

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-1022888

הרחבת אזור תעשייה - קיבוץ ברור חייל

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005184876/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מייצרת מסגרת תכנונית להרחבת אזור תעשייה קיים הממוקם מצפון לדרך הגישה לקיבוץ ברור חייל ע"י שינוי ייעודי הקרקע וכן קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בנייה. התכנון המוצע מייצר רצועת חייץ ירוקה אשר מפרידה בין נחל "ברור" לבין מגרשי התעשייה במטרה לייצר הפרדה בין הייעודים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|-----|------------------------|-----------|-------------------------------------|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | הרחבת אזור תעשייה - קיבוץ ברור חייל |
|-----|------------------------|-----------|-------------------------------------|

| | | |
|--|-------------|-------------|
| | מספר התכנית | 651-1022888 |
|--|-------------|-------------|

| | | |
|-----|------------|-------------|
| 1.2 | שטח התכנית | 80.495 דונם |
|-----|------------|-------------|

| | | | |
|-----|--------------|------------|--------------|
| 1.4 | סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת |
|-----|--------------|------------|--------------|

| | | |
|--|----------------------------------|----|
| | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן |
|--|----------------------------------|----|

| | | |
|--|--------------------------------------|--------|
| | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מחוזית |
|--|--------------------------------------|--------|

| | | |
|--|---------------|------|
| | לפי סעיף בחוק | לי"ר |
|--|---------------|------|

| | | |
|--|------------------|---|
| | היתרים או הרשאות | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות |
|--|------------------|---|

| | | |
|--|------------------|------------------|
| | סוג איחוד וחלוקה | ללא איחוד וחלוקה |
|--|------------------|------------------|

| | | |
|--|--|----|
| | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא |
|--|--|----|



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

| | |
|------------------|-----------|
| מרחב תכנון מקומי | נגב מערבי |
| קואורדינאטה X | 165845 |
| קואורדינאטה Y | 607823 |

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בסמוך לכביש הגישה בכניסה לקיבוץ ברור חייל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שער הנגב - חלק מתחום הרשות: ברור חיל

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 3100 | מוסדר | חלק | 11 | 10 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-------|------------|
| <u>תמא/1</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 על שינוייה תחולנה על התכנית זו. | 8688 | 3740 | נחלים | 12/02/2020 |
| <u>תמא/35</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על התכנית זו. | 5474 | 1030 | | 27/12/2005 |
| <u>תממ/4/14/43</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/43/14/4. הוראות תכנית תממ/43/14/4 תחולנה על התכנית זו. | 6446 | 5302 | | 16/07/2012 |
| <u>7/02/303/22</u> א | החלפה | תכנית זו משנה רק המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/02/303/22 א ממשיכות לחול. | 5414 | 3366 | | 07/07/2005 |
| <u>7/03/231/1</u> | החלפה | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/03/231/1 ממשיכות לחול. | 2776 | 747 | | 07/01/1982 |
| <u>תתל/138/77-78</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/77-78/138. הוראות תכנית מס' תתל/77-78/138 תחולנה על תכנית זו. | 0 | | | |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-----------------------|-------------------|----------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | נטליה ליפובצקי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | נטליה ליפובצקי | | 1 | 1: 2500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מצב מאושר | 14: 36 04/12/2023 | נטליה ליפובצקי | 04/12/2023 | 1 | 1: 2500 | רקע | מצב מאושר |
| לא | נספח תנועה | 15: 40 09/09/2024 | ליאור בר | 02/09/2024 | 1 | 1: 250 | רקע | תנועה |
| לא | סקר עצים - תשריט | 14: 27 09/09/2024 | אייל מזרחי | 27/08/2024 | 1 | 1: 1 | רקע | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | נספח ניהול נגר וניקוז | 15: 38 09/09/2024 | איתמר הלפרין | 01/09/2024 | 26 | 1: 1 | רקע | ניקוז |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|-----|--------------|------------|--------------------------------|----------|------|-----|-------|-----|-----------------------|
| מזכיר הקיבוץ | אחר | חגי כהן (1) | | קיבוץ ברור חיל - אגודה שיתופית | ברור חיל | | | | | Meshek@brorhail.co.il |
| יושב ראש הקיבוץ | אחר | צבי רמות (1) | | קיבוץ ברור חיל - אגודה שיתופית | ברור חיל | | | | | Meshek@brorhail.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חוף אשקלון 7915200.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|----------------|------------|----------------------------------|---------|-------------|-----|------------|-----|----------------------|
| אדריכלית | עורך ראשי | נטליה ליפובצקי | 104717 | ליפובצקי נטליה - אדריכלים | באר שבע | שד רגר יצחק | 28 | 08-6235163 | | N_liparch@012.net.il |
| יועץ תנועה | יועץ תחבורה | ליאור בר | 5716706 | | שהם | תירוש (1) | | 03-5336777 | | liorb@or-eng.co.il |
| מודד מוסמך | מודד | ראיד גלגולי | 737 | אחים גלגולי- הנדסת בניין ומדידות | טירה | דרך יפו | | | | enraid61@gmail.com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|--------------|---------------|--|-----------------|--------|-----|-------------|-----|------------------------|
| יועץ ניקוז | יועץ | איתמר הלפרין | 25956131 | אובל הנדסת מים ייעוץ ותכנון בע"מ | תל אביב- יפו | ירמיהו | 35 | 054-7919572 | | office@uval. co.il |
| אגרונום | סוקר עצים | אייל מזרחי | | שמים וארץ פיקוח ויעוץ נופי בע"מ | גברעם | (2) | | | | eyalimim@g mail.com |

