

6-4130

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים מחוז הדרום
 30.10.2003
 נתקבל

מבוא ודברי הסבר לתכנית מספר 4/231/03/7

קבוץ ברור חיל מעוניין להרחיב את הישוב במסגרת החלטות מועצת מנהל מקרקעי ישראל (737) עבור 138 משפחות חדשות. השכונה החדשה תמוקם בחלקו הצפון מזרחי של הקבוץ, על אדמות חקלאיות ושטח מגורים של הקיבוץ ובצמוד לאזור מגורים קיים.

התושבים העתידיים יהיו חלק בלתי נפרד מן הישוב וישורתו ע"י מוסדות הציבור הקיימים בברור חיל. שירותי החינוך עד גיל בית הספר יינתנו בישוב הקיים על בסיס המערכות הקיימות. גם שירותי הבריאות בחלקם או מוסדות הצריכה והתרבות, ישורתו את התושבים החדשים באותו אופן בהם הם משרתים את חברי הקבוץ.

שירותי החינוך מגיל בית הספר יינתנו במסגרת השרותים המוניציפאליים, כמו שירותים אחרים המסופקים ע"י המועצה האזורית שער הנגב.

השכונה החדשה מתוכננת באופן שכל יחידת דיור תהנה מאיכות חיים גבוהה מצד אחד ומצד שני תחזק את מוסדות הקיבוץ וחברי הקיבוץ.

משרד הפנים מחוז הדרום
 הלשכה המחוזית לתכנון השטחים - 1965
 תאריך תשלום מס: 4/231/03/7
 תאריך תשלום מס: 15/9/03
 סוכנות מילואים

הודעה על אישור תכנית מס: 4/231/03/7
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5255
 מיום 11/10/03

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 30.10.2003
 נתקבל

מחוז: הדרום
 מרחב תכנון מקומי "שמעונים"
 קבוץ ברור חיל

תכנית מפורטת מס' 4/231/03/7

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/231/03/7
 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

הוראות התכנית

אפריל 2002

בר אוריין אדריכלים - בוסתנאי 4, נווה צדק תל אביב מיקוד: 65147
 טל: 5176976-03 פקס: 5160812-03



1. מחוז : הדרום
2. מרחב תכנון מקומי : שמעונים
3. נפה : אשקלון
4. מועצה אזורית : שער הנגב
5. המקום : ברור חיל
6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
רח' בן צבי ת.ד. 2223 באר שבע
טל: 03 - 6294777 - 03 פקס 03 - 6230846
7. מגיש התכנית : קבוץ ברור חיל
ד.ג. חוף אשקלון, מיקוד 79152
טלפון: 08 - 6803665 - 08 פקס: 08 - 6803667
8. עורכי התכנית : בר אוריין אדריכלים בוסתנאי 4 ת"א 65147, טלפון: 03-5176979
פקס: 03-5160812
9. גושים וחלקות

3100	3099
חלק מחלקות 38, 18, 19, 16, 12	2,3,4,5

10. שטח התכנית : 734.651 דונם
11. שם התכנית :
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 4/231/03/7
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
התוכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/231/03/7
12. מסמכי התכנית:
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
12.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
12.2 תשריט ערוך בקנ"מ 1:2,500, בקנ"מ 1:50,000 ו- בקנ"מ 1:10,000
ובקנ"מ 1:1250. (להלן התשריט)
12.3 נספח תנועה בקנ"מ 1:1250, מנחה.
12.4 נספח בינוי בקנ"מ 1:1250, מנחה.
13. מטרת התכנית:
יצירת מסגרת תכנונית להרחבת קיבוץ ברור חיל המונה נכון למועד הפקדת התכנית 208 יח"ד, ע"י תוספת 138 יח"ד בקיבוץ והקמת שכונה בעלת אופי קהילתי, באופן שסה"כ יח"ד הקיימות והמתוכננות לאחר אישור תכנית זו יהיה 346 יח"ד זאת ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות בנייה.
14. יחס לתכניות אחרות:
תכנית זו משנה את תכנית מפורטת מס' 1/231/03/7 בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.
15. ציונים בתשריט:
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
16. תנאים להוצאת היתרי בנייה:
היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
16.1 היתרי בנייה לאזור מגורים במגרשים 1138 - 1001 יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
16.2 בכל בקשה להיתר בנייה יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובנייה על פינוי לאתר פסולת בניין מוסדר ומאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

