

הועוזר החקלאי לתכנון  
07-09-1993

על תכנית **א** - **חולות הוראות חוק הליכי תכנון ובנייה**  
(הוראות השעה) תש"ז 1990  
חוק התכנון והבנייה תש"ה 1965

מרחב תכנון מקומי שדרות

אישור תעשייה שדרות

תכנית מס. 21/כת/10.

шибורי למכנית בניין עירית מפורטת מס' 1/105/03/21 (מגרש 26)

מחוז : תל אביב

נפה : אשקלון

ישוב : שדרות

אישור התכנית: אישור תעשייה.

גושים : 1885, חלקן 18, 19, 22, 24, 2252 | 40, חלקן 15,

שטח התכנית : 34.205 דונם.

יזם : משרד המטח ותעשייה.

בעל הקרקע: מינהל מקראקי ישראל.

מגיש התכנית : חברת מבני תעשייה בע"מ

תכנון : מירה שוחרי, אדריכלית ומתכננת ערים.

אישור והנפקת מחוז הדרכים

תקן חוללי פגנן ובניה (הוראה שעה) התש"ז 1990

אישור גנטוגרפיה מס. 10/כת/21

הונזיה לנכונות בום (מס. 6)

הוכניטה בום 10/כת/93 לאישור התכנית. מודדים לבניה למוגשים ומס

לחמקן את התכנית. חליטה ביום 10/כת/93

הנפקת כוונה לתכנון

אדריכל

دونי 92

תאריך תיקון הערות הוועדה

אוקטובר 92  
ינואר 93  
אפריל 93

מ ב ו א

מטרות המוכנית היא:

1. ייזום וייעוד שטחים לתעשייה ושיינוי חלק ממכנית מפוזרת מס' 21/03/105 ג' מגרש 26.
2. הרחבת איזור תעשייה קיים עיי' שינוי יעוד מגרש 26 הממוקם באיזור תעשייתי משטו ציבורי פתוח לתעשייה.

שטח המוצע לתעשייה הוא 34,205 דונם והוא כולל:

- א. 9 מגרשים שטוחם נع בין 1550 מ"ר ל-4920 מ"ר סה"כ שטח 107,30 דונם.
- ב. מגרש אחר של שטח ציבורי פתוח שעליו ממוקם מקלט ציבורי קיים סה"כ שטח 0.287 דונם.
- ג. דרכים קיימות ודרך מוצעת להרחבת דרך קיימת. סה"כ שטח 11,811 דונם.

מטרתם של יזם המוכנית ומגיש המוכנית היא ליעד את המגרשים לתעשייה כלה, לתעשייה גזית ומפעלים קטנים. תוכנית לא תכלול מפעלים מזהמים ו/או מייצרים פסולת רעלית ו/או חומרים מסוכנים.

1. שם התכנית

מכנית מס. 10/במ/21  
шибו לת.ב.ע. מפורטת מס. 1/105/03/21 (מגרש 26).

2. מטרה למכנית

תכנית זו (להלן "המכנית") מחול על שטח מותאם בכו כחול בתשייט (להלן "הທשייט") והיא כוללת:

- א) מבוא.
- ב) תוראות המכנית בכתב ב-3 עמודים.
- ג) תשייטblk.m. 1:1250.

3. יעס למכניות אחרות

על המכנית יחולו הוראות המכנית מתאר שדרות ומכניות מפורטות שאושרו, אלא אם כן צוין ו/או פורט אחרת בתשייט או בתכנון זה.

4. מטרת המכנית

הרחתת איזור תעשייה.

5. ציונים בתשייט

במזורם ומוגן בתשייט.

6. רישום הצלויות

6.1 שטחים לבני תעשייה (צבע סגול) –  
ישמשו לבניינים לא羞ה, לבתי מלאכה ולמתקני שירותים כגוון:  
מוסכים, מתקני אחסנה ו לכל חקלאית שטרת את היעדים הביל' פרט למפעלים הטעולים, לדעת מהנדס הוועדה, להוות מטרד לטביכתם ו/או לאיזור המגוררים תקרוב.  
אזרע התעשייה לא כולל תעשייה פרווכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדבורה, בתמי יציקה ומפעלים למתקנות וציוד ממכוח, מshallות ומפעלים לטיפול בפסולת.

6.2 שטח ציבורי פתוח (צבע ירוק)

ישמש לצורכי שבילים, נטיעות, גנים ולכל שימוש, אשר מטרתו לשרת את עובדי איזור התעשייה בעמות הפנאי, למקלט ציבורי.

6.3 דרכי (צבע ורוד וצבע חום) –

ישמשו לבושים, מדרכות, מעברים, חניה – רמפות לפרקיה, נטיעות ותעלות בזקן.

7. הפקעות לארכבי ציבורי

השתמים המיעודים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 ב' לחקוק המכון והבנייהesch'יה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית.

8. חלוקת ורישום

חלוקת המגרשים תיעשה בהתאם למוגן בתשייט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדירה לצרכי רישום, שתואשר ע"י יוזיר הוועדה המחווזת.

