. זרם שפכים תעשיתי, אשר יטופל ע"י תשתית נפרדת של מתקני קדם לטיפול וטיהור בתחום המפעל.	



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	ביציאה ממתקן קדם-טיפול, הזרם יהיה באיכות הנדרשת עפ"י חוק והתקנות מעת לעת. ג. זרם רעיל- שפכים ופסולת רעילים יסולקו לרמת חובב. תהיה מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים ונוזליים אל הקרקע, אל מי תהום, או מערכת ניקוז. כפיפות דרישות- כל האמור לעיל יבוצע בתאום ולפי דרישת מהנדס המועצה המקומות שדרות, בתיאום דרישות המשרד לאיכות הסביבה.
6.5	אקוסטיקה
	התכנית תכלול תכנון להפחתת רעש מהמפעל העלול לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו. התכנון והטיפול האקוסטי יבטיחו עמידה במיפלי רעש המותרים כדין עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר התש"ן 1990).
6.6	פסולת בניין
	יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. היתר בניה או רשיון עסק מותנים בקיום הוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אכסון זמני וסילוק לאתר מאושר. פסולת ברת מיחזור תופרד ותשלח למפעלי מחזור. פסולת רעילה תשלח לאתר סילוק פסולת רעילה מוסדרת.
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	1. היתר בניה לאזור תעשייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפיתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. 2. הריסת המבנים המסומנים בתשריט מצב מוצע יהיו כתנאי למתן היתר בניה.
6.8	תשתיות
	תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת והטלפון, הטלויזיה, והתאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשות המוסמכת. התכנית מחייבת מתן מעבר במגרשים שבתחום התכנית, בשטח שבין גבול המגרש לבין גבול הבניין, למערכות המים, ביוב וניקוז, ממגרשים אחרים וסמוכים, כאשר הפיתוח יחייב זאת. יחול איסור בניה מעל קווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו. בהתאם הרשויות המוסמכות.
6.9	דרכים
	מקומן של הדרכים ורוחבן יקבע לפי המסומן בתשריט.
6.10	מקלטים
	מכסת שטח המקלטים והוראות לבנית מקלטים יהיו על פי תקנות הג"א -התגוננות אזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) (תיקון), התשנ"ב 1992.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 5 שנים מיום החלתה.

