

1001/38

מרחב תכנון מקומי שקמים

11

איזור תעשיה - מושב ברכיה

תכנית מתאר מס' 7/234/02/6

שינוי לתכנית מתאר חוף אשקלון מס' 234/02/6

ולתכנית מבורטת מס' 244/03/6

משרד הפנים מחוז דרום
תוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 7/234/02/6
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24.9.96 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 7/234/02/6
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום

1. מקום: מחוז הדרום :
- נפה אשקלון :
- מועצה איזורית חוף אשקלון :
- מושב ברכיה :
- גוש 2692 :
- חלקות 73 , 74 (חלקי) :

2. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

3. היוזם: הועדה המקומית "שקמים" ומושב ברכיה

4. עורך התכנית: רבקה בריטשטיין, אדריכלית.
ניצנים 18 כפר-סבא 44399. טלפקס: 09-425703

5. שטח התכנית: כ- 43.230 דונם (מדודה גרפית).

ברכיה
מושב עובדים
התחשבות שחייבת בלי

רבקה בריטשטיין
אדריכלית
מס' רישיון 22286
13.10.96

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
שקמים
דאר נע שקמים, מיקוד 79 835
טל. 08-584665, 08-583501
פקס. 08-501679

עדכון: 12/11/95

לשכת התכנון המחוזית
07-10-1997
מחוז הדרום

6. שם התכנית: תכנית זו תקרא בשם תכנית מס' 7/234/02/6 .

איזור תעשייה - מושב ברכיה .

7. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :

א. 5 דפי הוראות בכתב - (להלן "הוראות התכנית").

ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 - (להלן "התשריט").

8. ציונים בתשריט: כמסומן ומתואר במקרא התשריט.

9. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור למלאכה ותעשייה זעירה

ושטח מסחרי ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

10. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה להוראות התכנית 234/02/6

ולתכנית 244/03/6 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

11. תכליות ושימושים:

א. שרותי דרך - תחנת דלק מדרגה ג' לפי ת.מ.א. 18 (נוסח תשמ"ו 1986) לתחנות תדלוק .

ב. מסחר - כל השימושים המסחריים .

ג. מלאכה ותעשייה זעירה -

1. מבני תעשייה , מלאכה ואחסנה , מתקני אריזה , מיון וקירור , מתקני שווק .

2. לא תותר הקמת מפעלים הכרוכים בחמרים רעילים ומסוכנים , כמו תעשייה כימית

ואחסנה הכרוכה בה , יצור ואריזה של חמרי הדברה , בתי יציקה ומפעלים למתכות

וצפוי מתכות , משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת .

3. כמו כן יותרו תצוגה ומכירה של המוצרים בשטחי המלאכה והתעשייה הזעירה .

ד. שצ"פ - יותרו העברת מערכות תשתית , גינון ; לא תותר כל בניה מכל סוג שהוא

למעט הקמת פרגולות .

12. הנחיות סביבתיות:

השימושים הנ"ל לא יהוו מטריד סביבתי ויתואמו עם משרד לאיכות הסביבה , וכן יחוייבו

לעמוד בתקני איכות הסביבה :

1. שפכים - שפכי איזור התעשייה יחוברו למערכת הביוב העירונית לאחר

טיפולי הקדם הנדרשים כך שאיכות השפכים תהיה בהתאם לחוק עזר לדוגמה לרשויות

מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב התשמ"ב 1981) .

חיבור השפכים יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים , מוצקים , נוזלים וכ"י אל

הקרקע , אל מערכת הניקוז , ו/או אל מי התהום .

(2)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ש.ק.מ.י.ם

דאר נע שקמים, מיקוד 79 835

טל. 08-583501, 08-584665

פקס. 08 - 501679

לשכת התכנון המחוזית
1997 .ח. 07
מחוז הדרום

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 אוויר** - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאוויר ולמטרדי אבק תיידרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים סביבתיים של המשרד לאיכות הסביבה וכן בתקני הפליטה **TA-LUFT 86**.

