

6-3702

שכת התכנון המחחית
12-11-2000
~~חוד הדברים~~

מבוא

תכנית מפורטת לקבוץ כפר עזה

בשל צורך דחוף בהרחבת מפעל התעשייה בקבוץ מחד והעדר קרקעות מתאימות מאידך, יש צורך להרחיב את את אזור התעשייה הנוכחי של הקבוץ. הרחבת הישוב במסגרת החלטת מ.מ.י 737, מחייבת גם את הרחבת מתקני החימצון של הקבוץ. התכנית מציעה שינויים בגבולות השטח המיועד לבריכות השיקוע והחמצון, בהתאם לתכנון מפורט אשר נעשה בעבר.

שכת התכנון המחחית
06-12-2000
~~חוד הדברים~~

בברכה,

יורם בר-סיני
אדריכל

מועצה דרום מרחו דרום
החלטה מס' 1965-1965
4/209/03
החלטת המועצה המרחו
4/209/03
החלטת המועצה המרחו

הודעה על אישור תוכנית מס' 4/209/03
פורסמה בירשון התכנון מס' 4958
כיום 4/209/03

ש.ת. התכנון המחוזית
12-14-2000
~~מחוז הדרום~~

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - "שמעונים"

ש.ת. התכנון המחוזית
06-12-2000
~~מחוז הדרום~~

תכנית מפורטת מס' 4/209/03/7

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלן

אדרי' יורם בר-סיני - א.ב. תכנון - שלוחת איבים
ד.נ. חוף אשקלון - 79100 טל' 07-6891232 פקס' 07-6891228

תאריך: מרץ 2000

ש.ת. התכנון המחוזית
12-11-2000
~~מחוז הדרום~~

ש.ת. התכנון המחוזית
06-12-2000
~~מחוז הדרום~~

(1)

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי - "שמעוניים"

תכנית מפורטת לכפר עזה - מס' 4/209/03/7

שינוי לתכנית מפורטת מס. 209/03/7 ולתכנית מס. 2/209/03/7

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. 4/209/03/7, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. מסמכי התכנית:
א. התכנית כוללת 7 דפי הוראות לתכנית. (להלן "הוראות לתכנית").
ב. תשריט בקני"מ 1:2500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן התשריט).

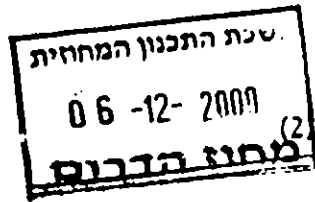
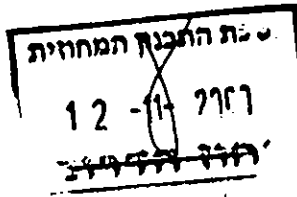
3. המקום
נפה: באר-שבע
מקום: קבוץ כפר עזה, מ.א. שער הנגב.
גושים וחלקות: גוש 901: חלקה 3 (חלקי), 6 (חלקי), 16 (חלקי), 12 (חלקי).
גוש 902: חלקה 4, 5 (חלקי), 6, 7 (חלקי).

4. שטח התכנית: 267 דונם

5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

6. יוזם התכנית: קבוץ כפר עזה.

7. המתכנן: אדריכל יורם בר-סיני, א.ב. תכנון



8. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס. 209/03/7 ו - 2/209/03/7, בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.

9. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית לאזור התעשייה המשק והמתקן ההנדסי, ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים וקביעת הנחיות ומגבלות לבניה.

10. תנאים למתן היתרי בניה:

- 10.1. היתר בניה לאזור תעשייה והמשק ינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית.
- 10.2. היתרי הבניה לאזור התעשייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון לביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפתוח והבניה.
- 10.3. היתרי הבניה יוצאו בתנאי אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמורה.
- 10.4. היתרי בניה למפעלי תעשייה ושטחי האחסנה, יותנו באישור המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך לכך.

11. חלוקה ורישום:

חלוקת המגרשים ורישומם תעשה בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

12. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הו. המקומית ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 סעיף 188. א' ו-ב' וירשמו על שם המועצה המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק זה.

