

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 611-0533166**

**מפעל אלביט מערכות אבטחה, שדרות.**

**דרום**

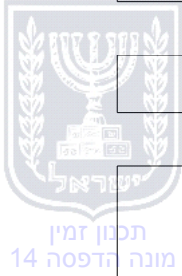
**מחוז**

**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

מפעל אלביט מערכות בע"מ

תוכנית זו מאחדת בין תאי שטח סמוכים (1 ו-2) שייעודם תעשייה והופרדו בגלל קו קולחין (רצועת תשתיות)

המופיע בתמ"א 34. תא שטח 4 לפי תוכנית 20/105/03/21

לפי תמ"א 34 עובר בשטח התוכנית קו קולחין 70" (הקו השלישי בגודלו לדרום הארץ) המגיע מהשפד"ן, יודגש

כי בפועל עובר הקו כ-180 מ' מזרחית לגבול התוכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מפעל אלביט מערכות אבטחה, שדרות.

ומספר התכנית

611-0533166

מספר התכנית

13.521 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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	163380
	קואורדינאטה Y	603680

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדרות	אמסטרדם		

שכונה א.ת שדרות

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2484	מוסדר	חלק		20, 28

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
17/01/2013	2339	6533	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 20/105/03/21 ממשיכות לחול.	שינוי	20 /105 /03 /21



**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	סקר עצים	30/10/2018	יבגני ברודסקי	24/01/2017	1	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		18/03/2018	חגית אטלס	18/03/2018	1	1: 500	מנחה	מצב מאושר

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



**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			אלביט מערכות אבטחה בע"מ	שדרות	(1)		08-6891691	08-6891696	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 388 שדרות.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**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
	מודד	יבגני ברודסקי	1230	י. ברודסקי מדידות ורישום מקרקע	באר שבע	ביאליק	149	08-6999920		1230bev@sur .co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

שינויי ייעוד ואיחוד מגרשים רח' אמסטרדם באזור תעשייה שדרות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי יעוד מרצועת תשתיות לאזור תעשייה.

2. איחוד בין תאי השטח 1,2,3 לתא שטח אחד.

3. שאר התנאים והזכויות נשארים עפ"י תוכנית בתוקף 20/105/03/21.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

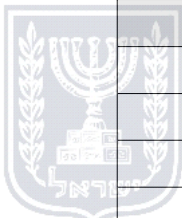
### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	1

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
רצועת תשתיות	820	6.10
תעשייה	12,620	93.90
סה"כ	13,440	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	13,521.63	100
סה"כ	13,521.63	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעשיה
4.1.1	<p data-bbox="1157 264 1273 297"><b>שימושים</b></p> <p data-bbox="159 315 1276 488">א. השטח ישמש לתעשיה שאינה מטרידה, לבתי מלאכה, ולמתקני שרות כגון: מוסכים למתקני אחסנה ולכל תכלית שמטרתה לשרת את הייעודים הנ"ל, פרט למפעלים העלולים-לדעת מהנדס הוועדה המקומית - להוות מטרידה לסביבתם ו/או לאזור המגורים הקרוב, ו/או למפעלי תעשייה שכנים בתיאום עם הגני"ס.</p> <p data-bbox="159 555 1276 683">ב. יותרו שימושים שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים ומטרדים סביבתיים והעומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה והשירות ההידרולוגי ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף.</p> <p data-bbox="159 696 1276 965">לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים על פי תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) וכמפורט בסעיף 29 בתמ"א 4/ב/34 אלא אם יתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה והשירות ההידרולוגי. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס העיר המועצה או איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון או המשרד להגנת הסביבה והשירות ההידרולוגי עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרידה סביבתי.</p>
4.1.2	<p data-bbox="1182 987 1273 1021"><b>הוראות</b></p>
א	<p data-bbox="1118 1032 1273 1066"><b>הוראות בניוי</b></p> <p data-bbox="159 1077 1276 1205">הוצאת היתר בנייה למבנה חדש באזור זה מותנה בתוכנית בניוי לתא השטח כולו שתכלול את השימושים הקיימים והמוצעים, חניות, שבילים שטחי גינון מתקני תשתיות גדרות, חומרי גמר, גבהים, ניקוזים והכל באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>



## 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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	1	תעשייה
5	(1) 5	(1) 3	(1) 3	2	10	75	75%	25%	50%	13522		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או "0" בתנאי של קיר אטום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>-היתרי בניה ינותנו ע"י המועצה המקומית שדרות על פי תוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכניות כוללות לביוב,</p> <p>מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>-תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור משרד הבריאות לעניין פתרון, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.</p> <p>-היתרי בניה לאזור תעשייה ינתנו לאחר הגשת תוכנית מפורטת ופתרון ביוב. התוכנית תכלול את שלבי הביצוע שיבטיחו את פתרון הביוב.</p> <p>-תנאי לפיתוח באזור יהיה הסדרת קו השפכים מאזור תעשייה עד למט"ש והתאמתו לספיקות.</p> <p>-היתרי הבניה יתואמו עם איגוד ערים אשקלון לאיכות הסביבה.</p> <p>-בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.</p> <p>-היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p>
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	לא תותר בנייה משמרת מים בתחום התוכנית.
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה עפ"י תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתרי הבניה.
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	א. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	<p>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.</p> <p>ב.בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג.שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד.איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים</p>

6.5

חשמל

בשטח למעבר קווי החשמל.



מאתיל הקיצוני	מציר הקו	
מ' 2.25	מ' 2.00	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
מ' 1.75	מ' 1.50	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 6.50	מ' 5.00	
מ' 8.50		
		ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
מ' 13.00	מ' 9.50	
מ' 20.00		
מ' 35.00		ה. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

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.



<p><b>6.6</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>א. מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון כיבוי אש, שטיפות, גינון, וכו'.</p> <p>ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראש מערכת אספקת המים למתחם עפ"י הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ב. ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לכיוון הכביש ולא למגרשים הגובלים, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ג. ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב המקומית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ד. אשפה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>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>	
<p><b>6.7</b></p> <p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.8</b></p> <p><b>פיתוח תשתית</b></p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. 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>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים</p>	
<p><b>6.9</b></p> <p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>1. רעש - על איזור התעסוקה לעמוד בדרישות ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר)</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

<b>6.9</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
	<p>התש"ן -1990.</p> <p>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>
<b>6.10</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>
<b>6.11</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
<b>6.12</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>"מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות ח' לחוק. ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה."</p>
<b>6.13</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	<p>עמידות המבנים בפניי סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>
<b>6.14</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**

מיד עם אישורה