

6-4083

-1-

לשכת התכנון המחודית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 30.06.2003  
 נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון שמעונים

תכנית מפורטת מס' 442/03/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' 113/03/7

שינוי לתכנית מתאר 328/02/7 מ.א. שדות נגב (עזתה)

הוראות התכנית

חוות יזרעם ב'

מוסד הפנים מחוז הדרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1968  
 אישור תכנית מס' 442/03/7  
 הועדון המחוזי לתכנון ולבניה החליטה  
 להאשר את התכנית. 9/6/03  
 מנהל המחוז  
 משרד הפנים  
 יו"ר הוועדה המחוזית

פברואר 2002  
 יולי 2002  
 ספטמבר 2002  
 אוקטובר 2002  
 דצמבר 2002

הודעה על אישור תכנית מס' 442/03/7  
 נורסונה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

מתכנן: אברהם אידלשטיין א. ב. תכנון - איבים  
 כתובת: חוות איבים ד. נ. חוף אשקלון 79100  
 טלפון: 08-6891232/5 פקס: 08-6891228

מבוא:

התכנית מיועדת להגדרת זכויות ומגבלות בניה על קרקע חקלאית אשר בחכירה ושמושה של חברת הזרע, לשם גידול זרעים לחקלאות וגידולים חקלאים אחרים.  
חברת הזרע 1939 זקוקה להקמת מבנים לגידול ואחסנה, קירור, וטיפול בזרעים וגידולים חקלאים אחרים הגדלים על שטחי יזרעם. בהעדר הגדרות של זכויות בניה על קרקע חקלאית, נדרשים שינויים מתאימים שיסדירו מסגרת להוצאת היתרי בניה.



(1) שם התכנית:

התכנית תקרא תכנית מס' 442/03/7 - חוות יזרעם ב.

(2) מסמכי התכנית:

כל מסמך מהמסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

- א. התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב "להלן הוראות התכנית".  
ב. גליון אחד של תשריט בק"מ 1:5000 "להלן התשריט".

(3) ציונים בתשריט: לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

(4) המקום: חוות יזרעם ב'. מועצה אזורית שדות נגב (עותה)

(5) גושים וחלקות: גוש 100287/1 חלקה 7

(6) שטח התכנית: 2458 דונם.

(7) מגיש התכנית: חברת הזרע 1939

(8) עורך התכנית: אברהם אידלשטיין - א. ב. תכנון - חוות איבים ד.נ. חוף אשקלון מ.79100  
טל. 08-6891232/5

(9) בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

(10) שם מודד: ברני גטניו - דטמאפ. רשיון מס. 570

(11) מטרת התכנית:

קביעת זכויות הנחיות ומגבלות בניה בחוות יזרעם ב' לרבות קביעת שימושים ותכליות בקרקע חקלאית.

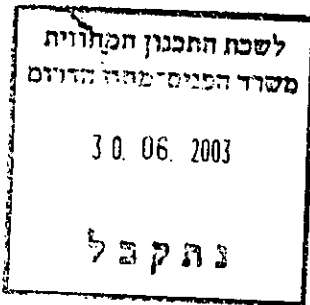
(12) הפקעות לצרכי ציבור:

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

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

(14) יחס לתכניות אחרות:

תוכנית זו משנה את הוראות תכנית מס' 113/03/7 ותכנית מס' 328/02/7 בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.



15) תכליות ושימושים:

שטח חקלאי: אזור זה נועד לגידולים חקלאיים ולמבני עזר, וכולל כל המבנים הנחוצים למטרה זו כגון: בתי צמיחה, סככות, מחסנים, סככות לטרקטורים, מבנים לטיפול ותחזוקת כלים, ומערכות חקלאיות. חדרי קירור ושימושים נלווים. כמו כן יותרו הקמתם של מתקנים כגון: שנאים, מערכות מים להשקייה, משאבה לתדלוק לצרכים פנימיים וכיו"ב.  
 רוב המבנים יבנו בצמוד לריכוז הלוגיסטי הקיים למעט אלה אשר מיקומם מוכתב ע"י מגבלות והנחיות משרד החקלאות.

16) זכויות בניה מצב מוצע:

קוי בניין (מ')	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר)							שטח מגרש מזערי (ד')	מסי מגרש	יעוד
	מסי קומות מירבי	תכסית שטח מירבית (מ"ר)	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
ק	2 (1)*	16%	16%	1%	—	15% (3)	—	2 דונם	1	שטח חקלאי
צ										
א										

הערות:

- (1) תורשה הקמת מתקנים כגון ארובות, מיכלים וכדומה עד לגובה 20 מטר.
- (2) מרחקי הבניה בין המבנים יהיו עפ"י הנחיות משרד החקלאות.
- (3) 4% באזור הריכוז הלוגיסטי של התכנית.

17) תנאים למתן היתרי בניה:

1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי להיתרי בניה יהיה אישור פתרון ביוב לכל מבנה ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
3. ישמרו קוי בנין של 100 מ' מגבולות נחל גרר המוכרז, בשטח זה לא תותר הקמת מבנים.
4. תכניות ניקוז יתאמו עם רשות הניקוז.
5. פסולת בניה תפונה לאתר פסולת בנין מוכרז.
6. היתרי הבניה יינתנו בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ויכללו התייחסות לנושאים הבאים:
  - א. פתרון ניקוז ומניעת מפגעים (יתושים, זיהום קרקע ומים וכו').
  - ב. מקורות אנרגיה ואמצעים למניעת זיהום אויר.
  - ג. משטחי אחסון חומרי גלם וחומרים מסוכנים.
  - ד. טיפול בפסולת חקלאית ופסולת בניין.

18) דרך חקלאית: תותר תנועה של כלי רכב אל השטחים החקלאיים האמורים ובחזרה על הדרכים החקלאיות המסומנות בתשריט. התחברות הדרך החקלאית לדרך מקומית לשובים תושיה וכפר מימון וממנה לדרך מסי 25 בתאום ואישור מע"ץ.

19) חניה: החניה תהיה בתחום המגרש ועל - פי תקן חניה ארצי, התקף ביום אישור התכנית.

30.06.2003

נתקבל

-4-

20 הנחיות כלליות לתשתית:

תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלוויזיה סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

21 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל.

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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.

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	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'

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

22. איסור בניה מעל קוי מקורות - אין לבצע כל תשתית כולל עבודות פיתוח נופי מעל קוי מקורות ועד מרחק של 10 מטר ממנו.

23. שלבי ביצוע: השלמת התכנית תוך 10 שנים.

חתימות

חתימת המתכנן  
אברהם אילן שטיין  
אדריכל  
מס' רשיון 37836  
חתימת הועדה המקומית

חתימת היוזם  
הזרע (1939) בע"מ  
חתימת בעל הקרקע  
גיל הרפז  
סגן מנהל המחוז

ועדה מחוזית

29.6.03

העמדה למתן היתר במקרקעין יעורר:  
התקנת מערכת זיהוי גלגל  
התקנת מערכת היעדר