

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "שקמים"

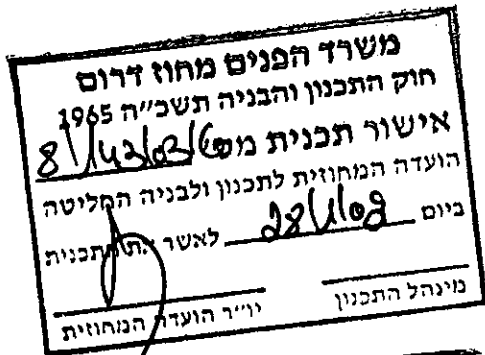
משואות יצחק – אזור תעשייה

תוכנית מס' 8/143/03/6

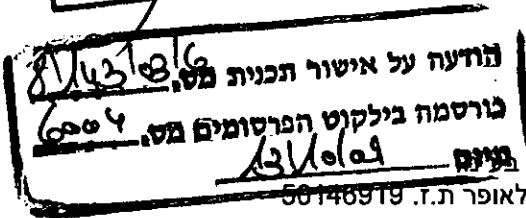
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

המהווה שינוי לתכנית מתאר 224/02/6

ולתוכניות מפורטות מס' 6/143/03/6, 4/143/03/6, 3/143/03/6, 1/143/03/6 א'



הוראות התכנית



אשקלון

מושב משואות יצחק, מ.א. שפיר

משואות יצחק, אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית

מס' תאגיד 570004978, מורשה חתימה: שמעון לאופר ת.ד. 58148919

מנהל מקרקעי ישראל

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

2907, 2906

נפה:

מקום:

מגיש התכנית:

בעל הקרקע:

המתכנן:

גושים:

חלקות:

גוש	חלקי חלקות	חלקות בשלמות
2906	4, 15, 16, 17, 23, 24, 25, 33	2, 3
2907	3	

185.597 דונם

1.8.2009

שטח התוכנית:

תאריך:

1. **שם התוכנית**  
תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 8 / 143/03/6 משואות יצחק – אזור תעשייה, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
2. **מסמכי התוכנית**  
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:  
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).  
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט).  
ג. נספח הידרולוגי סביבתי.
3. **שטח התוכנית**  
185.597 דונם
4. **מטרת התוכנית**  
א. הגדלת שטחי תעשייה במושב ע"י יצירת מסגרת תכנונית הכוללת אזור תעשייה בן 70 דונם בקרוב, הסדרת דרכי גישה ושטחים ציבוריים פתוחים ע"י שינוי יעוד קרקע מאזור שיעודו מבני משק, אזור חקלאי, מתקן הנדסי, שטח פרטי פתוח ודרכים לשטחים שיעודם תעשייה, אחסנה, דרכים מוצעות, שטח פרטי פתוח ופרוזדור תשתיות.  
ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.  
ג. יצירת מערכת דרכים המאפשרת גישה ישירה לאזור התעשייה וחיבור לשטחי המשק.  
ד. הרחבה ושמירת שטח פרטי פתוח עבור מעברי ניקוז וקווי תשתית ולהפרדה בין אזור מגורים לאזור התעשייה.  
ה. קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה ליעודי הקרקע בתחום התכנית.  
ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.  
ז. קביעת זכויות בניה באזור תעשייה ל- 80% משטח המגרש – שטח עקרי, ובנוסף 5% משטח המגרש – לשטחי שרות.
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, 4/143/03/6, 6/143/03/6 בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.
6. **ציננים בתוכנית**  
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
7. **חלוקה ורישום**  
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג', חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
8. **הפקעות לצרכי ציבור**  
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

## מבוא

במושב משואות יצחק קיים אזור יחיד לתעשייה, עבור מפעל "עלבד" הנמצא בבעלות עיקרית של הקיבוץ. בגלל גידול בפעילות המפעל ורכישת פעילויות דומות נוספות נדרש הקיבוץ להגדיל את השטח המיועד לתעשייה, על מנת לאפשר תוספת שטחים בנויים, הרחבת שטחי אחסון, דרכים ושטחי חניה. מטרת תכנית זו הנה להסדיר את המבוקש.

