

6005806

מזן
10/10/07

-1-



מחוז הדרום

מרחב תכנון שמעונים

תכנית מפורטת מס' 4/285/03/7
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

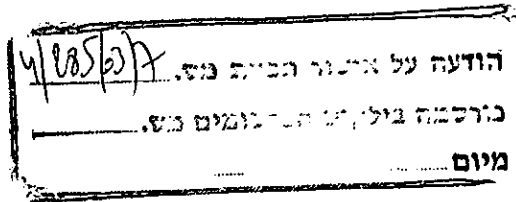
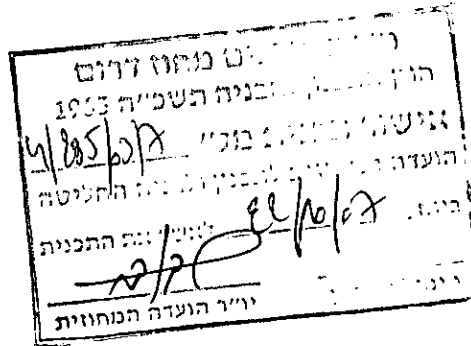
שינוי לתכנית מתאר 285/03/7 עין הבשור

הוראות התכנית

עין הבשור

אזור תעשייה ומלאכה

- יוני 2005
- אוקטובר 2005
- אפריל 2006
- אוקטובר 2006
- יוני 2007
- אוקטובר 2007
- נובמבר 2007
- דצמבר 2007



מתכנן : אברהם אידלשטיין א. ב. תכנון
כתובת : מ.א. שער הנגב ד. נ. חוף אשקלון 89100
טלפון : 08-6891232/5 פקס : 08-6891228

דברי הסבר

במושב עין הבשור קיים אזור מרכז משקי. הישוב מבקש להפוך אותו לאזור תעסוקה אשר יועד לתעשייה נקיה, מלאכה ואחסנה, לשם גיוון תעסוקתי וכן על מנת להתאים את השימושים לתקנון פל"ח אשר אושר באסיפת המושב, ולצרכי פרנסה, ולהקמת פרוייקטים בהם יוכלו לבוא לידי ביטוי הידע, היכולת והיזמות של תושבי האזור.

השטח המיועד למטרה זו הוא כ- 24 דונם נטו. כמו כן מוצעת תחנת תדלוק ושרותי דרך מדרגה ג' עפ"י תמ"א 4/18 בכניסה לאתר שגם משמשת כניסה ראשית לישוב, בגודל של 2.8 דונם.

- (1) **שם התכנית:**
התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 4/285/03/7 שינוי לתכנית מפורטת 285/03/7 -
אזור תעשייה ומלאכה מושב עין הבשור.
- (2) **מסמכי התכנית:**
כל מסמך מהמסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
א. התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב "להלן הוראות התכנית".
ב. גליון אחד של תשריט בקני"מ 1:1250 "להלן התשריט".
ג. נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1:500.
- (3) **ציונים בתשריט:** לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
- (4) **המקום:** עין הבשור - מועצה אזורית אשכול
- (5) **גושים וחלקות:** גוש 100312
10 חלקי
- (6) **שטח התכנית:** 41.03 דונם.
- (7) **מגיש התכנית:** מושב עין הבשור
זאב פקציארז ת.ז. 014304364
מ.א. אשכול ד.נ. הנגב 85405
טל. 08-9982748
- (8) **עורך התכנית:** אברהם אידלשטיין - מס' רשיון 37836
א. ב. תכנון - מ.א. שער הנגב ד.נ. חוף אשקלון מ. 89100
טל. 08-6891232/5
- (9) **בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל.
- (10) **מטרת התכנית:**
 - א. הקמת אזור תעשייה ומלאכה בהיקף של 19,200 מ"ר בניה.
 - ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
 - ג. שינוי יעוד קרקע ממבנה משק לאזור תעשייה ומלאכה ותחנת תדלוק.
 - ד. קביעת זכויות הנחיות ומגבלות בניה.
 - ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- (11) **הפקעות לצרכי ציבור:**
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -
1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו של שם הרשות המקומית בהתאם
להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי
הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

12. תכליות ושימושים:

- א. אזור תעשייה ומלאכה -
באזור יותרו השימושים הבאים:
- מפעלים לתעשיות, אולמות יצור, כולל אחסנה, אנרגיה ותחזוקה.
 - מבני אחסנה שרות ומנהלה לתפעול המפעלים דלעיל.
 - דרכים וחניות.
 - תותר הקמת מבנים שישמשו למשרדים, ושרותים טכניים של אזור התעשייה, וכן אולמות תצוגה.
 - יותרו חנויות מפעל עד לגודל של 50 מ"ר, וכן מזנון.
 - ניתן יהיה להקים יותר מבניין אחד במגרש, במסגרת קוי הבנין.
 - ניתן יהיה לאחד מגרשים סמוכים בבעלות אחת, או לחלק מגרשים לחלוקת משנה, בתנאי שמגרש מינימאלי לא יקטן מ- 1 דונם.

