

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0989608

מגרש 2003 אזור תעשייה שדרות

מחוז

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/03/2022

להפקיד את התכנית

18/08/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת שטחי מפעל אסם ולצורך כך נדרש להרחיב את המגרש ע"י שינוי ייעוד מ"דרך" ל"תעשייה".



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 2003 אזור תעשייה שדרות

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

611-0989608

מספר התכנית

3.445 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כןועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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 שדרות

קואורדינאטה X 162954

קואורדינאטה Y 603966

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 2003 איזור תעשיה שדרות

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		2003	

שכונה איזור תעשיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2485	מוסדר	חלק	45-46	

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
105 /03 /21	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 105/03/21 בכל הנוגע לתחום התכנית. "הזו בלבד".	2318	1303		08/05/1977
2032 /מק/ 21	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2032/מק/21 בכל הנוגע לתחום התכנית. "הזו בלבד".	5645			26/03/2007



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				יוסף אבו ג'בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יוסף אבו ג'בר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/06/2021	יוסף אבו ג'בר	09: 39 12/04/2022	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי (1)		אסם השקעות בע"מ	שדרות			03-5613948	03-5618856	meir@chriqui-law.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' פרג-פריז-הלסינקי, איזור תעשייה שדרות.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				אסם השקעות בע"מ	שדרות	(1)		03-5613948	03-5618856	meir@chriqui-law.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

(1) כתובת: רח' פרג-פריז-הלסינקי איזור תעשייה שדרות.

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	יוסף אבו ג'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
מודד מוסד	מודד	אבנר שיאון	447	שיאון משרד למדידות	אשקלון	(2)	14	08-6739818		medidot.sion@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט 85357.

(2) כתובת: שדה בן גוריון 4 אשקלון.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

שינוי ייעוד מדרך לתעשייה במגרש 2003 אזור תעשייה שדרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד מדרך לתעשייה.

קביעת אחוזי בניה.

קביעת שימושים, תכליות והוראות בניה.

קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יעוד		תאי שטח
תעשייה		2003
סימון בתשריט		יעוד
להריסה		תעשייה
תאי שטח כפופים		2003

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,445	דרך מוצעת
100	3,445	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,445	תעשייה
100	3,445	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	מבנים לתעשייה בלתי מזיקה ואחסנת משטחים בלבד. יותר שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או משרד להגנת הסביבה להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם, לרבות איסור הקמת של תחנת כח, תעשייה כימית, תעשייה פטרוכימית, תעשיות דשנים, יצור חומרי הדברה, משחטות, בתי יציקה וצפו מתכות. השטח ישמש גם כחניה ושטח תמרון למשאיות לצורך פירוק והעמסה. לא תותר סמיכות בין תעשייה רגישה כגון: מזון, תרופות וקוסמטיקה לבין תעשייה בעלת פוטנציאל לזיהום כגון: זיהום אוויר, זיהום קרקע או זיהום מים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר בנית מבנים במגרש. שטחי שירות יכללו: מרחב מוגן ואחסנה. מרחב מוגן יהיה על פי דרישות פיקוד העורף. שטחי אחסנה: מקלט, חדרי בטחון, חדרי מערכות טכניות, מבנה עזר חניה מקורה, מתקני אחסנה. חניה תהיה בתחום המגרש ועל פי תקן חניה ארצי.
ב	עיצוב פיתוח ובינוי הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
			עיקרי	שרות									שרות
תעשייה	2003	3445	110	(1) 25	(2) 10	75	16 (3)	2	1	(4)	(4)	(4)	(4)

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) מקלט, חדרי בטחון, חדרי מערכות טכניות, מבני עזר, חניה מקורה, מתקנית אחסנה.

(2) מרתף.

(3) מדידת הגובה תבוצע משפת המדרכה הסמוכה למבנה. גובה מקסימלי למתקנים, ארובה, סילו ומגדלי יצור עד 20 מ'.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית ועל פי תוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
- ב. היתר בניה ינתן לאחר הגשת תוכנית פתוח ועיצוב ותהיה חלק מהיתר הבניה.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה הגשת נספח תנועה וחניה לאישור הועדה המקומית.
- ד. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תיאום מול המשרד להגנת הסביבה.
- ה. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות.
- ו. תנאי לקבלת היתר בניה הגשת דו"ח אקוסטי לשביעת רצונה של הועדה המקומית.
- ז. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- ח. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- ט. תנאי להוצאת היתר בניה הגשת נספח תמרור מאושר עלי ידי רשות תמרור מקומית.

6.2**עתיקות**

- ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.
- במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989
- ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע

6.3**חשמל**

- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל".
- קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.
- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.
- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.
- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.

6.4**ניהול מי נגר**

- "כלל הנגר בתחום התכנית יופנה למערכת הניקוז המרכזית, לאחר טיפול קדם, ככל ויידרש".

6.5	חניה
	החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה
6.6	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה".
6.7	תשתיות
	ביוב: יותנו בתיאום ואישור משרד הבריאות ויתחברו למט"ש העיר שדרות. מים: תכנית אספקת מים יותנו בתיאום ואישור משרד הבריאות, אספקת המים תהיה באיכות מי שתיה ממקור מאושר. בראש מערכת אספקת המים למגרש 2003 יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת(מז"ח), כמו כן תופרד מערכת אספקת מי שתיה משאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: שטיפת, כבוי אשף גינון וכו'. במידה וידרשו מז"חים נוספים הם יותקנו על פי הנחיות משרד הבריאות. תכנון קווי המים לשתייה קווי מים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר
7.2 מימוש התכנית		
10 שנים מיום אישורה		