## פרוט

- א. קיים צורך אמיתי ומיידי לתוספת שטחי תעשייה עבור מפעל "עלבד" במושב "משואות יצחק", כולל הסדרת בניה חריגה בפועל.
- ב. ע"פ החלטות מ.מ.י. ניתן להקצות לשוב עד 75 דונם לתעשייה, בתחום שטחי המשבצת של המושב.
- ג. מטרת התכנית הנה למצות את מירב שטח התעשייה המותר, ע"י הסטת דרכים מאושרות, הקצאת שטחי חיץ ירוקים בין אזור התעשייה לשטחי מגורים מאושרים וביטול יעוד שטח למבני משק וקרקע חקלאית.
- ד. בגבול שטח התעשייה, החופף לרדיוס מגן של קידוח מים שפירים, יוקצה אזור אחסנה אשר ישמש את שטח התעשייה ובהתאמה לתמ"א 4/ב/34.
- ה. התכנית תאפשר דרכי גישה עוקפות או ישירות מתוך המשק ומקצה שטח לחניה ציבורית.
- ו. התכנית מגדילה את זכויות הבניה לתעשייה מ- 50% משטח המגרש (שטח עיקרי) ל- 80%, ומקטינה את זכויות הבניה לשטחי שרות מ- 30% ל- 5%.

## סיכום

תכנית זו תאפשר הסדרת בניה חריגה והמשך בניה עתידית לתעשייה, במגבלות המותרות ואשר יאושרו ע"י מוסדות המדינה.

9. תכליות ושימושים

א. אזור תעשייה

- 1) תותר הקמת מבנים לתעשייה קלה ואחסנה.
- 2) יאסרו שימושים שעלולים לגרום למטרד, מפגע או סיכון לסביבתם, ע"פ חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה, או מי שהוסמך על ידו, או ע"פ דעת מהנדס הועדה המקומית.
- 3) תותר העברת קווי תשתית והקמת מתקנים טכניים באישור הועדה המקומית.

ב. אחסנה

- 1) תותר הקמת מבנים לאחסנה יבשה בלבד.
- 2) בשטח זה, החופף לרדיוס מגן ג' של קידוח "זמורות 6" כמוראה בתשריט, תיאסר כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור כגון: מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, תעשייה או השקיה בקולחים.
- 3) תאסר אחסנת חומרים בעלי פוטנציאל זיהום למי התהום.
- 4) היתרי בניה יתואמו עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון ועם לשכת הבריאות המחוזית אשקלון.

ג. אזור מתקנים הנדסיים

- 1) תותר הקמת מבנים למטרות שרותים הנדסיים, כגון: תחנת שאיבה, מתקני מים ומתקנים הנדסיים הקשורים לשאיבת מים.
- 2) תותר העברת קווי תשתית.
- 3) היתרי בניה יתואמו עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון ועם לשכת הבריאות המחוזית אשקלון.

ד. שטח פרטי פתוח

- 1) השטח מיועד לגינון ושטחים שמורים לצרכי ניקוז או כל פעילות לרווחת הציבור.
- 2) תותר העברת מערכות תשתית ושבילים.
- 3) לא תותר כל בניה שהיא.

ה. דרכים

- 1) מיועדת לתנועת כלי רכב.
- 2) תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.
- 3) תותר העברת מערכות תשתית ותאסר בניה כל שהיא.

10. חניות

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

11. מיקלוט

יבנו מרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.

12. הוראות לנושאי איכות סביבה

- א. על אף כל הוראה אחרת יאסרו השימושים שעלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד להגנת הסביבה או איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון, ליהיות מטרד, מפגע או סיכון לסביבתם.
- ב. לא יותר שימוש בדלק עם תכולת גופרית של למעלה מ- 1%.
- ג. כל השפכים באזור התעשייה העומדים באיכות הנדרשת יופנו למט"ש האזורי. שפכים שאינם עומדים באיכות הנדרשת לפינוי למט"ש, יופנו לאתר מורשה לקליטתם.
- ד. הוראות שימור וניצול מי נגר עילי:
  - 1) מתוך כלל שטח התעשייה והאיחסון יושארו לפחות 20% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל שניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע.
  - 2) תכניות להיתרי בניה ותכניות פיתוח בשטחי אחסנה ותעשייה יכללו תכנון ניקוז להעברת מי הנגר העילי מתחומי השטחים הבנויים לשטחים חדירי נגר.

