

מחוז הדרום

מרחב תכנון שמעונים

מבנה משק - קבוץ שובל

תכנית מפורטת מס' 2/136/03/7

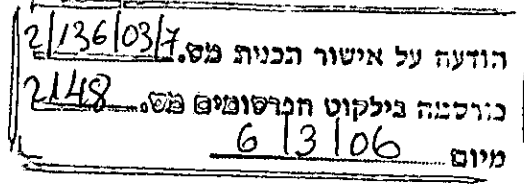
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
שינוי לתכנית מס' 305/02/7

הוראות התכנית

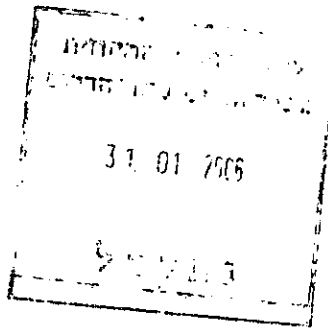
2/136/03/7

16/1/06
[Handwritten signature]

ינואר 2006



מתכננים: אדר' מאיר ארד, אדר' יורם בר סיני א. ב. תכנון - שער הנגב
כתובת: מ.א. שער הנגב ד. נ. חוף אשקלון 89100
טלפון: 6891232/5-08 פקס: 6891228-08



קבוץ שובל

מבוא ודברי הסבר לתכנית

לקבוץ שובל אשר הוקם ב 1946, לא הייתה מעולם תכנית מפורטת ברת תוקף, אף כי במרוצת השנים נעשו ניסיונות שלא צלחו לערוך תכנית כזאת. גבולות הישוב ומיקומו מוגדרים בתכנית מתאר של המועצה האזורית בני שמעון כ"אזור בינוי כפרי".

קבוץ שובל יזם עריכת תכנית חדשה לישוב כולו, אך הקדים לה תכנית לאזור המשקי בלבד, זאת כדי לקדם בניית רפת חדשה. מטרת תכנית זו לקבוע ייעודי קרקע וזכויות הבניה בתחום "השטח לבניני משק", להסדיר צומת מכביש 264 ולקבוע שלד של מערך דרכים לאזור המשקי.

(1) שם התכנית: התכנית תקרא תכנית מס' 2/136/03/7 – מבנה משק - קבוץ שובל.

(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 בקנ"מ 1:5000, 1:2500 "להלן התשריט".

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

(4) המקום: קבוץ שובל. - מועצה אזורית בני שמעון.
בנ"צ מרכזי 175500 על 591500

(5) גושים וחלקות:

100225/7	100231/5	בני שמעון גוש שומה 13 ב"ש	בני שמעון גוש שומה 18 ב"ש	100231/9	100232/4	100231/2	גושים
		15	11,12	,2,3,5,7,8,9,10,13,38,37,40,41			חלקות מלאות
1	1			1,4,6,11,12,36,31,32,39,42,43,50	1	1	חלקות חלקות

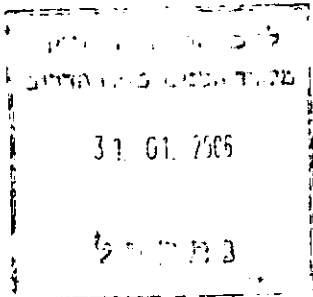
(6) שטח התכנית: 1453.49 דונם.

(7) מגיש התכנית: קבוץ שובל ח.פ. 570005033
מורשה חתימה: עוזי ליבנה ת.ז. 009756818

(8) עורכי התכנית: מאיר ארד, יורם בר-סיני - א. ב. תכנון שער הנגב ד.נ.
חוף אשקלון מיקוד - 89100 טל. 6891232/5-08
מס' רישיון יורם בר סיני: 28766
מס' רישיון מאיר ארד: 00039792
מנהל מקרקעי ישראל.

(9) בעל הקרקע: ליאוניד צ'רניאק – "מגה" מדידות גאולוגיה והנדסה בע"מ, ת.ד. 1456, ב"ש 84114, בית בלטק קומה 6.

(10) שם מודד:



(11) מטרת התכנית:

- א. תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- ב. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ג. קביעת צומת בכביש 264.
- ד. שינוי שטח חקלאי לדרך, לשצ"פ ולאזור לבניני משק. שינוי "אזור לבניני כפרי" (בתכנית מתאר בני שמעון) לדרך, לאזור מלאכה לשטח חקלאי ולאזור לבניני משק.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

(12) הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל 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:

התכנית כפופה לתכנית מס' 305/02/7, מועצה אזורית בני שמעון.

(15) תכליות ושימושים:

15.1 שטח לבניני משק:

השטח מיועד למבני משק חקלאי, לבעלי חיים, בתי מלאכה ואחסנה.

15.2 אזור מלאכה:

האזור מיועד למבני מלאכה, תעשייה זעירה ותחנת תדלוק פנימית.

15.3 שטח ציבורי פתוח:

בשטח זה יותרו השימושים הבאים: גנים, גדרות וקירות תומכים, מעברים להולכי רגל, שטחי ניקוז, מתקני ספורט ומשחקים, מעבר תשתיות, מקלטים, מתקני שאיבה לביוב, מתקני ומבני תשתית הנדסית לתקשורת (המוכרים כמרכזית טלפונים – שובל) ומתקני טרנספורמציה (בנקודת החיבור לרשת חברת חשמל).