- 16.3 הגשת תוכניות מפורטות להסדרי תנועה המאושרים ע"י רשויות התמרור
- 16.4 הוועדה המקומית תיתן היתרי בניה למגורים, לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואשורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע אשר יבטיחו כי פתרון הביוב יושלם עד להשלמת עבודות הבניה.
- 16.5 הוראות הג"א:
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 16.6 היתרי בניה לאזור מגורים א' (מגרשים 1001-1138), אזור מבני ציבור, אזור תעשייה ומלאכה ואזור מבני משק יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות, כמו כן פיתוח שטח של האיזורים הנ"ל מותנה בהוצאת היתרי בניה למערך מתקנים הנדסיים (טיפול בשפכים) והיתרי בניה למבנים במגרשים מס' 1001-1138, 301-303, 4, יותנו בהפעלת המתקן לטיפול שפכים המשודרג.
- 16.7 ניקוז:
תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הגשת תכנית ניקוז לשכונה ואישורה ע"י רשות הניקוז, בצוע הניקוז יהיה במקביל לבצוע כל התשתיות בשטח התכנית.
- 16.8 היתרי בניה למבני תעשייה יתואמו עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.
- 16.9 שטח עתיקות:
תנאי למתן היתר לפיתוח שטח התוכנית יהיה תאום עם רשות העתיקות.

17. שטח עתיקות.

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

18. הפקעה לצורכי ציבור.

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, יוכרזו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

19. חלוקה ורישום

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

20. מבנים קיימים

במבנים קיימים יותרו קווי בניין החורגים מקווי בניין המזעריים המפורטים בתכנית. כל תוספת בניה במבנים הקיימים תאושר ותיבנה בהתאם להוראות ומגבלות תכנית זו.

21. תכליות שימושים, הנחיות ומגבלות בניה:

21.1 אזור מגורים א' (מגרשים 1001 - 1138)

- 21.1.1 בכל מגרש באזור זה תותר בנית יחידה אחת.
- 21.1.2 מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיה עד 50 ס"מ מעל גובה המדרכה הסמוכה לכניסה.
- 21.1.3 תותר בנית גגות שטוחים. (לא יותרו גגות מזופתים). לא יותרו גגות רעפים.
- גמר הגג חלוקי נחל או אחר אשר יבטיחו חזות נאה.
- 21.1.4 כל מתקן על הגג (מיכל מים, קולטי שמש וכו') הבולט מעל למעקה הגג, יחויב במסתור. גובה מרבי למתקנים על הגג - 2 מ' מעל הגג הבנוי.
- 21.1.5 פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש יהיה באופן שאינו נראה מהכביש.
- 21.1.6 מכלי גז ודלק ישולבו בתיכנון המבנה באופן בטיחותי ונסתר מהרחוב.
- 21.1.7 תותר הקמת מחסן בגודל מירבי של עד 12 מ"ר. המחסן יתוכנן כחלק ממבנה הבית. לא תותר בנית מחסנים נפרדים. תותר בנית מחסן בקו 0 בתאום עם המגרש השכן.
- 21.1.8 חומרי גמר: טיח.
- 21.1.9 חניה: יותרו מבני חניה בגודל עד 25 מ"ר המתוכננים כחלק ממבנה הבית. מיקום החניה יהיה עפ"י נספח הבינוי. קרוי החניות יהיה מבטון לפי פרט אחיד שיאושר בוועדה המקומית. משטחי החניה ינוקזו אל הרחוב.

לשכת התכנון מחזורית
משרד הפנים - כחוז הדרום

30.10.2003

נתקבל

30.10.2003

מכתב קבלה

21.1.10 גדרות : חומר הגמר : טיח.

גובה : אם הפרש המפלסים בין מגרש אחד לשני קטן מ-90 ס"מ מקבל
גובה הגדר יהיה 20 ס"מ מעל המגרש העליון.
אם הפרש הגבהים בין מגרש אחד לשני גדול מ-90 ס"מ ,
גובה הגדר יהיה 105 ס"מ מעל מפלס המגרש העליון.

