

17

1-1393

- 1 -

מ ח נ ז ה ד ר ו ט
=====

מרחב תכנון מקומי שפירס
=====

תכנית מפורטת ד/2/171/03/6
=====

23.12.88
הועדה המחוזית לתכנון
16/12/88
נחנל נתאריך

שנוי לתכניות מפורטות ו-1/171/03/6
=====

מ ר כ ז א ז ו ר י ש פ י ר
=====

1986 אוקטובר
1987 עדכון מאי
1988 עדכון ינואר
1988 עדכון מאי

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"שק"מ"
החכמה ודונה בישיבה
16/6/87 מס' 294 מתאריך
החלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את החכמה.
מנהל/ק"ר הועדה

1. שם התכנית ותחולתה
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת ד/171/03/6/2 מרכז אזורי שפיר שנוי לתכניות מפורטות 171/03/6 ו-1/171/03/6 והיא תחול על השטח התחום בקו כחול עבה על גבי התשריט, בגוש 3031.
2. מקום התכנית
מרכז אזורי שפיר בתחום מועצה איזורית שפיר נפת אשקלון מחוז הדרום.
3. שטח התכנית
כ-242 דונם.
4. מסמכי התכנית
התכנית כוללת דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) גליון 1 של תשריט בק.מ. 1:1250.
5. בעל הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל.
6. היוזם
חברת מבני העשיה.
7. עורך התכנית
ג. אח.ר. אורבך טשרניחובסקי 13 תל-אביב.
8. יחס לתכניות אחרות
על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות מפורטות 171/03/6 ו-1/171/03/6. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכניות קודמות לבין הוראות תכנית זו תקבענה הוראות תכנית זו.

מטרת התכנית

9.

- א. פיתוח מרכז איזורי במועצה איזורית שפיר.
- ב. קביעה ושנוי יעודי קרקע בתחום התכנית כדלקמן:-
1. שנוי חואי דרכים מס' 1, 2, 3, 4.
 2. ביטול דרך מס' 5.
 3. ביטול שביל במגרש מס' 1.
 4. יעוד שטח לשרותי דרך (שנוי מאזור תעשיה).
 5. יעוד שטח למרכז אזרחי (שנוי מאזור תעשיה).
- ג. שנוי ובטול חלוקה קיימת, ותכנון חלוקה חדשה.
- ד. קביעת הוראות בניה באיזורים השונים.

הגדרות ופירושים

10.

פירוש מונחים בתכנית זו יהיו על פי הפירושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 בתקנותיו על תיקוניהם אלא אם הוגדרו במפורש בתכנית זו.

10.1 מ ג ר ש

כל שטח קרקע המסומן בתשריט ע"י סימון מתאים.

10.2 תכנית בנוי

תשריט המראה כל מבנה, תפקודו, מיקומו ביחס למבנים אחרים, גבולות מגרשים, חלקות, דרכים וחניה, איזורי שמושי קרקע וכל פיתוח בשטח, כל עצם בין קיים ובין מוצע לרבות נצולם של שטחים פנויים.

10.3 מטרד סביבתי

זהוס אויר, רעש, זהוס קרקע, זהוס מי תהום ומים עילים, מפגע חזותי וכל מטרד אחר בכפיפות לחוקים ותקנות בתוקף ו/או על פי חוות דעת מומחי משרד הפנים ו/או הבריות הנוגעים בדבר.

10.4 מ ז ה ס

חומר או אנרגיה הגורמים או עלולים לגרום לשנוי איכות הסביבה, לרבות האויר, קרקע ומים, (כולל מים עילים, מי תהום ומי-ים) או העלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה, או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.

10.5 ז י ה ו ס

היווצרות פליטה או סילון של מזהם.

10.6 חסר השפעה על הסביבה

כמשמעותו בתקנון חוק התכנון והבניה (חסר השפעה על הסביבה) חשמ"ב-1982.

10.7 היועץ הסביבתי

כמו שנקבע בתקנון חוק התכנון והבניה (חסר השפעה על הסביבה) חשמ"ב-1982.

11. רשימת הכליות

11.1 איזור תעשיה

11.1.1 שמושים מותרים.

מפעלי תעשיה ומלאכה, תעשיות עתירות ידע ומשרדים וכל שמוש אחר הדרוש לפעילות תעשיתית.

11.1.2 תנאי בניה.

סה"כ הבניה לא תעלה על 120% ב-3 קומות.
כל מבנה לרבות סככה, מרתף, מרפסת, חדר מדרגות, מחסן וכו' למעט שטחי תנועה וחניה, ייחשב כשטח בניה.
תכנית הקרקע לא תעלה על 40%.
הועדה המקומית רשאית לאשר במגרשים גדולים כסוי קרקע 60%, סה"כ 120% ב-2 קומות.
קוי בנין - קדמי 5 מ'.
צדדי 4 מ'.
אחורי 6 מ'.
גובה בנינים - גובה בנינים לא יעלה על 15 מ' מלבד ארובות, חרנים, או מתקנים מיוחדים.

