

6004687

הינתק משיררדי

לשכת התכנון והבנייה
משרד הפנים ביניחוד הדרום
02.06.2005
ג.ת.ק.ב.ל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי ערבה תיכונה

תוכנית מס' 2/134/03/30

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 134/03/10

משרד התכנון והבנייה
המחוז הדרומי - תל אביב - 1965
2/134/03/30
הודעה על אישור תוכנית מס'
מס' 2/134/03/30
מיום

מושב חצבה

אזור מבני משק

הוראות התכנית

2/134/03/30
הודעה על אישור תוכנית מס'
מס' 2/134/03/30
מיום

מחוז:

נפה:

מקום:

מגיש התכנית:

בעל הקרקע:

המתכנן:

גוש:

חלקה:

שטח התכנית:

תאריך:

הדרום

באר שבע

מושב חצבה - אזור מבני משק

מושב חצבה, אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית בע"מ

מנהל מקרקעי ישראל

אדר' דודי דרורי, מ.ר. 36972, י. אלוני-ד. דרורי אדריכלים ובוני ערים,

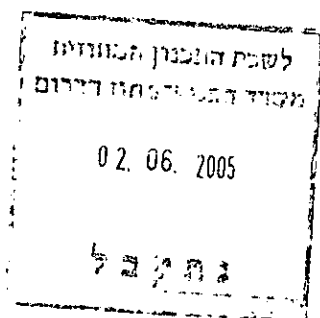
רח' ביאליק 11, תל אביב, טל. 03-5259013

39052

חלקי חלקה 2

32.059 דונם

1.5.2004



מבוא

כללי

במושב חצבה קיים שטח למבני משק, ע"פ תכנית מפורטת מס' 134/03/10, בו קיימות הגדרות לשימושים המותרים, אך ללא זכויות בניה מוגדרות. כתנאי להגשת היתרי בניה קובעת תכנית מס' 134/03/10 כי יש לערוך תכנית בינוי לשטח המדון. בנוסף לכך, בכדי לאפשר הגשת היתרי בניה, יש להגיש תכנית הקובעת את זכויות הבניה בשטח זה.

מטרת התכנית

מטרת התכנית הנה להגדיר זכויות בניה באזור מבני המשק, כל זאת ללא שינוי הגדרות שימושים מותרים ומגבלות הבניה הקיימות בתכנית מפורטת מס' 134/03/10.

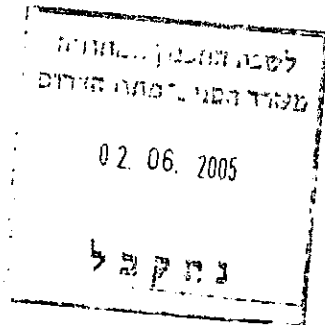
פרוט

- א. תכנית זו עוסקת בתחום אזור למבני משק בלבד, כמוגדר בתכנית מפורטת מס' 134/03/10.
- ב. התכנית קובעת זכויות בניה באזור זה.
- ג. הנחיות כלליות לאזור מבני משק, זכויות והגבלות בניה יהיו ע"פ תכנית זו.

סיכום

תכנית זו באה להסדיר כחוק את כל האמור לעיל במטרה לממש את יעוד התכנית.

1. שם התכנית
 תכנית זו תקרא תכנית מס' 2/134/03/30, תכנית לאזור מבני משק, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 134/03/10.



2. מסמכי התכנית
 המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 א. 4 דפים הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
 ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1000 (להלן: התשריט)

3. שטח התכנית

32.059 דונם.

4. מטרת התכנית

- א. קביעת שימושים ומבנים מותרים באזור מבני משק.
 ב. קביעת זכויות בניה, הנחיות, מגבלות ותנאים לבניית מבנים באזור מבני משק, מבלי לשנות יעוד הקרקע בתכנית המאושרת.
 ג. קביעת הוראות בדבר שימושים מותרים ומגבלות לשמירת הוראות איכות הסביבה.
 ד. קביעת הנחיות והוראות לפיתוח השטח וביצוע תשתיות.

5. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 134/03/10 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

6. ציונים בתכנית

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. תכליות ושימושים

א. אזור לבניני משק

- (1) תותר בנית מבנים לפעילות משקית ויותר השימושים הבאים: מבני משק חקלאיים, מבני אחסנה, מיון וטיפול בתוצרת חקלאית, בנינים ומתקנים לצרכי מלאכה ושרותים, מתקנים הנדסיים, סלילת דרכים ושטחי חניה, משתלות ולכל פעילות חקלאית אחרת. לא יותרו מבנים לגידול בעלי חיים.
 (2) פריסת מבנים, מיקומם וגודלם תהיה בהתאם לתכנית בינוי אשר תאושר בסמכות הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול הנחיות לגבי חומר הבניה, מתקנים, גדרות וחיבורי תשתית.
 הנחיות כלליות לפיתוח השטח, קביעת מפלסי קרקע ומפלסי 0.00 של המבנים יהיו חלק מתכנית הבינוי.
 (3) לא יותרו הקמת מבנים או שימושים היכולים ליצור מטרד סביבתי ו/או מפגע תברואתי חקלאי. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לדרוש הגשת מסמך בדיקה סביבתי.