21.1.11 מרתפים :

המרתף ישמש לשטחי שירות בלבד. קומת המרתף תבנה בשטח שמתחת למתווה (קונטור)
הבניין ולא תעלה על 30% משטח המגרש.
גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.25 מ' מדוד מרצפת המרתף עד תחתית תקרתו.
חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס הקרקע המקיפה אותו, תחתית התקרה לא
תבלוט יותר מ' 0.8 מעל פני הקרקע המקיפה אותו.

21.2 אזור מגורים :

מיועד למגורי תושבי הישוב הקיים או מצטרפים חדשים וכן למוסדות חינוך, ציבור,
בית הארחה ומוסדות סיעודיים.

21.3 שטח ציבורי פתוח :

בשטח זה יותרו השימושים הבאים:
גנים, כולל פיתוח שטח, גדרות וקירות תומכים, מעברים להולכי רגל, שטחי ניקוז, מתקנים
וספורט ומשחקים, מעבר ומתקני תשתיות.
מתקני שאיבה לביוב ומתקני טרנספורמציה (בנקודת החיבור לרשת חברת חשמל) וכן
תחנות הסעה לתחבורה צבורית.

21.4 קו צינור הנפט :

השימוש ברצועת הקרקע המופקעת משני צידי קו הנפט הינו מוגבל. בכל מקרה תחום
קצ"א יהיה חלק מהשטחים הפתוחים של השכונה ולא יגודר ברוחב של 5 מ' מכל צד
הצינור. (10 מ' בסך הכל).

מגבלות השימוש ברצועת הקרקע המופקעת:

- א. כל עבודה מסוג כלשהוא בקרקע או מעל הקרקע חייבת בתאום מראש עם קצ"א, באישור
בכתב ומראש ובפיקוח צמוד של נציג קצ"א.
- ב. אין לבנות מבני קבע או להעמיד מבנים ארעיים.
- ג. לצורך חציית תוואי קוי הדלק ע"י כביש יש למגן את קוי הדלק.
- ד. אין לסלול כבישים/מדרכות/מגרשי חניה לאורך ובתוך הרצועה המופקעת.
- ה. אין לנטוע עצים מעמיקי שורש. מותרת רק צמחיית נוי-פרחים, דשא וכו'.
- ו. אין להניח כבלים מכל סוג שהוא - חשמל, תקשורת, TV וכו' בתוך הרצועה במקביל לצינור.
- ז. אין להניח צינורות מכל סוג שהוא - מים, ביוב, ניקוז, וכו' - בתוך הרצועה במקביל לצינור.
- ח. במקרה הצורך ניתן לחצות את הרצועה בניצב בלבד, באישור קצ"א בכתב ומראש
בתאום עם קצ"א ובפיקוח צמוד של קצ"א.
- ט. אין להקים שוחות, קולטנים מים, תאי ביקורת וכו' בתוך הרצועה.
- י. אין להעמיד עמודים או יתדות לחיזוק העמודים בתוך הרצועה.

21.5 דרכים :

שטח מיועד לדרכים ברוחב וקווי בנין עפ"י המסומן בתשריט.

21.6 דרכים משולבות :

הדרכים מיועדות למעבר הולכי רגל מעבר רכב וחניות, בשיטת ה"רחוב ההולנדי".

21.7 שטח לבנייני משק :

השטח מיועד למבני חקלאי, בעלי חיים, בתי מלאכה ואחסנה.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הגנים-מחוז הדרום

30.10.2003

נתקבל

21.8 אזור תעשייה:

האזור מיועד למבני תעשייה בלתי-מזהמת, למוסכים ובתי מלאכה.

21.9 קרקע חקלאית:

השטחים המיועדים לשטח חקלאי ישמשו לגדולים חקלאיים ולמבנים המשרתים את היצור החקלאי (מבנים למיון ואחסנה, מחסנים, בתי גידול לבע"ח, חממות משרד וכד') בשטח החקלאי לא ישתמשו בריסוס ולא יישקו בקולחים.

