

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 611-0938316

מגרש תעשייה 121, שדרות

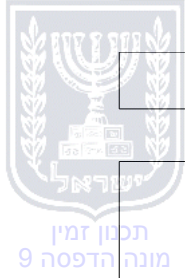
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

במגרש המיועד לתעשייה, באזור התעשייה שדרות, מבוקש עדכון קווי בניין ושינוי תכנית, על מנת להסדיר מצב קיים בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מגרש תעשייה 121, שדרות

שם התכנית

1.1

611-0938316

מספר התכנית

6.488 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

שדרות

קואורדינאטה X

קואורדינאטה Y

מדרום לרח' פראג.

ממזרח לרח' לונדון.

ממערב לרח' אמסטרדם.

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

נפה אשקלון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		לונדון	שדרות

שכונה אזור התעשייה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2484	מוסדר	חלק		19, 40-42

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/01/1979			2561	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 21 /03 /105/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /105 /03 /21
26/08/1979			2560	תוכנית זו מחליפה את המפורט בתוכנית זו, .	החלפה	1 /109 /03 /7

הערה לטבלה:

נספח איחוד מגרשים מישיבה 3/91 בוועדה המקומית אושר בתאריך 14.4.91



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חגית אטלס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגית אטלס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 03 07/02/2023	חגית אטלס	10/01/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 9

**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
	פרטי			ליגר מבנים בע"מ	שדרות	פראג	24	054-2379010		

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ליגר מבנים בע"מ	שדרות	פראג	24	054-2379010		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חגית אטלס	27759		אשקלון	שד ירושלים	51	077-5307040		hagit.arc@g mail.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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**

עידכון קווי בניין ותכסית באיזור התעשייה בשדרות

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1 שינויי בקווי בניין בהתאם לסעיף 62 א(א)4.

2. שינוי תכסית בהתאם לסעיף 62 א(א)9.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



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

יעוד	תאי שטח
תעשייה	121

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	6,488	100
סה"כ	6,488	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	6,488.06	100
סה"כ	6,488.06	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	שטח למבנה תעשייה שאינה מטרידה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות, כגון: מוסכים, מתקני אחסנה ולכל תכלית שמטרתה לשרת את הייעודים הנ"ל. פרט למפעלים העלולים - לדעת מהנדס הוועדה - להוות מטריד לסביבתם ו/או לאזור המגורים הקרוב, ו/או למפעלי תעשייה שכנים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>במגרשים לתעשייה תותר בניית מבנים לתעשייה עד לגובה 2 קומות, עד 10 מ' מעל פני הקרקע. שטח הקומה יהיה 50% משטח המגרש בתוספת 25% משטח המגרש עבור מבני עזר. מרווחי הבנייה יהיו עד "0" בתנאי לקיר אטום ( מלבד החזית).</p> <p>גדר דקורטיבית :</p> <p>בחזית תיבנה גדר דקורטיבית אטומה על פי פרט שיסופק על ידי המועצה המקומית שדרות.</p> <p>חניה :</p> <p>החניה תהיה בתחומי המגרש לתעשייה. ע"י הבטחת מקום חניה אחד לכל 60 מ'ר בנייה.</p>

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
							עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט				
קדמי	0	0	0	0	2	10	100	125	25	50 (1)	6488	121	תעשייה

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) לקומה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות****6.1****חלוקה ו/ או רישום**

א. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

**6.2****חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

**6.3****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

א. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון כיבוי אש, שטיפות, גינון, וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מוז"ח) בראש מערכת אספקת המים למתחם עפ"י הנחיות משרד הבריאות.

ב. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לכיוון הכביש ולא למגרשים הגובלים, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.

ג. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב המקומית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ד. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

<p><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.                  ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p>	
<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>1. רעש - על איזור התעסוקה לעמוד בדרישות ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן -1990.                  2. זיהום אויר - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות אויר ולמטרדי אבק, תידרש התקנת האמצעים הטכנולוגיים חצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד להגנת הסביבה או בהתאם לכל תקן שייקבע מעת לעת.</p>	
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>-היתרי בניה ינותנו ע"י הוועדה המקומית שדרות על פי תוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:                  -היתרי הבניה יתואמו עם איגוד ערים אשקלון לאיכות הסביבה.                  -בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.                  -היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p>	
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	
<p>מיד עם אישורה</p>	