ב. דרכים

תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט.

8. חניה

החניה תתוכנן בתחומי המגרשים ובהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה.

02.08.2005

50793

9. הנחיות כלליות לתשתית

- א. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב, לשביעות רצון של הרשויות המוסמכות.
- ב. ביוב:
המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב ולא יאושרו פתרונות ביוב מקומיים ואחרים.
- ג. חשמל:
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח גבוה עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

- ד. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ה. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל ככלל בכל עת לפי הצורך.

10. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאתר אשורה ולאחר אישור תוכנית בינוי לכל המתחם. התכנית תכלול דרכים, שבילים, מערכות ופרטים ארכיטקטוניים.
- ב. לא יוצאו היתרי בניה ללא תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות. פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.
- ג. מבנים, מתקנים או שטחי אחסון העוסקים בחומרים מסוכנים, לרבות חומרי דשן והדברה, יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיני לאתר מוסדר.
- ה. היתרי בניה למגרש ינתנו בכפוף להריסת המבנים המסומנים להריסה במגרש בהתאם לתשריט.

11. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה

א. מצב קיים:

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי	היקפי בניה מירביים במגרש (מ"ר)	תכנית שטח מירבית	גובה מכסי-מלי של בנין	קוי בנין
אזור מבני משק (1)	לא נקבעו	לא נקבעו	לא נקבעו		7 מ'	5 5 5 או לפי תשריט (3)

הערות:

- (1) היתרי בניה לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
- (2) בנינים מיוחדים, אסמים, מיכלים, מערכת שיוע וארובות רשאית הועדה המקומית לאשר גובה אחר.
- (3) מרווח מזערי בין בנינים 6.0 מ' או לפי תכנית בינוי.

לשירות המבחן הייחודית
מקודד דפוס: 02.06.2005

ב. מצב מוצע:

קוי בנין	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	היקפי בניה מירבים במגרש (מ"ר)				שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עקרי + שחת	מטרות שדות		מטרות עיקריות				
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע
ק צ א	1 (2)	50%	50%	5%	---	45%	---	5.0 דונם	501 502	אזור מבני משק
כמסומן בתשריט (3)				(1)						

הערות

- (1) שטח שרות עבור חדרי אחסנה המהווים חלק ממבנה שיעודו העקרי אינו אחסנה וכן עבור מתקנים טכניים הגדסיים כגון: חדרי שנאים, מתקנים ומשאבות ביוב ומתקני מים.
- (2) גובה מירבי 10.0 מטר. עבור מבנים מיוחדים כגון: אסמים, מיכלים, מערכות שינוע וארובות - רשאית הועדה המקומית לאשר גובה אחר, ובכל מקרה לא מעל 14.0 מ'.
- (3) מרווח מזערי בין מבנים אשר אינם משמשים לאותה תכלית משקית: 4.0 מטר, למעט במקרים בהם ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית דרוש מרחק אחר לקיום הפעילות.

12. תאריכים ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

הסוכנות הייחודית לאיוו
מרחב דרום
דייר ציפי מילרמן
מיימ מנהלת מרחב

חתימות

מושב חצבה
אגדה שיתופית
להתיישבות חקלאית בע"מ
מגיש התכנית

י. אלוני - ד. דרורי
אדריכלים וצנני ערים
רח' ביאליק 11 ת"א
טל: 5259013

אדר' דודי דרורי
י. אלוני - ד. דרורי
אדריכלים וצנני ערים
רח' ביאליק 11, ת"א
המתכנן

אין לנו התנגדות כל גישה לתכנית זו...
כתיבתה עם רשויות התכנון דבר ידוע...
חתימתנו הינה לפרטי תכנון בלבד, אין בה כדי להקני...
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל זכויות אחר...
התכנית כל עוד לא הורעה השטח ונמסר לנו...
מתקנים בגינה, וציון החתימה זו כגנה במקרה...
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כי רשות מסככת, לפ...
כל חחה ועפ"י כל דין...
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אס נעשה או ייעשה...
ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימה...
על התכנית הכרת זו הוראה תקינה הסכם כדבר...
ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י...
באתנו על מיו זכויות כליתיהן בשטח, ו/או...
אזירת השופדת לנו מכת הסכם כאמור...
שכן החתימה ניתנה אך ורק כנקודת...
מינוחה

3.5.05
מנהל המרחב

הועדה המקומית