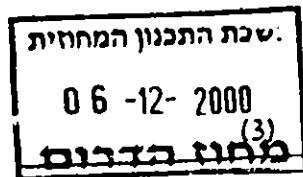
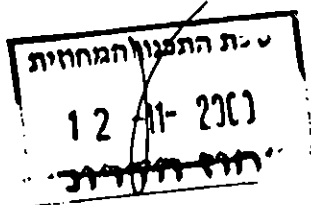
13. ציונים בתשריט:

לפי המסומן והמתואר במקרא התשריט.

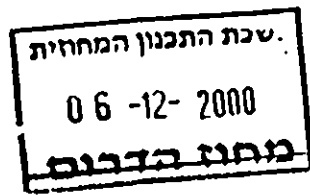
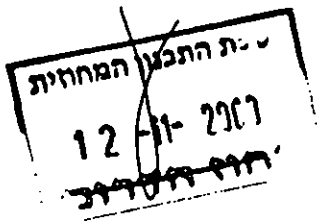
14. תכליות שימושים והגבלות:

14.1 אזור תעשייה:

א. האזור מיועד להקמת מפעלי תעשייה מסוגים שונים, מבני אחסנה, שרותים וחנויות המפעלים המקומיים.



- ב. תותר הקמת מבני ספח לתעשייה הכוללים: בניני משרדים עבור התעשייה שבמקום, אולמות תצוגה והדרכה, בתי מלאכה לשרות התעשייה.
- ג. לא יותרו הקמת מבנים ו/או שימוש במבנים לתחנות כוח, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה ומפעלים לטיפול בפסולת.
- ד. תנאים סביבתיים לאזור התעשייה:
1. שפכים - שפכים תעשייתיים ממפעלי אזור התעשייה יחוברו למערכת מרכזית לאחר טיפולי קדם הנידרשים, כך שאיכות השפכים התעשייתיים תהיה בהתאם לחוק עזר לדוגמא רשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב התשמ"ב - 1981). מפעלי התעשייה ידרשו בהגשת פתרון לסילוק תמלחת שיאושר ע"י המשרד לאיכה"ס. חיבור השפכים יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים ונוזלים אל הקרקע ואל מערכת הניקוז ו/או למי התהום.
 2. רעש - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים), ידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
 3. איכות אויר - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאויר ולמטרדי אבק, תידרש התקנת האמצעים הטכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד לאיכה"ס וכן בתקני הפליטה כפי שייקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
 4. פסולות - ידרשו דרכי טיפול שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
 5. מניעת זיהום קרקע ומי תהום - מפעלי התעשייה ידרשו בהגשת פיתרון לניקוז וטיפול במי הנגר העילי שישטפו בתחומם, באישור המשרד לאיכה"ס.
 6. אחסנת דלקים וחמ"ס - יעשה בתאום עם המשרד לאיכה"ס.



(4)

14.2 שטח לבניני משק:

א. השטח מיועד למבני משק חקלאי, בעלי חיים ואחסנה. הבניה תעשה ע"פ תכנית בינוי אשר תאושר בועדה המקומית. מבנים לבעלי חיים יאושרו עפ"י חוות דעת משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

14.3 שטח אחסנה:

מיועד למחסנים ושטחי אחסנה לישוב כולו. היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית בינוי מאושת ע"י הוועדה המקומית.

14.4 שטח ספורט:

האזור מיועד למתקני ספורט ונופש בהתאם לתכניות בניה אשר תאושרנה ע"י הועדה המקומית. (בריכת שחיה, מגרשי ספורט פתוחים, אולם ספורט וכד').

14.5 דרכים:

שטח למעבר כלי רכב במוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

14.6 חניות:

החניה תהיה בתחום המגרשים ועל-פי תקן חניה ארצי.

14.7 שטח פרטי פתוח:

- א. שטחים לגינות גנים וחורשות.
- ב. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- ג. שטחים למעבר תשתיות.
- ד. שבילים להולכי רגל ולחניות.
- ה. מתקנים הנדסיים כגון: קווי תשתיות, מבנה¹ עבור תחנת טרנספורמציה ומתקני חשמל אחרים, לצרכי המפעלים.