4. **פסולות** - ידרשו דרכי טיפול שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. פסולת ברת מיחזור תישלח למיחזור, פסולת רעילה תפונה לאתר הארד לפסולת רעילה, פסולת אחרת תפונה לאתר מאושר.

13. תשתיות:

א. איסוף פסולת, מיקום מכולות והגישה אליהן באישור הרשות המקומית.

ב. מערכות התשתית הקוויות תהיינה תת-קרקעיות.

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

14. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965) סעיף 188א' ו-188ב'.

15. חלוקה ורישום:

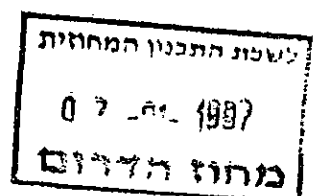
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (1965).

16. תנאים למתן היתרי הבניה:

- א. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית בינוי באישור הועדה המקומית, הרשויות המוסמכות, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ב. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון מערכות הביוב והטיהור ואישורן ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ג. תכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון מערכת הביוב ופתרון מערכת הטיהור יבוצעו בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ד. לא תותר הקמת מפעלים הכרוכים בשפכים תעשייתיים כל עוד לא הושלמה מערכת ביוב מרכזית לשוב, ותותנה בהקמת מערכת טיהור שפכים של המועצה האזורית חוף אשקלון.

(3)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ש"ק מ"ם
דאר נע שקמים, מיקוד 835 79
טל. 08-584265, 08-583501
פקס. 08-501679



החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי .

17. חניה :

18. שלבי ביצוע : ביצוע התכנית יחל לאחר אישור תכנית זו .

19. זכויות הבניה :

טבלת זכויות בניה - מצב קיים .

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מנימלי מוצע בדונם	אחוזי הבניה	מס' קומות	גובה מכסימלי	קוי בנין		
						קדמי	צדדי	אחורי
שרותי דרך	1	5.187 ⁵	25%	2	6.5 מ'	10	5	5
מיכלים ומתקני דלק תת-קרקעיים לא יהיו כפופים לקוי הבנין הנ"ל אלא לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז 1976.								

טבלת זכויות בניה - מצב מוצע .

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מנימלי מוצע בדונם	זכויות הבניה						קוי בנין				
			מיקום	למטרות עיקריות	למטרות שירות	סה"כ	תכנית מירבית	סה"כ לכל הקומות	מס' קומות	גובה מכסימלי	קדמי	צדדי	אחורי
שרותי דרך	1	4.000	תחנת תדלוק מעל הקרקע	10%	3%	13%	33%	66%	2	6.5 מ'	*** לפי התשריט	*** לפי התשריט	*** לפי התשריט
				16%	4%	20%							
מסחר	2-4	0.700	מתחת לקרקע	א ין	א- תניה ב- אחסנה ואחרים	א- 45% ב- 15%	60%	180%	+ 2 מרתף	** 9 מ'	לפי התשריט	0/4	0/4
				מעל הקרקע	עד 50% לקומה	עד 10% לקומה							
מלאכה ותעשייה זעירה	5-12	0.700	מתחת לקרקע	א ין	א- תניה ב- אחסנה ואחרים	א- 45% ב- 15%	60%	180%	+ 2 מרתף	** 9 מ'	לפי התשריט	0/4	0/4
				מעל הקרקע	עד 50% לקומה	עד 10% לקומה							

* הערות: קו בנין צדדי ואחורי בהסכמת השכנים ובאישור הועדה המקומית.

קו בנין יהיה זהה משני צדי גבול משותף.

קו בנין לאורך דרך מס' 3 יהיה מציד הדרך. לשאר הדרכים משפת הדרך.

** בנוסף תותר הקמת מתקנים טכניים על הגנות .

*** מיכלים ומתקני דלק תת-קרקעיים לא יהיו כפופים לקוי הבנין הנ"ל אלא לתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז 1976.

(4)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"ש ק מ י ם"
דאר נע שקמים, מיקוד 79 835
טל. 08-584665, 08-583501
פקס. 08-501679

לשכת זוטכנון המחוזית
07-01-1997
מחוז הדרום