11.1.3 לא תותר הקמת מפעלים כימיים, תרופתיים, או מפעלים שבהם שפכים תעשייתיים, פרט לאלו אשר קיבלו אשר מוקדם מהיועץ הסביבתי ומשרד הבריאות.
על אף הוראה אחרת, יהיה אסור שימוש שיש בו סיכון אקולוגי, סימן מטרד היחיד, מפגע לפי חוק למניעת מפגעים קיומו או אי קיומו של סיכון אקולוגי קיים או עתידי, ייקבע על ידי משרד הפנים ומשרד הבריאות. כל המבקש להקים מפעל באיזור התעשייה יחויב בהכנת חסקיר השפעה על הסביבה לפי הנחיות של השירות לשמירת איכות הסביבה.

11.2 איזור מרכז אזורי

11.2.1 שמושים מותרים

משרדים צבוריים ופרטיים, חנויות, חנויות כלבו, בנקים, מסעדות, בית ספר מקצועי, מעבדות, מתקני ספורט וכל שמוש אחר הדרוש לפעילות הנ"ל.

11.2.2 תנאי בניה

הועדה המקומית תחנה היחרי בניה בהכנת חכנית בינוי אשר חשקף מבנים ופעילויות בעיצוב ארכיטקטוני חיצוני אשר ישקף את אופי הבנין והסביבה כולל חכנית פיתוח השטח.

סה"כ הבניה לא תעלה על 120%, כסוי קרקע 40%.

קוי בנין - קידמי 5' מ'

צדדי 4' מ'

אחורי 6' מ'

גובה בנינים - גובה בנינים לא יעלה על 15 מ' ב-3 קומות מלבד חרנים או מתקנים מיוחדים.

11.3 איזור שרותי זרך

11.3.1 שמושים מותרים

תחנת חלוק לרכבים פרטיים ומשאיות,
מזנון.

תנאי בניה

הועדה המקומית תחנה היחרי בניה בהכנת
תכנית בנוי לאיזור עם תחנת חלוק
מטפוס 5 בהתאם להוראות ת/מ/א/13
ובאיזור משרד התחבורה ומ.ע.צ.

11.4 איזור ציבורי פתוח

11.4.1 שמושים מותרים

לא חותר כל בניה בשטח למעט נטיעות גינון
ומתקנים הנדסיים וכל שמוש אחר לפעילות
הנ"ל.

12. ת ש ח י ת

12.1 ניקוז ותיעול

12.1.1 פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות
לאזורים השונים בתכנית זו יוסדרו על פי
חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח-
1957, על תיקוניו ותקנותיו. במתקני
ניקוז, תיעול והגנה בפני שטפונות, בין
קיימים ובין מוצעים יסומנו בתכנית זו,
על פי הנחיות רשות הניקוז בתחומה נכללת
התכנית. לגבי מתקנים מוצעים, רשאית
הועדה המקומית לתת היחרי בניה, שימוש
ופעילות על פי תכנית בנוי בלבד.

12.1.2 כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי
אזור, שטח קרקע או מגרש בכל טופוגרפיה
המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני
שטפונות, תכלול פתרון נאות - אשר לדעת
הוועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות,
מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון
יכול להיות בדרך של מתקני חלחול, תעלות
פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצע
המים לאפיק מים עיליים, תעלת ניקוז או
תעלת דרך היה בהסכמת הרשויות הנוגעות
בדבר.

12.1.3 הועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל ובהעדר קיום הוראותיה רשאית לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.

12.2 אספקת מים

12.2.1 לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שחובטת אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

12.2.2 שימוש בקולחים להשקיה מותנה באישור משרד הבריאות, בכפיפות לחנאים שיקבעו על ידו.

12.2.3 הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט-1959, על חיקונו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

12.3 ב י ו ב

12.3.1 לא יוצא היתר בניה, היתר לשימוש ופעילות, אלא בתנאי שבבקשה להיתר חפורט וחסומן השיטה, מערכות החבור והמתקנים לסלוק הביוב או החבור למערכת מרכזית, הכל על פי הנחיות משרד הבריאות. לגבי מבני משק חקלאיים מכל הסוגים, ומבני צבור מכל הסוגים רשאית הועדה המקומית להתנות היתר בניה, שמוש ופעילות בפחרון סלוק הביוב, אשר על פי שיקולה הבלעדי ימנע מטרדים סביבתיים.

12.3.2 היתרי בניה למתקני טהור וביוב, מאגרי ביוב וקולחים, מערכות סלוק וכיו"ב, ינתנו באישור היועץ הסביבתי המחוזי. הועדה המקומית רשאית להתנות שמוש ופעילות המתקנים והמערכות המפורטות לעיל במניעת מטרדים סביבתיים וקיום מרווחים למבנים ופעילויות סמוכות.