(1) כתובת: רח' תירוש 3/17, ת.ד. 6741.

(2) כתובת: גברעם 7913000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת אזור התעשייה הקיים - קיבוץ ברור חייל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעודי קרקע" ל"תעשייה", "מתקנים הנדסיים", "קרקע חקלאית", "שטחים פתוחים" ו"דרך".
2. קביעת תכליות ושימושים ביעודי הקרקע.
3. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
4. קביעת תנאים להליך הרישוי.
5. קביעת הוראות סביבתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|----------------|-----------|
| תעשייה | 109 - 102 |
| מתקנים הנדסיים | 500 |
| שטחים פתוחים | 401, 400 |
| קרקע חקלאית | 300 |
| דרך מאושרת | 100 |
| דרך מוצעת | 200 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|----------------|----------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | שטחים פתוחים | 400 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | שטחים פתוחים | 400 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | תעשייה | 105 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטחים פתוחים | 400 |
| זכות מעבר למעבר ברכב | דרך מוצעת | 200 |
| זכות מעבר למעבר ברכב | מתקנים הנדסיים | 500 |
| זכות מעבר למעבר ברכב | שטחים פתוחים | 401 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------------|--------|--------|
| דרך מוצעת | 1,159 | 1.44 |
| מתקני ביוב | 79,335 | 98.56 |
| סה"כ | 80,494 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|----------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 1,159.31 | 1.44 |
| דרך מוצעת | 7,404.47 | 9.20 |
| מתקנים הנדסיים | 1,500.24 | 1.86 |
| קרקע חקלאית | 7,495.8 | 9.31 |
| שטחים פתוחים | 22,933.85 | 28.49 |
| תעשייה | 40,001.52 | 49.69 |
| סה"כ | 80,495.19 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | תעשיה |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>1. מפעלים לתעשייה ומלאכה, אחסנה, משרדים לצרכי המפעלים.</p> <p>2. חנויות מפעל, חדר אוכל למפעל, אולמות תצוגה, מרכז מבקרים. הכל המשרתים במישרין את השימוש העיקרי.</p> <p>3. הצבת מתקנים להפקת אנרגיה מהשמש (תאים פוטו-וולטאים) על גגות, קירות וכל משטח רלוונטי כשימוש משני לאחסנה פתוחה או חצרות תפעוליות, מתקנים לשימור ואגירת אנרגיה, מרכז אנרגיה המיועד לקירור.</p> <p>4. אולמות תצוגה וגלריות של המפעלים.</p> <p>5. קו גז טבעי בלחץ נמוך.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי |
| | <p>1. קולטי שמש, מיכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אויר, צלחות לוויין וכו' ישולבו בגג ויוסדרו באמצעות מעקות הגג.</p> <p>2. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מארזים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>3. הנחת הגז הטבעי יהיה בכפוף להוראות המפורטות בסעיף 6.8 להלן.</p> |
| 4.2 | מתקנים הנדסיים |
| 4.2.1 | שימושים |
| | תחנת שאיבה לביוב ומתקנים נלווים לכך. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | בינוי |
| | <p>1. תותר בניית גדר סביב התחנה.</p> <p>2. הקמת תחנת השאיבה תהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> |
| 4.3 | שטחים פתוחים |
| 4.3.1 | שימושים |
| | <p>1. שימור הנוף הטבעי.</p> <p>2. מעבר תשתיות:</p> <p>א. קווי צנרת מים עיליים ותת - קרקעיים והמתקנים הנלווים הדרושים להם (ובכללם: חצרות, פירי דחיקה).</p> <p>ב. קווי תשתית תת - קרקעיים אשר אינם משרתים את קווי המים (כגון: קווי חשמל מתח גבוה ונמוך, תקשורת, אמצעי ניטור, סיב אופטי וכיוצא בזה) המותרים על פי כל דין.</p> <p>ג. הקמה, תפעול ואחזקה של קווי מים וכל הנדרש להקמת הקווים, תפעולם ותחזוקתם.</p> <p>3. דרכי עפר או מצעים בלבד לרכב ביטחון ותחזוקה ולהולכי רגל.</p> <p>4. בתא שטח מס' 401 מסומנת זכות מעבר למעבר ברכב עבור תפעול תחנת השאיבה בתא שטח מס' 500.</p> |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | בינוי |