יותר שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד להגנת הסביבה להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם לרבות איסור הקמתם של: תחנות כח, תעשייה כימית ואחסונה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסונה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסונה הכרוכה בה, ייצור חומרי הדברה ואחסון הכרוך בהם, משחטות, מפעלים לטיפול בפסולת בתי יציקה וציפוי מתכות.

תותר כניסת מפעלים אשר יותאמו לכושר קליטת מערכות ההובלה והטיפול בשפכים של הישוב. לא תותר כניסת מפעלים המייצרים שפכים תעשייתיים בלא הצגת פתרון מקומי בתחומם לטיפול בהם.

יותר שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה.

ככלל התעשיות יהיו יבשות, יותרו הקמת תעשיות רטובות על שטח לא גדול מ- 15 דונם.

הוראות בניה אזור תעשייה ומלאכה:

1. מתקני אשפה: ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר הפסולת תופרד למרכיבה השונים לצרכי מיחזור, עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
2. ניקוז: ניקוז המגרשים יהיה מהמגרש אל עבר כביש הצמוד לו, או לשטחים החקלאיים הדרומיים.
3. חיבור תשתית: כל חיבורי התשתית למגרשים יהיו תת קרקעיים. תחנות הטרנספורמציה לא תהיינה עיליות על עמודים. רשתות מתח נמוך ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.
4. גדרות: גובהם יהיה לפחות 2.0 מ'. חומרי הגמר המותרים: אבן, בטון חזותי, פלדה.
5. חומרי גמר: יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד, כמו: אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי בתבניות פח, (פרט למתקנים תעשייתיים).

6. גגות: - לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט.
- כל הגגות השטוחים יצופו מאגרנט ו/או ירוצפו.
- המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבניה על הגג.

ב. תחנת תדלוק ושרותי דרך -

ישמש להקמת תחנת תדלוק מדרגה ג' עפ"י ת.מ.א. 18 שינוי מסי' 4.
היתר לתחנת תדלוק יותנה בהמצאת חוות דעת חתומה על ידי מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, המאשרת כי הבקשה להיתר מקיימת אחר הנחיות המשרד להגנת הסביבה, כפי ניסוחם במועד מתן ההיתר ובכל הוראות הדין בנוגע למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים ותברואתיים כאמור.

1. יחולו בה ההוראות החלות על תחנות תדלוק מדרגה ב', למעט סעיף 6.3 (ט), אלא שניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק את כל שרותי הרכב, למעט מכונאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, רישוי כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן גז ומזהמים. אין באמור כדי לגרוע מסמכותו של מוסד תכנון לאסור על אספקת סוגים נוספים של שרותי רכב.
אין באמור כדי לגרוע מסמכותו של מוסד תכנון לאסור על אספקת סוגים של שירותי רכב.
2. מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל.
3. מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב. ואולם סעיף קטן זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ.
4. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.
5. השטח הכולל המותר לבנייה של כל השימושים האמורים בסעיף קטן ג' לא יעלה על 130 מ"ר.
6. שירותים סניטריים בגודל הנדרש על פי כל דין, לא יבואו במניין השטחים האמורים בסעיף קטן (ג).
7. חובה לספק בה שמנים לרכב, שרותי מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אויר בצמיגים.
8. תובטח בה אספקת דלק לרכב בעת הפסקת זרם החשמל.

אמצעים למניעת דליפה וזיהום כוללים כדלהלן:

- איטום משטחי התדלוק כך שלא יתאפשר כל חלחול של דלק, שמן ומים.
- מיגון ודיפון כפול למכלים ולצנרת הדלק והשפכים, אשר ימנעו חלחול במקרה של תקלה.
- המיגון יכול להתבצע באמצעות דפנות כפולות, ציפוי בטון או הגנה אחרת.
- ניטור חלל שבין הדפנות הכפולות של מכלי אכסון הדלק התת-קרקעיים.
- ביצוע בדיקות תקופתיות של איטום המערכות.