22 טבלת האזורים התכליות והמגבלות (עפ"י תכנית מס. 1/231/03/7)

22.1 טבלת זכויות מצב קיים

אזור	שטח חלקה מינימלי	שטח בניה מקסימלי	מספר קומות	מבני עזר	קו בנין צדדי מ' / קו בנין אחורי מ'	תכליות
שטח חקלאי	1000		1		3	מבנים לחקלאות בלבד
אזור מגורים	600	25% בקומה	2		5	מגורים, מבני ציבור, מתקנים ומגרשי ספורט
בנייני משק	3000					
אזור תעשייה	1001					

22.2 טבלת אזורים, זכויות ומגבלות בנייה - מצב מוצע

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מס' יח"ד	שטח עיקרי (%מ"ר)		שטח שירות		סה"כ עיקרי + שירות	שטח תכנית מירבית	מס' קומות מירבית	קו בנין (מ')		
				מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מעל הקרקע				ק	צ	א
אזור מגורים	200-201	600		-	25% בקומה	5%		55%	30%	2			
אזור מבני משק	301-303	900		-	35%	5%		40%	40%				
אזור תעשייה	400	1001		-	35%	5%		40%	40%				
שטח ציבורי פתוח	901-915			-	100 מ"ר עבור חדר טרנספורמציה			100 מ"ר עבור חדר טרנספורמציה					
אזור מגורים א'	1001-1138	500	1	-	200 מ"ר	50 מ"ר	50 מ"ר	300 מ"ר	250 מ"ר	2			
שטח חקלאי	700	1000			מבנים לחקלאות בלבד 30%	10%		40%	40%	1			3

30.10.2003

נתקבל

23. הנחיות כלליות לתשתיות

23.1 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור קרקע, מילוי, וניקוז, וכן סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.

23.2 תשתיות חשמל:

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

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חייוני	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'

2. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

23.3 יחול איסור בניה מעל קווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל היתר ועל חשבון בתאום עם הרשות המוסמכת.

23.4 תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו', יתואמו ויאשרו ע"י חברת בזק.

23.5 תכניות הניקוז יתואמו ויאשרו ע"י רשות הניקוז והועדה המקומית.

23.6 מים:

אספקת המים תהיה באיכות מי שתיה ממקור מאושר, תוכניות המים יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות, תבוצע הפרדת מערכת אספקת מים לשתיה משאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח). בראש מערכת אספקת המים לאזור תעשייה יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), או לחילופין ינתן פטור מהתקנתו ע"י משרד הבריאות.

23.7 ביוב:

תוכניות הביוב יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות.

24. חניית

החניה תהיה בתחום המגרשים ובמקומות המסומנים ועל-פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן הוצאת היתרי הבניה.

25. שלבי ביצוע

הביצוע - תוך 10 שנים מיום אשור התכנית המעבר לשלב ב' יהיה לאחר שיווק של 50% משטח שלב א'.

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 30.10.2003
 נתקבל

26. חתימות.

קיבוץ ברור חיל
 מאת: [Handwritten signature]

קיבוץ ברור חייל

מגיש התכנית :

בר-אוריין אדריכלים בע"מ
 בוסתן 3, נוף צדק, ת"א
 03-5170976

בר-אוריין אדריכלים בע"מ

המתכנן :

התוכנית מוגשת לשר הפנים
 כהחלטה של רשות התכנון המחוזית
 התומכת בהגשת התוכנית לשר הפנים
 כל זכות ליוזם תיפוגג על ידי שירות הפיקוח על
 ההקנייה כל עוד לא תוקמה חקיקה אחרת
 בהתאם לביטוי של החוק, או בהתאם לחוק
 בעל זכות הקנייה / או כל רשות מוסמכת, לפי
 כל חוק ופקודון.
 למען השר הפנים, מוגשת התוכנית
 יחד עם כל המסמכים הנלווים, או
 על ידי שירות הפיקוח על ההקנייה
 ויהיו על פני זכויות הקנייה
 אחרת המובנת לנו, וכל זכות הקנייה
 לכן התוכנית נוגעת אך ורק לזכות הקנייה
 הנזכרת.

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע :

מקדמת לת"ת
 פאנל ששפורקת
 30.10.03