- 3) תכנון שטח ציבורי פתוח יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי ללא פגיעה בתפקודם ושימושם כשטחים ציבוריים פתוחים.
- 4) בתכנון דרכים וחניות ישולבו שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.
- ד. **הוראות איחסון וטיפול בחומרים מסוכנים ומזהמים:**
- 1) אין לאחסן חומרים מסוכנים בשטחים פתוחים אלא בתוך מבנים סגורים שרצפתם מנוקזת למאצרות תקינות בלבד.
- 2) מיכלי דלקים יאוחסנו בתוך מבנה מקורה על מנת למנוע מילוי מאצרות במי גשם וגלישתן.
- 3) יש להבטיח דיפון כפול של צנרת שפכים בתחום רדיוס המגן במידה ותידרש כזו.
- ה. **תכנית ניטור:**
- תוכן ותופעל תכנית ניטור להשפעת אזור התעשייה על מקורות המים, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:
- 1) נגר עילי: ייבדק על ידי דיגום תקופתי של הנגר המתנקז מהמתחם. נקודות הדיגום, פרמטרים לדיגום ותדירותו יקבעו ויאושרו על ידי רשות המים – אגף איכות מים.
- 2) דלף צנרת: תבוצע בדיקה תקופתית של הצנרת באזור התעשייה אשר תתבסס על צילום קווי צנרת או שיטה שוות ערך.
- 3) מי תהום: ייבדקו על ידי דיגום קידוחים יעודיים למי תהום. מיקום הקידוחים, פרמטרים לדיגום ומערכת הניטור יקבעו ויאושרו ע"י רשות המים – אגף איכות מים טרם הפעלתם.

### 13. עתיקות

התכנית נמצאת בתחום אתרי עתיקות מוכרזים על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"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 וכו' בביצוע בדיקות שונות, לרבות חפירות הצלה בחלק מהמקרקעין בו מתוכננת חדירה לתת הקרקע או כיסויה.

### 14. הנחיות כלליות לתשתית

א. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב. תשתיות חשמל ותקשורת

באזור

מגורים א' יהיו תת קרקעיות.

ב. **ביוב:** המבנים יחוברו למערכת הביוב האזורית שקיבלה אישור משרד הבריאות ולא יאושרו פתרונות ביוב מקומיים ואחרים.

ג. **מים:** תכניות מערכת אספקת המים יותנו באישור משרד הבריאות. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'. בראש מערכת אספקת המים למפעל, יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח). במידה וידרשו מזחים נוספים, או כל אמצעי הגנה אחרים, הם יותקנו על פי הנחיות משרד הבריאות.

ד. **פרוזדור תשתיות:** מהווה תוואי לקו מים ארצי "ירקון מערב", תותר בו גישה לתחזוקת הקו בלבד ולא תותר תנועת כלי רכב עוברת, כל פעילות בתחומו תחייב תאום ואישור חברת "מקורות".

ד. **חשמל:**

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

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	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'

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

#### 15. פסולת בניה

עודפי עפר יפזרו לאתרים ע"פ הנחיות מהנדס הועדה המקומית. פסולת יבשה תפונה לאתר פסולת יבשה מאושר ומוסדר ע"פ כל דין.

#### 16. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבנוי והפיתוח תכלול בין היתר העמדת הבניינים ומידותיהם, דרכי גישה למבנים ורוחבן, סימון שטחי חניה, סוגי הנטיעה וירק. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיניו הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר איכלוס/ הפעלה מותנה בהצגת אישורי פיניו כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכניות ע"י משרד הבריאות לענין אספקת מים, ביוב ותנאי תברואה נאותים.
- ג. היתרי בניה ינתנו בד בבד עם הקמתו של מתקן טיפול אזורי בשפכים שיקבל אישור של משרד הבריאות ושל המשרד להגנת הסביבה.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה בדבר עמידת המפעל בדרישות תקני איכות השפכים.
- ה. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה מתן פתרון למניעת מטרדי רעש לסביבה, אשר יבדק ויאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון כי כל מיכלי הדלק באזור התעשייה מוגנים במאצרות, מקורים ולא חשופים לחדירת מי גשם ובהתאם לתנאי רישיון העסק.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון כי כל החומרים המסוכנים בשטח התכנית מאוחסנים במבנים סגורים שרצפתם מנוקזת למאצרות תקינות ובהתאם לתנאי רישיון העסק והיתר הרעלים.
- ח. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת סלילת דרכים מס' 12, 13 והצבת שילוט האוסר יציאת כלי רכב כבדים מתחום המפעל דרומה אל דרך מס' 10. בכניסה למושב יוצב שלט אשר יפנה את כלי הרכב המעוניינים להגיע למפעל אל הדרך העוקפת כך שלא יעברו דרך המושב ודרך אזור המגורים.
- ט. היתרי בניה באזור התעשייה ינתנו לאחר נקיטה באמצעים למניעת זיהום אויר, מניעת מפגע רעש ומניעת מפגעים סביבתיים אחרים ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.
- י. היתרי בניה ינתנו לאחר תיאום עם חברת "מקורות". היתרי בניה לאזור מתקנים הנדסיים ינתנו באישור משרד הבריאות.
- יא. תנאי למתן היתרי הבניה בתחום ההרחבה המוצעת יהיה הצבת שילוט, בנקודת פיצול הדרכים מס' 3 ומס' 4, אשר יאסור מעבר כלי רכב ברצועת התשתיות, למעט כלי רכב של בעלי התשתיות.
- יב. הוצאת היתרי בניה ע"י הועדה המקומית תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.