על מנת למנוע זליגת מי נגר מזוהמים לסביבה יש לפעול בצעדים הבאים:

- קירוי אזורי התדלוק.
- איסוף הנגר בתחנה וטיפול בו במערכת הפרדת שמנים ודלק.

ג. שטח ציבורי פתוח -

תותר הקמת מתקנים טכניים, מערכות תשתית וניקוז, תחנת טרנספורמציה, סככות צל וחניות, גינות ושטחי נוי.
כמו כן יותר אתר הנצחה, הקיים בפועל.

ד. דרכים -

האזור נועד לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים רחבות לתחנת אוטובוסים, נטיעות וניקוזים כנדרש וכן תשתיות ותאורה. רוחב וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט. יכלול שולי דרך, שטח לחניה ושטחי תמרון לרכב שירות, מכולות אשפה, מתקני שילוט הכוונה ומתקני דואר.

13. תנאים למתן היתרי בניה:

1. היתר הבניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר הבניה יכלול פתרון עיצוב הגג כולל שילוב מתקנים טכניים.
3. היתרי הבניה למפעלי ומתקני התעשייה יינתנו בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו.
4. היתרי הבניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו, כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
5. תכניות ניקוז יתואמו עם רשות הניקוז.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית מפורטת להסדרי תנועה עם רשויות התמרור.
7. תנאי לקבלת היתר בניה, למעט לעבודות עפר באיזון או בחוסר, יהיה הסדרת חצר המחזור בהתאם לתוכנית שאושרה על ידי הועדה בהתאם להנחיות ולדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
8. תנאי למתן היתר בניה לתחנת תידלוק יהא התאמת התכנון להוראות תמ"א 4/18.
9. תחנת התדלוק תוקם על פי הנחיות ובאישור המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו.
10. פסולת טיפול בפסולת למיחזור באזור התעשייה יעשה לפי ההנחיות אשר להלן:
 1. כל פסולת ברת מחזור תופרד מהפסולת הביתית, התעשייתית ו/או הרעילה ותופנה למחזור.
 2. הפרדת הפסולת תיעשה במקור וברמת המפעל הבודד.
 3. יוצבו כלי אצירה ייעודיים לחומרים ברי מחזור.
 4. פסולת זו תועבר למפעלי מחזור בתדירות שתקבע בין המנהלת לבין מפעלי המחזור.
 5. על מנת להקטין את כמות הפסולת המיוצרת במפעל, תכנון מערך המפעל הבודד יכלול מחזור מקסימלי של הפסולות בתוך המפעל והחזרתה לתהליכי הייצור.
 6. על אזור התעשייה לעמוד בתקנות המחזור 1998, ולהגיע לאחוזי המחזור הנדרשים על פי חוק.
 11. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

14. חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

15. טבלת זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע.

גובה בניה מכס.	קו בנין במ'			תכסית %	סה"כ %	אחוזי בניה מירביים במגרש ב%				גודל מגרש מינ. בדונם	מס' מגרש	ייעוד קרקע
	צד	אח.	קד.			מתחת למפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה				
						שרות	יעקרי	שרות	יעקרי			
(4) (5) (3) 2 קומות 15 מ' מי	כמסומן בתשריט			40	180%	(1) 100% לחניה במרתף	-----	20%	60%	1.000	2-13	אזור תעשייה ומלאכה
2 קומות 7 מטר	כמסומן בתשריט			25%	25%	---	---	---	20% (6)	2.79	1	תחנת תדלוק לשרותי דרך
1 קומה	כמסומן בתשריט			200 מ"ר	200 מ"ר	---	---	---	200 מ"ר		14	ש.צ.פ.

הערות לטבלת זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע:

- (1) תותר בנית מרתפי חניה עד קו בנין קדמי צדדי ואחורי 0.00, מרתפי החניה נכללים במסגרת אחוזי הבניה, (שטחי שרות), וכמו כן תותר חניה בגג המבנה. אחוזי הבניה במקרה זה הינם לחניה מקורה בלבד.
- (2) תותר הקמת סככות חניה מעבר לקו הבנין ובנפרד מהמבנה העיקרי.
- (3) גובה הבניין נמדד מפני גובה הנקודה הגבוהה במגרש.
- (4) תותר חריגה מגובה בנין למתקנים תעשייתיים כגון: חדר מכוונת למעליות, חדרי משאבות, בריכות מים, מתקני קירור מים ואנטנות.
- (5) ניתן יהיה לאשר קו בנין "0" בין שני מגרשים סמוכים בהסכמת שכנים, במקרה זה לא יותרו פתחים בקיר המשותף.
- (6) גג עמדת התדלוק, יהייה של כ- 400 מ"ר.
 - א. ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.
 - ב. השטח הכולל המותר לבנייה של כל השימושים האמורים בסעיף קטן ג' לא יעלה על 130 מ"ר.
 - ג. שירותים סניטריים בגודל הנדרש על פי כל דין, לא יבואו במניין השטחים האמורים בסעיף קטן (ג).

