

25

לשכת התכנון והתחזית  
 במשרד המוסד לתחזת הירוקים

05.09.2002

נתקבל

**העתק משרדי**

תוכנית מס' 6 / 03 / 143 / 6

**משואות יצחק**  
**אזור תעשייה**

משרד המונים מחוז דרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1968  
 אישור תכנית מס' 6/03/143/6  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 17/9/02 לאשר את התכנית.  
 כמוביל תכנון  
 קשר והגשת התוכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 6/03/143/6  
 פורסמה בילקוט הס'טומים מס' 5496  
 מיום 10/11/02



**העתק משרדי**

**מבוא לתכנית מפורטת 6/143/03/6 – אזור תעשייה משואות יצחק**

כללי

במושב "משואות יצחק" אזור תעשייה קיים בשטח של כ-22 דונם. השטח משמש עבור מפעל מקומי ואיתנו עונה כיום על דרישות הבינוי של המפעל, אשר עבורו נדרש למצוא פתרון להתרחבות ותוספת מבנים ומתקנים.

ייעוד התוכנית

מטרת השינוי בתוכנית המפורטת הנן הוספת שטחי קרקע שיעודה תעשייה והסדרת זכויות ומגבלות בניה ומתן מענה לבעיות תנועה, תחבורה וחניה בשטח המפעל, וכן יצירת תנאים לשכנות סבירה בין שטח התעשייה לשטח המגורים הסמוך.

פרוט

- א. תעשייה  
ע"פ תכנית זו, שמספרה 6/143/03/6, יוגדל השטח המיועד לתעשייה עד לשטח של כ-36 דונם. בשטח יוגדרו הגבלות וזכויות בניה התואמים את הבניה הקיימת וכן מאפשרים פוטנציאל בניה בעתיד.
- ב. דרכים  
בשטח יוגדרו דרכים במטרה להסדיר את הגישה לשטח התעשייה מדרך קיימת ולאפשר תנועת רכב וגישות לאזורי המפעל לסוגיהם ולשטחי חניה, פריקה והעמסה.
- ג. קרבה לשטחי מגורים  
בסמיכות לשטחי תכנית זו קיימים מגרשי מגורים אשר הוסדרו ע"פ תכנית 4/143/03/6. במטרה לאפשר סמיכות נאותה בין שני יעודים אלה, יבוסלו במסגרת תוכנית זו 4 מגרשי המגורים הקרובים ביותר ובמקומם יוסדרו 2 מגרשי מגורים אחרים, התואמים בשטחם ובזכויות הבניה שבהם את מגרשי המגורים האחרים. בנוסף לכך תוסדר רצועת שטח פרטי פתוח אשר תכלול תעלת ניקוז וסוללת עפר, במטרה ליצור חץ הפרדה, ויזואלי ואקוסטי, בין שטח המגורים לשטח התעשייה.

סיכום

תוכנית זו באה להסדיר כחוק את כל האמור לעיל במטרה לממש את ייעוד התוכנית.

**העתק משרדי**

לשכת הממוכן המחוזית  
מנהל המחוז הדרום  
05 09 2002  
**נתקבל**

- 1 -

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

תוכנית מס' 6 / 143/03/6

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

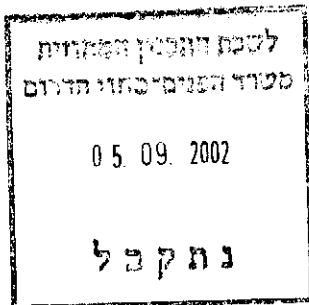
המהווה שינוי לתכנית מתאר 224/02/6 ולתוכניות ממרסות מס' 1/143/03/6 א', 3/143/03/6, 4/143/03/6

משואות יצחק

אזור תעשייה

הוראות התכנית

אשקלון	<u>נפה :</u>
הדרום	<u>מחוז :</u>
מושב משואות יצחק	<u>מקום :</u>
משואות יצחק, אגודה שיתופית להתישבות חקלאית חקלאית בע"מ	<u>מגיש התכנית :</u>
מנהל מקרקעי ישראל	<u>בעל הקרקע :</u>
אד"ר דודי דרורי, י.אלוני - ד.דרורי אדריכלים ובני ערים	<u>המתכנן :</u>
2907, 2906	<u>גושים :</u>
גוש 2906 : חלקה 2	<u>חלקות :</u>
חלקי חלקות 4, 17, 24, 25, 33	
גוש : 2907 : חלקי חלקה 3	
59.71 דונם	<u>שטח התוכנית :</u>
15.01.2002	<u>תאריך :</u>



העתק מעורדי

- 2 -

**1. שם התוכנית**

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 6/143/03/6, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים המהווה שינוי לתכנית מתאר 224/02/6 ולתוכניות מפורטות מס' 1/143/03/6 א', 3/143/03/6, 4/143/03/6.

