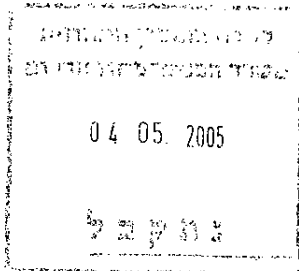


6-5039

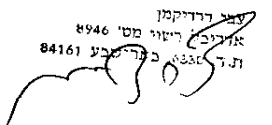
מבוא לתכנית מתאר מס' 22/303/02/7 א'

שטח התכנית ממוקם בקרקע חקלאית בתחום קיבוץ ברור חייל.
מגישי התכנית מבקשים לשנות יעוד מקרקע חקלאית לאזור תעשייה לצורך הרחבת מפעל קיים הממוקם על דרך הגישה לקיבוץ.



בברכה,

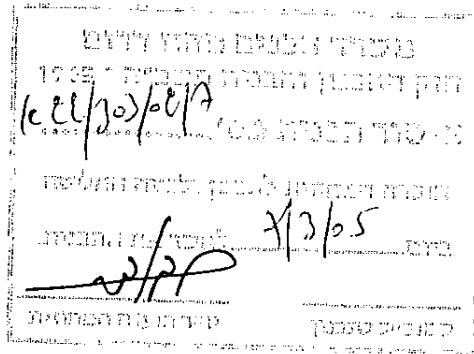
צבי דרדיקמן
אזרחי הישיר מס' 8946
ת.ד. 8332, כפר שבע 84161



אדר' צבי דרדיקמן

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____



הודעה על אישור תכנית מס' 22/303/02/7
כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 54
מיום 27/1/05

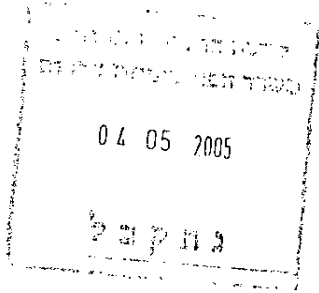
מרחב תכנון מקומי שמעונים

מועצה אזורית שער הנגב

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

תכנית מתאר מס' 22/303/02/7 א'

שינוי לתכנית מתאר מס' 303/02/7 ולתכניות מפורטות מס' 1/231/03/7, 2/231/03/7



הוראות התכנית

מחוז : הדרום.

נפה : אשקלון.

מקום: קיבוץ ברור חייל.

תאריך: אוקטובר 2004.

1. המקום
2. שם התכנית

קיבוץ ברור חייל.
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 22/303/02/7 א' - תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכנית מתאר מס' 303/02/7 ולתכנית מפורטות מס' 1/231/03/7, 1/231/03/7.

3. מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן "התשריט").
51.371 דונם.

4. שטח התכנית

3100 חלקי חלקות 10, 12, 15, 38, 40, 44.

5. גוש

קיבוץ ברור חייל - ד.ג. חוף אשקלון 79152.

6. מגיש התכנית

מנהל מקרקעי ישראל.

7. בעל הקרקע

אדר' צבי דרדיקמן (רשיון מס' 8946) רח' הנבל 4 ירושלים 97500 (ת.ד. 6330 באר שבע 84161) טלפקס: 02-6289247.

8. עורך התכנית

9. יחס לתכנית אחרות: תכנית זו מהווה שינוי להוראות תכנית מפורטת מס' 1/231/03/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

10. מטרות התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להרחבת אזור תעשייה ע"י שינוי ביעוד הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

11. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

12. תכליות, שימושים ומגבלות הבניה:

12.1. אזור תעשייה (מגרש מס' 101)

שימושים: מפעל תעשייה לעיבוד מזון, איחסון חומרי גלם ותוצרת מוגמרת.

יתרו שימושים שיעמדו בדרישות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, על פי דרישת הועדה המקומית והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.

לא תותר הקמת מפעלי מזון בקרבה לתעשייה מזהמת.

12.2. שטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 201)

שימושים: מעבר תשתיות, גינון וניקוז בלבד.

12.3. קרקע חקלאית (מגרש מס' 301)

שימושים: עיבוד חקלאי. שטח זה יהווה "שטח השלמה" לשטח החקלאי בתכנית מס' 1/231/03/7.

השקייה בקולחים: יישמר מרחק מינימלי, בין שדות השקייה בקולחים של 120 מ', במידה והשטח המושקה אינו מוגדר יישמר מרחק מינימלי של 300 מ' מקצה השטח המורטב.

12.4. דרכים

מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

13. טבלת אזורים, שימושים, הנחיות ומגבלות בניה

13.1. מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 1/231/03/7

אזור	שטח חלקה מינימלי במ"ר	שטח בניה מכסימלי במ"ר	מספר קומות	מבני - עזר	קו - בנין צדדי מ'	קו - בנין אחורי מ'	תכליות	הערות
חקלאי			1		3		מבנים לחקלאות בלבד	

13.2. מצב מוצע

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש (במ"ר)	היקפי בניה מירביים במגרש (ב-%)				תכנית מירבית	קו בנין (מ')			מס' קומות מירבי
			מטרות עיקריות		מטרות שירות			ק	צ	א	
			מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע					
אזור תעשייה	101	41,308	60%	-----	10%	70%	60%	כ מ ס ו מ נ	ב ת ש ר י ט	2	
								*הערה 1	*הערה 2	*הערה 3	

הערות לטבלת מצב מוצע:

*הערה 1: תותר בניית מספר מבנים על מגרש אחד. המרחק המזערי בין המבנים יהיה עפ"י תכנית בינוי שתצורף לבקשה להיתרי בניה שתאושר בועדה המקומית.