16. הנחיות כלליות לתשתיות:

תקבענה הדרכים ויבטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

א. ביוב - לקו הביוב יסולקו רק שפכים באיכות שפכים ביתית, הטיפול בשפכים עד להבאתם לאיכות זו, יעשה בתחום המפעל ובאחריותו.

ב. חשמל ותקשורת- תשתיות חשמל: הוראות בינוי ופיתוח: כל קווי החשמל מתח נמוך ומתח גבוה יהיו תת קרקעיים. לא יינתן 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 המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל		מרחק מתיל חיפוי	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך		3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוהה 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'

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

17. הנחיות לנושאים בעלי השפעה סביבתית:

- א. שפכים - באחריות כל מפעל לבצע טיפול קדם בשפכיו לפני חיבורם לרשת הביוב המקומית, איכות השפכים ביציאה מהמפעל, תעמוד בקריטריונים שנקבעו למערך הביוב המרכזי של התעשייה ולתנאים הנדרשים על פי חוקי עזר לחיבור שפכי תעשייה למערך הביוב של הרשות המקומית, להוראות המשרד לאיכות הסביבה ועל פי נספח הביוב של תכנית זו.
- התכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות, דרכי הטיפול בהם, מתקני קדם טיפוליים בחצר המפעל, אמצעי ניטור רציף, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות, והתאמתן למערך קוי האיסוף וההובלה באזור התעשייה ומחוצה לו.
- ב. ניקוז - מערכת ניקוז מי גשם תהיה מופרדת מקוי איסוף השפכים. התכנית תכלול את שיטת סילוק מי הניקוז.
- ג. רעש - כל מפעל יפרט את מקורות הרעש בתחומו והאמצעים להפחתה אקוסטית של רעשים בלתי סבירים.
- ד. זיהום - כל מפעל יפרט המקורות לפליטת מזהמים לאוויר בתחומו, אויר ואמצעי הנגד שינקוט על מנת לעמוד בתקנים הנדרשים על פי כל דין.
- ה. חומרים - כל מפעל יפרט את סוגי וכמות החומרים הרעילים שיפלוט או ייצר, את צורת איחסונם, שיטת הטיפול בהם ואמצעי הסילוק שבכוונתו לנקוט לגביהם.
- ו. קרינה - כל מפעל יפרט מקורות לפליטת קרינה לסוגיה ואמצעים למניעת פליטתה

מעבר למותר עפ"י החוק.

-8-

18. חלוקה ורישום:

יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965.

19. שלבי ביצוע התכנית:

5 שנים

20. חתימות:


אברהם אידלשטיין
אדריכל
המתכנן **מס' רישון 37836**

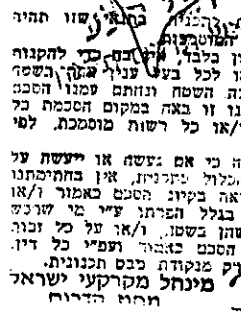
עין הבשור
מושב עובדים להתיישבות
החקלאית-שיתופית בע"מ

----- הועדה המקומית

----- בעל הקרקע

----- תאריך

----- הועדה המחוזית


אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בהתאם לשינוי שהיה
בפרטתה עם רשות התכנון והמסלול המוצע. אולם, כפי להקנות
זכויות ליחוס הנוכחית או לכל בעל ענין אחר, השם
התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם
הזאים בנינו, ואין החימתנו זו באה במקום הסכמה כל
כאל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי
כל הורה ועפ"י כל דין.
לכך נסר טעם מוצהר בזה כי אם יעשה או יעשה על
דיוו הסכם בגין השטח המלול בתכנית, אין בחתימתנו
על התכנית הכרה או חוזה בקיום הסכם כאמור ו/או
יזור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
התנו על מין זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכו
אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
כך החימתנו נעשתה אד"ר **מינהל מקרקעי ישראל**
תאריך: **21/08**
חברת הדיירים