9. חלוקת למגרשים

חלוקת המגרשים כפיג שטפה בתשייט, נימנת לשינויים מבלוי שהדבר יהווה שיבובי לתכנית וב└בד שימסר יעוד תקרע וזכויות הבניה המותריהם.

10. כינוי ו אחוזי בניה

- 10.1 מגרשים  
מגרשים לעשייה מס' : 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.
- 10.2 טבלת מגבלות ו אחוזי בניה
- שטח מגרש מינימלי במ"ר - 1000 מ"ר  
מס' קומות המותר לבניה - 2 קומות - 12 מ' גובה.  
טחין אחוזים המותרם לבניה - 134%  
אחוזי בניה לעשייה - 110% (55% בכל קומה)  
אחוזי בניה לשטחי שירות - 24% (12% בכל קומה).  
(כולל: סככות, מקלטים, חדרי ביטחון,  
ח' מערכות טכניות וכדומה).
- 10.3 קווי בניין  
קו בניין קלמי - לחזית הרחוב - 5 מ'.  
קו בניין אחורי - 3 מ'.  
קו בניין צרכי - 3 מ' או 0 בתנאי של קיר אטום ומשותף.

11. דרכים

מקומן של הדריכים ורוחבם ייקבע לפי המסתמן בתעריט.  
קווי הבניה בהתאם למסתמן בתעריט.

12. חברה

החניה תהיה על פי תקן חניה ארצי בהתאם לתקנות התכנון והבנייה,  
תקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983.

13. מקלטים

מכסת שטח המקלטים והוראות לבניית מקלטים יהיו על פי החוק המתאים ועל פי  
דרישות הגיא.

14. שירותים

- 14.1 - חסמל - אספקת החשמל תהיה מרשות של חברת חשמל לישראל בע"מ.  
הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת חשמל.
- 14.2 - אספקת מים - תתייה מרשות אספקת מים של שדרות.
- 14.3 - כיקוז מי גשם - על ידי חילוח, ניקוז טבעי, תעלות או צנרת תחת קרקעם.  
בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים.
- 14.4 - ביוב - יהיה מחוון לרשות הביוב המרכזית של שדרות בהתאם לתקנות המברואה  
המתאימות. הוועדה רשאית לדרוש הקמת מתקני טיפול שפכים בתחום המגרשים,  
אם לדעתה מתבונס הוועדה עלולית השפכים לאלה מערכות הביוב העירונית.

### שלבי ביצוע תוכנית

תומם הבנייה יבוצע תוך 10 שניות מיום אישורה של החקנויות.

## 15.2 תוקף המכנית

**סיכום:** עובדיות היחסית עבור 25% מהמכבים המתוכננים בתכנית, לחשב כתחילת ביצוע האכנית. אם לא הוחל ביצוע האכנית כאמור לעיל תוך 2 שנים מיום אישורה, יפקע תוקפה של התכנית כאמור בסעיף 6 לחוק המכון והבנייה התשינו "1990".

15.3

א. תקבענה הורכים וירובתו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וביקוץ הקרן, סילת חרלים, הנחת קני חמל, המים, הביבוב, התקורת, הטפונות, הטוויזה, המאורה, סילוק אשפה והמיתקנים ההנדסיים, הכל לשבייעות רצון הרשויזת המוסמכות. אונטן זכות מעבר בMargarith שבתוכם החכמת מערכות מיט, ביוב וביקוץ, כאשר פיתוח של Margarith שכבים יחויב דאת.

ב. יכול איסור בנית מעל לקוי חשמלית, וכל פגיעה בהט מתוקן ע"י בעל התיקר ועל השבוננו, בתיאום עם הרשו יות המוסמכות.

ג. רשות הפקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים מת-קרקעים. לא ניתן  
היתר לבנייה או חלק ממנה מוחת לקוי חשמל עילית.  
בקירבת קוווי חשמל עיליתם, ניתן בנייה רק במרקחים המפורטים  
מטה, מקום אובי משור אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר  
של קו החשמל, בין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשות מתח. גמוך  
בקו מתח גובה 22 ק"ו 2 מטרים  
בקו מתח עליהן 110-150 ק"ו 5 מטרים  
בקו מתח עליהן 9.50 מטרים  
אין לבנות מבנים מעל לכבלי החישל המת-קרקעינים ולא במרחך  
הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה ואין לאחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל  
תת קרקעינים אלא לאחר קבלת אישור ותסכמה מחברת החשמל.

15.4 הוראות תפמי'א 31

ייחמורי בניה לאזרע תעשייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפארון ביוב  
ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.  
התכניות כוללות שלבי ביצוע שיבתיחו כי פתרון הכיבוד יבוצע כד בצד עם  
ቢיעו עבדות חפיתוח והבנייה".

## 16. חלוקת טבלת השטחים

ראאל תשריט מצורף

הוּא יְמֹת

.17.

מברחת אסמי-תעשיית בע"מ  
יזם

**בעל הקרקע**  
מינהל מקומית לישראל  
מינהו הדורות

חברת "בני תעשייה" בע"מ

מג'יש התכנית

חברות מבני מעשיה בע"מ

מירה שטורמן