14.8 דרכים:

- א. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן וכמצויין בתשריט.
- ב. לא תותר יצירת שפכי אדמה ו/או מדרונות שאינם מטופלים, לצורך סלילת דרכים.
- ג. המסעה תהיה עשויה אספלט. אבני המדרכה יהיו משתלבות, או מחומר אחר באישור מהנדס הועדה המקומי.

14.9 מתקנים הנדסיים: אזור זה מיועד למתקן טיפול בשפכים קיים ושטח נוסף להרחבתו

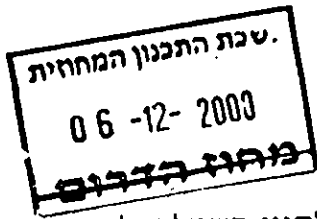
עבור תוספת מפעלים תעשייתיים ובעבור שכונה קהילתית בסמוך לקבוץ.

15. טבלת זכויות בניה

טבלת זכויות בניה מצב מוצע

הערות	מס' קומות נזיר בני	קווי בניה	תכנית נזיר בנייה	זכויות בניה לתגרוש			מס' תגרוש	היעוד
				מ"ב	שרות	עיקרי		
אין זכויות בניה תחתה לכניסה. הקניינית לכל הפעל חומר בנייה חנות כשטח שאינו שולה על 200 מ"ר מספר הקומות המיירבי, מתייחס לתכני משרדים קביעת מגבלות גובה המחלקים והמכונים המשוייחים, יהיו מסוכנות הוועדה המקומית	2	כחמסותו כחשריט	60%	60%	10%	50%	9,2	אזור תעשייה
אין זכויות בניה תחתה לכניסה. הקניינית	1	כחמסותו כחשריט	40%	40%		40%	1	שטח לכנייה תשקן
	1	כחמסותו כחשריט	50%	50%		50%	7,6,5,3	שטח אחסנה
	1	כחמסותו כחשריט	70%	70%	10%	60%	4	שטח למחלקו הנדטי
			-	-	-	-	8	שטח פרטי פתוח

5-
 שנת התכנון המחוזית
 2009-12-06
 מחוז הדרום
 שנת התכנון המחוזית
 2007-11-12
 מחוז הדרום



(6)

16. הנחיות כלליות לתשתית:

16.1 חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו חשמל מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו

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

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

16.2 תקשורת:

מערכות טלפון, וטל"כ יהיו תת-קרקעיות בהתאם לתקנים ולמפרטים של משרד התקשורת ושל "בזק" וזכיין הטל"כ באזור.

16.3 ניקוז:

מערכת הניקוז תהיה עילית באזור התעשייה, ועילית או תת-קרקעית בתחום הדרכים ושיטחי הציבור.

תכניות הניקוז, יתואמו ויאושרו על ידי רשות הניקוז והועדה המקומית. התכניות האמורות יוגשו לפני פתוח והכשרת שטח לבניה בתחום התכנית.

16.4 ביוב:

האתר יחובר למתקן הטיפול במי ביוב הקיים מצפון מזרח לאזור. התכניות המפורטות לפתרון הביוב יאושרו על ידי הועדה המקומית, משרד הבריאות, והמשרד לאיכות הסביבה. הרחבת אזור התעשייה תבוצע עם השלמת פתרון לביוב והפעלתו של מתקן הטיפול בשפכים שיאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

16.5 מים:

תכניות המים יאושרו על ידי הועדה המקומית, מכבי אש ומשרד הבריאות.

שכת התכנון המחוזית
06-12-2003
~~מחוז הדרום~~

(7)

16.6 אשפה:

האשפה תפונה ע"י המועצה האזורית מכל מגרש בנפרד. אשפה, עד לסילוקה תוחזק בכלי אגירה סגורים, אשר יבטיחו תנאים תברואתיים ואסטטים סבירים. פירוט התנאים בסעיף 14.1.

שכת התכנון המחוזית
12-11-2007
~~מחוז הדרום~~

17. שלבי ביצוע:

התכנית בשלמותה תבוצע בתוך 10 שנים מיום מתן תוקף.

18. חתימות:

אורי קורט סר-סיני
מס' רשמי 4764

המתכנן

~~קיבוץ בכר עזה~~

היוזם

תאריך

בעל הקרקע