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

| 4.3 | שטחים פתוחים |
|-----|---|
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. בשטח זה ישמר הנוף הטבעי וינקטו פעולות הנדרשות לשיקומו ושימורו. 2. בשטח זה תיאסר בנייה מכל סוג שהוא כולל אספלט, גדר. 3. לא תותר התווית דרכים או מעבר תשתיות במרחק הקטן מ-50 מ' מגדות נחל ברור. 4. סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר ברכב: א. לא תותר כל בנייה בתחום הזה. ב. רוחב התוואי של זכות המעבר למעבר ברכב יהיה 4 מ' כמסומן בתשריט. |

| 4.4 | קרקע חקלאית |
|-------|--|
| 4.4.1 | שימושים |
| | עיבוד חקלאי. |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ישמר מרחק משטח המושקה בקולחין בהתאם להנחיות משרד הבריאות העדכניות בעת היתר בניה.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

| 4.5 | דרך מאושרת |
|-------|---|
| 4.5.1 | שימושים |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה - 1965, למעט מסילת ברזל. 2. שבילי אופניים. 3. תשתיות: א. קווי צנרת מים עיליים ותת-קרקעיים והמתקנים הנלווים הדרושים להם (ובכללם: חצרות, פירי דחיקה). ב. תשתיות ציבוריות לרבות תשתית לגז טבעי. ג. קווי תשתית תת-קרקעיים אשר אינם משרתים את קווי המים (כגון: קווי חשמל מתח גבוה ונמוך, תקשורת, אמצעי ניטור, סיב אופטי וכיוצא בזה) המותרים על פי כל דין. ד. הקמה, תפעול ואחזקה של קווי מים וכל הנדרש להקמת הקווים, תפעולם ותחזוקתם. |

| 4.5.2 | הוראות |
|-------|---|
| א | <p>דרכים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקטע המדרכה שבכניסה לחניות פרטיות תימשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים. 2. מעל קו "מקורות" תישמר רצועה של לפחות 20 מ' (10 מ' מציר הקו לכל צד) ללא בניה או אספלט. יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד. 3. קווי תשתית שבתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות, ככל הניתן. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

| 4.6 | דרך מוצעת |
|-------|--|
| 4.6.1 | שימושים |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה - 1965, למעט מסילת ברזל. 2. שבילי אופניים. 3. תשתיות: א. קווי צנרת מים עיליים ותת - קרקעיים והמתקנים הנלווים הדרושים להם (ובכללם: חצרות, פירי דחיקה). |