**2. מסמכי התוכנית**

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:  
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).  
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: התשריט).  
ג. נספח תחבורה מנחה ערוך בקני"מ 1:500.

**3. שטח התוכנית**

59.71 דונם

**4. מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת אזור תעשייה על ידי שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה.

**5. יחס לתוכניות אחרות**

תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר 224/02/6 ולתוכניות מפורטות מס' 1/143/03/6 א', 3/143/03/6 ו- 4/143/03/6 בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.

**6. ציונים בתוכנית**

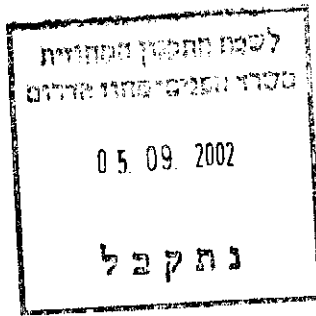
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**7. חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן א' לפרק ג', חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

**8. הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.



**העתק מיוחד**

- 3 -

**9. תכליות ושימושים**

**9.1. אזור מגורים א'**

9.1.1. השטח ישמש למגורים בלבד ותותר בו הקמת מבני מגורים. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת. הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות.

9.1.2. הגגות יהיו שטוחים או משופעים. אם יהיו משופעים, שיפוע הגג לא יעלה על 40%.

9.1.3. תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבנין. שטח המרתף יחשב כשטח שרות.

9.1.4. מחסנים יהיו בצמוד לבית המגורים ובתחום קוי הבנין, בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ' ויחשבו כשטחי שרות.

9.1.5. תותר הקמת חניה מקורה בשטח מירבי של 30 מ"ר ובקו בנין קדמי 0 מ' וצדדי 0 מ'. חומרי הבניה יהיו מחומרי הבנין או חומר קל תואם אחר, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

**9.1.6. חומרי בניה**

חומרי הבניה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותית, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה.

**9.1.7. דחי שמש**

הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, בכל מקרה יענן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

**9.1.8. אנטנת וארובות**

לא תורשה הקמת אנטנה לכל הבנין. הבנינים יחוברו למערכת טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. ארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.

**9.1.9. מתקן כביסה/ חצר משק**

מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ולא בחזית דרך/דרך משולבת.

**9.1.10. סילוק אשפה**

שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להנחיות/הוראות המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחום הדרכים במסתור מתאים. מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/דרך משולבת.

**9.1.11. גדרות**

בחזית המגרש לדרך או רחוב משולב בגובה עד 1.20 מ' מעל המדרכה או הדרך. גדרות צדדיות או אחוריות, לא יעלו על 1.20 מ'. גדר צדדית או אחורית המהווה מסתור לחצר משק לא תעלה על 1.80 מ'. הגדרות יבנו מחומרי בניה של הבנין, ואו מסבכת ברזל. גדרות בחזית המגרש לדרך או דרך משולבת יהיו תמיד בטווח ובגמר חומרי הבנין, אבן טבעית או מלאכותית - באישור מהנדס הועדה.



**העתק מע"ל**

- 4 -

**9.2. אזור תעשייה**

תותר בו הקמת מבנים לתעשייה, מחסנים ומתקנים טכניים בהתאם לתכנית בינוי והכל באישור וע"פ מגבלות איגוד ערים לאיכות הסביבה, להבטחת מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדרישות איכות הסביבה.

**9.3. שטח למבני משק**

תותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים, מבנים ומתקנים לייצור מזון לבעלי חיים, מבני מלאכה חקלאיים, מחסנים חקלאיים, וכל מתקן או מבנה הדרוש ישירות לפעילות חקלאית ובתנאי עמידה בדרישות איגוד ערים לאיכות הסביבה להבטחת מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. תותר העברת קוי תשתית והקמת מתקנים טכניים באישור מהנדס הועדה המקומית.

**9.4. שטח פרטי פתוח**

9.4.1. השטח ישמש לנטיעות וגינות ולכל פעילות לרווחת הציבור.