*הערה 2: שטחי האחסון יכללו בחישוב % הבנייה למטרות עיקריות.

*הערה 3: חלוקת זכויות בנייה למטרות שירות מעל לקרקע יהיה כדלקמן:

1% עבור מקלט תקני, מתקנים טכניים.

9% עבור סככות צל לרכב. גובה מירבי לסככת צל יהיה 2.75 מ'.

*הערה 4: בתכנית המירבית יכללו כל השטחים המבוצים לרבות מקלט תיקני, מתקנים טכניים וסככות צל.

*הערה 5: גובה מירבי יהיה 14 מ' מדוד ממפלס קרקע מתוכנן.

14. **תשתיות כלליות** : א. ניקוז ומתקני אשפה יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.
 ב. מים- תכניות מערכת אספקת המים יאושרו בתנאי תיאום עם משרד הבריאות, תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת המים לשתיה משאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון שטיפות וכו'. בראש מערכת אספקת המים יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), במידה ויידרשו מזח"ים נוספים, הם יותקנו עפ"י הנחיות משרד הבריאות.

15. **מקלטים** : הבניה תהיה בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו.

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

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	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'

04 05 2005

משרד הבריאות

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
 אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

17. **חנייה** : החנייה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתרי הבניה.

18. **תנאים למתן היתרי בניה**: היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זאת לאחר אישורה ובתנאים כדלקמן:
 א. ביוב: היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
 היתר בניה להקמת בנין על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה התואמת את מגבלות הבניה בשטח המוגדר בגבול התכנית ובמסגרת החוק.
 ב. פסולת בניה ועודפי עפר: הבקשה להיתר תכלול חשבון מוערך של כמות פסולת בניה ועודפי עפר ואישור על פינניים לאתר מאושר עפ"י כל דין.

ג. קבלת אישור משרד הבריאות.
 ד. היתרי בניה למבני התעשייה ינתנו בתנאי אישור היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה בנושאים הבאים: שפכים תעשייתיים וסניטרים, מידע ונתונים בדבר השימושים השונים, תכנית ניקוז, פליטות אויר ומטרדי אבק, קרינה, חומרים רעילים ומסוכנים, פסולת, רעש וכד'.

19. **הנחיות סביבתיות**:

- (1) בקשה להיתר תומצא לחו"ד מוקדמת של היועץ הסביבתי ברשות המקומית והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
- (2) ניקוז: תעשה הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל וידרשו האמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. התכנית תכלול את שיטת סילוק מי הגשמים.

20. **שמירת איכות הסביבה**:

- שימושים: בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
- מפגע סביבתי: הגדרת מצב כ"מפגע סביבתי" תהיה כדלקמן:
 "מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי באיכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או עלולים לחרוג מההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי".
- איכות אויר: בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאויר ולמטרדי אבק, תידרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
- קרינה: היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת.
- האמצעים טכנולוגיים: יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

ו. חומרים רעילים ומסוכנים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות החומרים בתחום המפעל, תנאי איחסון, נוהלי פינניים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה יעשו בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.

ז. פסולת:

- (1) יבטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
 - (2) לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים.
 - (3) היתר בניה מותנה בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, איחסון זמני והעברה לתחנת מעבר ו/או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית.
- פסולת שתוגדר כרעילה תטופל ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.
פסולת ברת-מיחזור תופרד ותועבר למפעלי מיחזור.

ח. רעש: בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק ידרש תכנון וטיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדן עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר התש"ן 1990).

ט. בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.

י. איחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית. בהיתר הבניה יובטח כי פתרונות האחסון של מגישי הבקשה להיתר לא יחרגו מתחום המגרש נשוא ההיתר.

יא. פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גיבון בתחום המפעל ושלבי ביצוע מהתכנית.

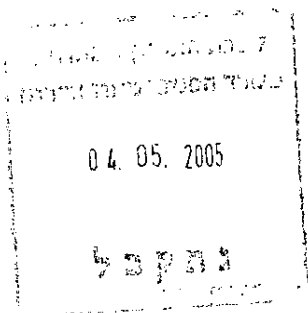
21. ניקוז: תוכן תכנית ניקוז לשטח המוצע שתוגש לאישור רשות הניקוז.

22. גדרות: גובה הגדרות יהיה עד 1.80 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.

23. חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

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

25. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



התכנית עברה עיון והתברר כי עקרונית לתכנית, בהתאם שנוי ה-
 כחולשת עם כל המידע שהתקבל והמסמכים שהוגשו.
 התכנית תיבצע לפי תוכנית הניקוז, תוך שיש לה
 כל זכויות הבעלות על כל שטח המיועד לביצוע
 והיבטוח כל המידע הנדרש לביצוע התכנית.
 תכנית הניקוז תיבצע לפי תוכנית הניקוז, תוך שיש לה
 כל זכויות הבעלות על כל שטח המיועד לביצוע
 והיבטוח כל המידע הנדרש לביצוע התכנית.

חתימת עורך התכנית:
חתימת מגיש התכנית:
חתימת בעל הקרקע:

מס' התכנית: 3505
 ממוזע הדרום

[Handwritten signature]
 אולבית
 מרכזת תכנון

חתימת מגיש התכנית:
קיבוץ ברור חיל
[Handwritten signature]

חתימת עורך התכנית:
 עמ' דרזיקמן
 אדריכל קשור מס' 8946
 ת.ד. 6550, רמת יובע 80161

[Handwritten signature]