| | |
|---|------------------|
| 4.6 | דרך מוצעת |
| <p>ב. תשתיות ציבוריות לרבות תשתית לגז טבעי. ג. קווי תשתית תת - קרקעיים אשר אינם משרתים את קווי המים (כגון: קווי חשמל מתח גבוה ונמוך, תקשורת, אמצעי ניטור, סיב אופטי וכיוצא בזה) המותרים על פי כל דין. ג. הקמה, תפעול ואחזקה של קווי מים וכל הנדרש להקמת הקווים, תפעולם ותחזוקתם.</p> | |
| 4.6.2 | הוראות |
| <p>זרכים</p> <p>א</p> <p>1. בקטע המדרכה שבכניסה לחניות פרטיות תימשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים. 2. מעל קו "מקורות" תישמר רצועה של לפחות 20 מ' (10 מ' מציר הקו לכל צד) ללא בניה או אספלט. יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד. 3. קווי תשתית שבתחום התכנית תהיינה תת - קרקעיות, ככל הניתן.</p> | |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--|-----------|-------------------------|--------------------------|-------|-------------------|--------|--------------------|---------|-------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | | 2 | 12 | 70 | | | 20 | 100 | 5000 | 102 | תעשייה |
| (1) | (1) | (1) | (1) | | 2 | 12 | 70 | | | 20 | 100 | 5000 | 103 | תעשייה |
| (1) | (1) | (1) | (1) | | 2 | 12 | 70 | | | 20 | 100 | 5000 | 104 | תעשייה |
| (1) | (1) | (1) | (1) | | 2 | 12 | 70 | | | 20 | 100 | 5000 | 105 | תעשייה |
| (1) | (1) | (1) | (1) | | 2 | 12 | 70 | | | 20 | 100 | 5000 | 106 | תעשייה |
| (1) | (1) | (1) | (1) | | 2 | 12 | 70 | | | 20 | 100 | 5000 | 107 | תעשייה |
| (1) | (1) | (1) | (1) | | 2 | 12 | 70 | | | 20 | 100 | 5000 | 108 | תעשייה |
| (1) | (1) | (1) | (1) | | 2 | 12 | 70 | | | 20 | 100 | 5000 | 109 | תעשייה |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 1 | 1 | 6 | 40 | | (2) | | (2) 40 | 1500 | 500 | מתקנים הנדסיים |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

ביעוד דרך מאושרת, דרך מוצעת ותעשייה תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.8 לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי בניין כמסומן בתשריט.

(2) ניתן לנייד זכויות ממעל למתחת למפלס הכניסה הקובעת.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור תכנית פיתוח בקני"מ 1: 500 ע"י הועדה המקומית לכל שטח התכנית. התכנית תכלול בין השאר את הנושאים הבאים:
 - א. גבהים וטופוגרפיה, רחבות, שבילים, מדרכות, גישות לחנייה, גישות למגרש, גינון ונטיעות, מתקני תשתית, גדרות, פירוט חומרי חיפוי וגמר וכיוצ"ב.
 - ב. הבטחת נגישות להולכי רגל, רוכבי אופניים, נכים ואוכלוסיות מוגבלות.
 - ג. מיקום מערכות תשתית ציבוריות ופרטיות, שיפועי ניקוזי בשטחים מרוצפים, בדרכים ובשטחי גינון לקליטת מי נגר עילי.
2. תנאי בהליך הרישוי למבנה הכולל חדר שנאים, יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמתו של חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים. חדרי שניים במפעלים יידרשו במידת הצורך ועל פי הנחיות מתכנן החשמל בהיתרי הקמה והפעלה מול אגף קרינה במשרד להגנת הסביבה.
3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון ולעבודות עפר ותשתיות כלליות לאיזור התעשייה יחייב קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה על השלמת הליך שיקום הקרקע בהתאם לתכנית השיקום (במידה ויידרש) ואישור איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון לנושא בדיקת החשש לזיהום קרקע, נושא זה יתואם מול ממונה קרקעות מזוהמות במחוז דרום, כחלק מהתייחסות האיגוד.
4. תנאי בהליך הרישוי לתכנית הפיתוח ולתכנית בכל מגרש, הינו תיאום התכנית עם רשות הטבע והגנים לצורך יישום פתרונות למניעת זיהום אור.
5. תנאי בהליך הרישוי הינו קיום היוועצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה, נפת אשקלון.
6. תנאי בהליך הרישוי יהיה ביצוע בחינה אקוסטית נוכח הקרבה לאזורי המגורים של הקיבוץ, על פי הנחיות איגוד ערים ואישורים.
7. תנאי בהליך הרישוי לתכנית הפיתוח, יהיה אישור רשות התמרור לדרך המועצת בתכנית.
8. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם חברת "מקורות".
9. תנאי בהליך הרישוי עבור כל מבנה הכולל שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום, הינו פירוט האמצעים למניעת זיהום, ואישור הגורם הסביבתי המוסמך לכך ברשות המים.
10. תנאי בהליך הרישוי לתכנית הינו קבלת היתר לפגיעה בערכי טבע על פי חוק גנים לאומים ושמורת טבע אתרי הנצחה.
11. תנאי בהליך הרישוי לתכנית הפיתוח יהיה רישום זכות מעבר למעבר ברכב ברשם המקרקעין.