9.4.2. תותר העברת מערכות וקווי תשתית ושבלים, שמירת שטחים לצרכי ניקוז והקמת מתקני צל.

**9.5. דרכים**

9.5.1. מיועדות לתנועת כלי רכב.

9.5.2. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.

9.5.3. תותר העברת קוי תשתית.

9.5.4. תאסר בניה כל שהיא.

**10. חניות**

החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י התקן הארצי התקף בעת מתר היתרי בניה.

**11. מיקלוט**

יבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק וענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישור.

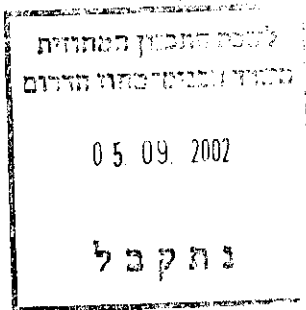
**12. איכות הסביבה**

12.1. על אף כל הוראה אחרת יאסרו השימושים שעלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה או איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון, ליהיות מטרד, מפגע או סיכון לסביבתם.

12.2. לא יותר שימוש בדלק עם תכולת גופרית של למעלה מ-1%.

**13. עתיקות**

התכנית נמצאת בתחום אתרי עתיקות מוכרזים על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח 1978. אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו. רשות העתיקות תתנה מתן אישורים על פי תוכניות בניה, פיתוח וכ"ו בביצוע בדיקות שונות, לרבות חפירות הצלה בחלק מהמקרקעין בו מתוכננת חדירה לתת הקרקע או כיסויה.



**העתק מייצג**

**14. הנחיות כלליות לתשתית**

14.1. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכו"ב. תשתיות חשמל ותקשורת באזור מגורים אי יהיו תת קרקעיות.

14.2. **ביוב:** המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב ולא יאושרו פתרונות ביוב מקומיים ואחרים.

**14.3. חשמל:**

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הכולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל היצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח גבוה עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

14.4. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

14.5. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לספל כני"ל בכל עת לפי הצורך.

**15. פסולת בניה**

כל פסולת בניה ועפר מתחום התכנית יסולקו לאתר פסולת בניה מוכרז, או כל אתר אחר מוכרז, אשר יוקם באזור בעתיד.

**16. תנאים למתן היתר בניה**

16.1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובהתאם לתכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבנוי והפיתוח תכלול בין היתר העמדת הבניינים ומידותיהם, דרכי גישה למגרשים ורוחבן, סימון שטחי חניה, סוגי הנטיעה וירק. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בנין צפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הסדרת פינוי פסולת הבנין לאתר מוכרז.

16.2. היתרי בניה ינתנו בד בבד עם הקמתו של מתקן טיפול אזורי בשפכים שיקבל אישור של משרד הבריאות ושל המשרד לאיכות הסביבה.

16.3. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה מתן פתרון למניעת מטרדי רעש לסביבה, אשר יבדק ויאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

לשכת התכנון הסטדית  
מסדר ומימון מחוז הדרום  
05.09.2002  
נתקבל

העתק

16.4. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת סלילת דרכים מסי 13, 14 והצבת שילוט האוסר יציאת רכבים כבדים מתחום המפעל דרומה אל דרך מסי 10. בכניסה למושב יוצב שלט אשר יפנה את הרכבים המעוניינים להגיע למפעל אל הדרך העוקפת כך שלא יעברו דרך המושב ודרך השכונה.

16.5. היתרי בניה באזור התעשייה ובשטח למבני משק ינתנו לאחר נקיטה באמצעים למניעת זיהום אויר, מניעת מפגע רעש ומניעת מפגעים סביבתיים אחרים ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.

16.6. היתרי בניה ינתנו לאחר תיאום עם חברת "מקורות".

16.7. הוצאת היתרי בניה ע"י הועדה המקומית תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.

**17. טבלת אזורים, שימושים זמניות ומגבלות בניה**

17.1. טבלת מצב קיים:

17.1.1 לפי תכנית מסי 3/143/03/8:

קווי בנין א צ ק	מסי קומות מירבי	תכנית שטח מירבי %	היקפי בניה מירביים במגרש באחוזים						מסי יחיד	שטח חלקה מוערי (מ"ר)	מסי חלקה	אזור
			סה"כ עקרי עשרות +	מטרות שרות		עקריות		מטרות מתחת לקרקע				
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע					
5 5 5		50	50				50			2 (חלק)	שטח למבני משק	
3	2 גובה מירבי 17.0 מ'	60	100	10			90			17, 4, 2 33, 25 (חלקי חלקות)	אזור תעשייה	

• לפי קו בנין של הדרכים הגובלות עם המגרש.