17. טבלת אזורים, שימושים זכויות ומגבלות בניה

א. טבלת מצב קיים לפי תוכנית 6/143/03/6:

קווי בנין א    צ    ק	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבי	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % או ב- מ"ר)				מס' יח"ד	שטח חלקה מזערי	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עקר + שחת	מטרות שחת		מטרות עקריות					
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע					מתחת לקרקע
כמסומן בתשריט	2 (1)	50%	80%	30%		50%		1000 מ"ר	501	שטח למבני משק	
כמסומן בתשריט	3 (1)	60%	80%	30%		50%		1000 מ"ר	601	אזור תעשייה	

**הערות:**

(1) גובה מירבי 12.0 מ'.

ב. טבלת מצב מוצע:

קווי בנין א    צ    ק	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבי %	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % או ב- מ"ר)				מס' מגרש	שטח מזערי	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עקר + שחת	מטרות שחת		מטרות עקריות					
				מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת					מתחת למפלס הכניסה הקובעת
כמסומן בתשריט	2 (1)	60%	85%	5%		80%		5 דונם	601	אזור תעשייה	
כמסומן בתשריט	2 (1)	60%	85%	5%		80%		4 דונם	801	אחסנה	
כמסומן בתשריט	1	30%	30%	—	—	30%	—	0.4 דונם	901	אזור מתקנים הנדסים	

**הערות:**

(1) גובה מירבי 12.0 מ', לא כולל אנטנות, ארובות, אסמים ומתקנים אחרים.

**18. תאריכי ושלבי ביצוע התכנית:**

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

**חתימות**

**משואות יצחק**  
 מושב משואות יצחק  
 אגודה שיתופית להתיישבות  
 חקלאית בע"מ  
 מְגִישׁ הַתְּכִינִית

אין לזו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כמופה  
 לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
 זיין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר  
 בשיטת התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונהגם עמנו הסכם מתאים  
 בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות השטח  
 הנזקק ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
 למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה כל ידיו הסכם  
 23-08-2009  
 בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או  
 הזנאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבעלו בגלל  
 חתימתנו י"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או  
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.  
**עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**  
 מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע

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

המתכנן



18. תאריכי ושלבי ביצוע התכנית:

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

חתימות

אין לנו ותנועת עקרונות לתכנית, בהנאי שני תהיה המופה לאישיה שיהיה תוכנן הוסימנות.  
 וכן זה י"י המקנה כל זכר ליוזם התכנית או לכל ביהל ענין אחר ביהיה התכנית כל עוד לא תקנה השטח ונהתם קחו י"י עם התאים ביהיה זמן וחומתו וז כנה המקום הסכמת כל ה"י י"י כשטח היינו וז"ו כל השטח מוזאמת. לפי כל חוזה וע"י כל דין למען הפר כמק כלוחי צוה לי אם נעשה או ייעשה על ידנו וסכס

23-08-2008

היו השטח תכלי בניה. אין בחתומתנו כל התחייבת הרדה או חודיה רקום הכנה כאשר וז"ו וז"ו על ג"ה"ו לטלו כולל הפריון וי"י חו טרפש מתקנו עם פ"ו זכונת ב"ה"ו לטלו כולל על כל זכות וחחרת העומדת לנו הכה הסכס באמתו הע"ה כל ד"ו

**עמליה ג"ר ס"ד**  
 מתכנתת ודיניו  
 ב"ב

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע

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

**אדר' דוד דרורי**  
 מ.ר. 36972  
 אדר' דוד דרורי  
 י.אלוני - ד.דרורי  
 אדריכלים ובוני ערים  
 רח' ביאליק 11, ת"א

המתכנן