6.2

סטיה ניכרת

איחוד של יותר מ- 2 תאי שטח ושינוי קו בניין צידי ביותר מ- 2 תאי שטח יחדיו, יהווה סטייה ניכרת.

6.3

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.3 הפקעות לצרכי ציבור</p> | <p>6.3</p> |
| <p>הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943."</p> | |
| <p>6.4 עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות החוק יבוצעו כל הפעולות המתבקשות לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 6. יש ליידע את רשות העתיקות, 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות במקרקעין שבנדון.</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 ניקוז</p> <p>1. מפלס +0.0 למבנים ופתחי חניונים לא יפחת מ- +57.0 מ' בצד הצפוני של תכנית ו +56.1 מ' בצד הדרומי של התכנית, בהתאם לתשריט נספח הניקוז 2. בתכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית ישולבו ויקומו מתקני השהייה לנגר עילי. שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש שטחים אילו כשטחים ציבוריים 3. יינקטו אמצעים להקטנת יציאת הנגר העילי מהמגרשים ע"י שימור והשהיית הנגר העילי ע"י הקמת מתקני השהייה וויסות הנגר. מרבית מי הגשמים יופנו למתקני ההשהייה והוויסות ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. יש לקיים הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז וניהול הנגר לבין מערכת השפכים. 5. ינקטו אמצעים למניעת זיהום קרקע ומים.</p> | <p>6.5</p> |
| <p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. נספח העצים לתכנית : לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב. 2. עצים המסומנים לשימור : א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> | <p>6.6</p> |



| שמירה על עצים בוגרים | 6.6 |
|---|-----|
| <p>3. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו.</p> <p>4. שינוי סטטוס עצים :</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> | |
| תשתיות | 6.7 |
| <p>1. שרותים הנדסיים</p> <p>ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות הועדה המקומית. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>2. חשמל</p> <p>כל תשתית רשת החשמל תוקם ותופעל בהתאם להנחיות חברת החשמל התקפות באותה עת.</p> <p>3. מים</p> <p>תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה לבין מערכת אספקת מים המיועדת לצרכים אחרים שאינם לשתיה כגון: שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>תכנון קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.</p> <p>4. יש להתקין אמצעים שימנעו כל יציאה של שפכים סניטרים, תשטיפים ושפכים המכילים שמן או דלק לנגר עילי נקי.</p> <p>5. ביוב</p> <p>פתרון הקצה הינו מט"ש שדרות או כל פתרון אחר מוסכם מול וועדה המקומית ו/או תאגיד מים וביוב אזורי.</p> | |
| תשתיות | 6.8 |
| <p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים.</p> <p>ב. בתחום רצועת תשתיות ודרכים.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

תשתיות**6.8**

- ג. בתחום מגרשי התעשייה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו הבניין לבין גבול המגרש.
2. יש להבטיח שמתקן גז טבעי ימוקם במרחק בטוח משימושי תעשייה.
3. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

7. ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע****7.1**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|------------|------------|
| 1 | לא רלוונטי | לא רלוונטי |

7.2 מימוש התכנית**7.2**

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44תכנון זמין
מונה הדפסה 44