12.4 א ש פ ה

12.4.1 הוועדה המקומית תחנה היתרי בניה, שמוש ופעילות, פרט לבניני מגורים, בפסדון אגירה וסילוק אשפה ופסולת, בכפיפות להוראות משרד הבריאות וההנדסה הסביבתית לאיכות הסביבה - איגוד ערים אשקלון. יש לוודא הכנת מפרצים למכולות.

12.4.2 לגבי אגירה וסילוק אשפה מבניני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, על תקנותיו.

12.5 ח נ י ה

12.5.1 לא ינתן היתר בניה, שמוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום מספר וצורת החניה לרכב, על פי תקני משרד התחבורה.

12.5.2 כל בקשה להיתר בניה תותנה בהסדר גישה למגרש. כניסה למגרשים הגובלים עם דרך מספר 1 חהיה ע"י חכניה אחת מתואמת עם משרד התחבורה.

12.5.3 לא תורשה חניה מחוץ לשטח מגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחניות רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב צבורי.

12.5.4 תכנון המפעל באיזור התעשייה יכלול שטח פריקה וחניה לבאי המפעל בחוף המגרש עצמו.

12.6 ח ש מ ל

12.6.1 הוועדה המקומית תחנה מתן היתר בניה, שמוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.

12.6.2 מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל וכבלים
תת-קרקעיים

הבניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מחוננים ומאושרים ובקרבתם, בין במעברים ובין מחוצה להם אסורה, הכל כמפורט להלן:

המרחק שבין כל חלק של בנין ובין האנך המשוך הנמדד מתייל קיצוני של קו חשמל וכמו כן המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר קו חשמל לא יפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

שטח	בנוי	שטח	פתוח
<u>1. קו חשמל במתח נמוך:</u>			
מתייל קיצוני	2.00	2.25	מטר
מציר הקו	2.25	2.00	"
<u>2. קו חשמל במתח גבוה:</u>			
מתייל קיצוני	5.00	6.50	מטר
מציר הקו	6.50	3.50	"
<u>3. קו חשמל במתח עליון:</u>			
מתייל קיצוני	9.50	13.50	מטר
מציר הקו	14.00	20.00	"
<u>4. קו חשמל במתח עליון:</u>			
מתייל קיצוני	20.00	25.00	מטר
מציר הקו	35.00	50.00	"

5. מבלי לגרוע בכל האמור במגבלות בניה, כל יוזם או עורך תכנית המשנה שטח פתוח לשטח בנוי במרחק הקטן מ-50 מטר מציר קו קיים יפנה לחברת החשמל, במקרים של קוים שהמרווח בין העמודים עולה על הרגיל ייקבעו המרחקים המותרים בהתאם לנסיבות המהיבות של המקרה.

6. לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים קיימים או מאושרים במרחקים הקטנים מ-2.50 מטר מציר כבל מתח עליון 150 ק"ו ובמרחקים הקטנים מ-20 מטר מציר כבל מתח עד 35 ק"ו ולא יאושרו מחקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלים אלו במרחקים קטנים מהנקובים לעיל, זולת מקרים מיוחדים ובהסכמה בכתב של חברת החשמל ועל פי תנאים שייקבעו.

13. רשום שטחים צבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה יופקעו וירשמו כחוק.

14. תכנית חלוקה

לשטח התכנית תוכן תוכנית חלוקה חדשה המבוססת על תכנית ז.

14.1 ניתן לאחד מגרשים גובלים מבלי לראות בכך שנוי התכנית. עם בצוע האחד מחבטל קו הבנין בין המגרשים.

15. שלבי ביצוע

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

ה ע ר ו ת	קווי בנין			סה"כ שטח בניה %	מספר קומות וגובה	שטח בניה בקומה וכסוי קרקע	שטח מגרש מינימלי	צבע בחשריט	האיזור
	אחורי	צדדי	קדמי						
הועדה המקומית רשאית לאשר כסוי קרקע 60% במגרשים גדולים מגרשים -3,11-15	6	4	5	120%	3 קומות 15 מ'	40%	לפי חשריט	סגול	העשיה
					12 מ' 2 קומות	60%			
היתר בניה מותנה בהכנת חכנית בנוי על השטח	6	4	5	120%	3 קומות 15 מ'	40%	לפי חשריט	צהוב תחום בחום עם אלכסונים בחום	מרכז אזרחי
היתר בניה מותנה בהכנת חכנית בנוי על כל השטח בהתאם לאמור בסעיף 11.3							לפי חשריט	אפור תחום בחום	איזור שרותי דרך

חברת "בנין תעשייה" בע"מ

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

חתימת המחכנן

משרד הפנים

חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב הכנון מקישי
תכנית 164
הועדה המחוזית/השנה ופת
בנייתם של
מיום 13/3/89
לחומות ויזבת ל
בן מנהל לחכנון

משרד הפנים

חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב הכנון מקישי
תכנית 164
הועדה המחוזית/השנה ופת
בנייתם של
מיום 13/3/89
לחומות ויזבת ל
בן מנהל לחכנון

תכנית 164
מיום 13/3/89
19/4

תכנית 164
מיום 13/3/89
19/4