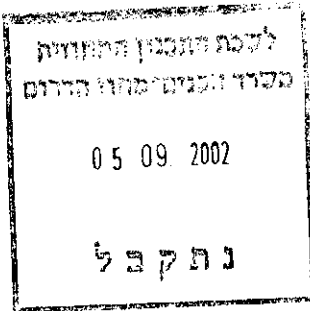
17.1.2 לפי תוכנית 4/143/03/8:

קווי בנין א צ ק	מסי קומות מירבי	תכנית שטח מירבי %	היקפי בניה מירביים במגרש						מסי יחיד	שטח חלקה מוערי (מ"ר)	מסי חלקה	אזור
			סה"כ עקרי עשרות +	מטרות שרות		עקריות		מטרות מתחת לקרקע				
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע					
כמסומן בנשריט	(3) 2	180 מ"ר (2)	270 מ"ר	40 מ"ר (1)	50 מ"ר		180 מ"ר		138	495 מ"ר	201 עד 238	אזור מגורים א'

**הערות:**

- (1) כולל ממ"ד בשטח עד 7.0 מ"ר.
- (2) מיקום חניה במגרש יהיה בקו צדדי 2 מ' או 0 מ' ובקו קדמי 0 או 2 מ'.
- (3) גובה מירבי עבור גגות משופעים - 8.5 מ', עבור גגות שטוחים - 7.0.





הערת משרדי  
העתק משרדי

- 7 -

17.2. טבלת מצב מוצע:

קווי בנין א ב ג ד	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבי	היקף (ב- %)				מס' יחיד	שטח חלקה מזערי	מס' מגרש	אזור	
			מס' עקרי שירות	מס' עקרות		מס' עקרות					
				מס' עקרות	מס' עקרות	מס' עקרות					מס' עקרות
כמסומן בתשריט (4)	+ 2 מרתף (3)	180 מ"ר (2)	270 מ"ר	40 מ"ר (1)	50 מ"ר	180 מ"ר	2	245 / 246 מ"ר	אזור מגורים א'		
כמסומן בתשריט	2 (5)	50%	80%	30%		50%		1000 מ"ר	שטח למבני משק		
כמסומן בתשריט	3 (5)	60%	80%	30%		50%		1000 מ"ר	אזור תעשייה		

הערות:

- (1) כולל ממי"ד בשטח של עד 7.0 מ"ר, מחסן בשטח של עד 10.0 מ"ר וחניה מקורה בשטח של עד 30.0 מ"ר.
- (2) חניה מקורה איננה כלולה בשטח תכנית מירבית אך כלולה בשטחי השרות.
- (3) גובה מירבי עבור גגות משופעים - 8.5 מ', עבור גגות שטוחים - 7.0 מ'.
- (4) תותר בנית חניה מקורה בקו בנין צדדי 0 מ' וקדמי 0 מ'.
- (5) גובה מירבי 12.0 מ'.

18. איכלוס:

תנאי לאיכלוס תוספת הבניה המוצעת בתכנית, יהיה הפעלה בפועל של מתקן טיפול השפכים האזורי.

19. תאריכי ושלבי ביצוע התכנית:

- 19.1. התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה.
- 19.2. לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י היזום תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין ע"י יוזמי התכנית.

**העתק משרדי**

לשכת המנהל הכללי  
בניין המטה החדש  
05.09.2002  
נהקבל

- 8 -

התיבות

**משואות יצחק**  
מושב משואות יצחק שבין  
של הפועל המזרחי בע"מ

**מושב משואות יצחק**  
**אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית בע"מ**  
מגיש התכנית

חתימתנו על התכנית הנ"ל לצורכי  
קידום הליכי התכנון בלבד.  
אין בה הקניית זכויות או  
מחויבות להקנות זכות במקרקעין  
נשוא התכנית.  
מינהל מקרקעי ישראל  
אגף מקרקעי משד"א תל אביב  
בעל הקרקע

אדר' דוד דרורי  
אלוני - ד. דרורי  
אדריכלים ובוני ערים  
רח' ביאליק 11, ת"א  
המתכנן

אלוני - ד. דרורי  
אדריכלים ובוני ערים  
רח' ביאליק 11 ת"א  
טל: 5259013