15.4 אזור בינוי כפרי:

תותר הקמת מבני מגורים, בניני עזר חקלאיים, מבני ציבור, שטחי ספורט, מבני שירותים ומסחר, מבני מלאכה, תעשייה ואחסנה, שטחים פתוחים, שימושים המותרים באזור חקלאי, דרכים וחניה, מתקני תשתית. לאזור זה תוגש תכנית מפורטת נפרדת.

15.5 שטח חקלאי:

השטח מיועד למטרות ולגידולים חקלאיים בלבד ולמבנים נלווים הנדרשים לצורך כך, באישור הוועדה המקומית.
לשטח זה תוגש תכנית מפורטת נפרדת.

15.6 דרכים:

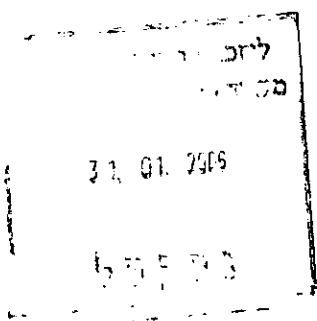
רוחב וקווי הביניין כמסומן בתשריט.
דרך ארצית מס' 264 כפופה להוראות תמ"א 3.

15.7 שטח יער נטע אדם קיים:

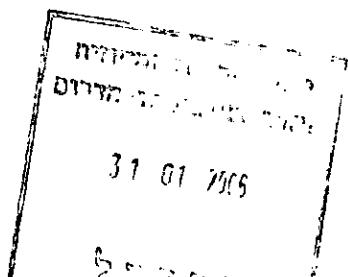
("יער נטע אדם קיים" עפ"י תמ"א 22/ ואזור "יער נטע אדם קיים")

ב"אזור יער נטע אדם קיים" עפ"י תמ"א 22/ ובאזור "יער נטע אדם קיים", יותרו התכליות, השימושים והפעולות המותרים עפ"י הוראות תמ"א 22/ לסוג יער זה ובהתאם לפירוט הבא:

1. הפעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער.
2. הפעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש ביער ובחיק הטבע.
3. מבלי לגרוע מהוראות כל דין, יהיו השימושים והפעולות הבאים טעונים תאום עם קרן קיימת לישראל: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, רעיה, דרכי יער, חניוני נופש ללא מבנים, מחנות נוער ארעיים, מתקני ספורט, נופש ומשחקים. תותר הקמת חניונים, לרבות שירותים רטובים ביולוגיים, בתאום עם משרד הבריאות.
4. פיתוח החניונים יעשה בשילוב עצים קיימים ונטיעות חדשות באישור קק"ל. חומרי הגימור לשטחי חניה בחניונים יהיו אדמה ומצעים. הגדרת אזורי החניה תעשה ע"י חומרים טבעיים (אבן בולי עץ וכד').
5. יותר פיתוח דרכי גישה לרכב וחניות. דרכי הגישה לרכב יהיו ברוחב מירבי של 4 מ'. חומרי הקרקע בדרכים אלה יהי קרקע טבעית או מצעים.
6. ביער יותרו פעולות למניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי, הקמת מצפים להתראה בפני שריפות ותחנות כיבוי בכפוף להוראות כל דין. התכנון המפורט של היער למניעת דליקות יעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות וקרן קיימת לישראל. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נוף לרצועת ההפרדה ותאושר ע"י קק"ל.
7. בתחום היער יותר מעבר של רצועת הנחל.
8. השילוט יבוצע בחומרי מתכת, אבן, זכוכית ועץ ובאישור קק"ל, תותר הקמת פסלים.



9. תותרנה עבודות לביצוע נטיעות חדשות של עצים רחבי עלים ומחטניים.
לצורך עיבוד הקרקע תותר עבודת תיחוח, חריש, איגום מי נגר ומתקנים לשימור הקרקע מפני סחף.
10. לאורך ערוצי הנחלים תוכשר דרך לתחזוקת הנחל ולמטיילים. התכליות והשימושים, כל בניה (לרבות מוקדי שרות ומוקדי פעילות), ודרכים (לרבות דרכים יערניות) יתוכננו ויפותחו בזיקה לדרך ולרצועת הנחל.



16 זכויות בניה מצב קיים:
במצב הקיים אין זכויות בניה.

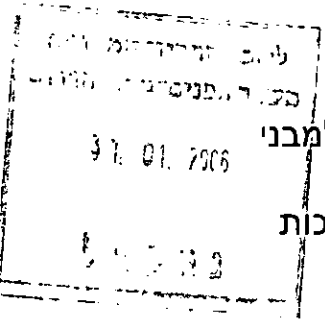
16.1 טבלת זכויות בניה מצב מוצע:

יעוד	שימושים	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי (בדונם)	היקפי בנייה מירביים במגרש (באחוזים ובמ"ר)				מטרות עיקריות	מטרות שירות	סה"כ עיקרי שירות +	תכנית שטח מירבית (מ"ר)	מס' קומות מירבי	ק"י בניין (מ')			
				מטחח	מטחח	מטחח	מטחח						ק	צ	א	
																מטחח
אזור לבניית משק	כמצויין בסעיף 14.1	341	5	-	50%	-	10%	60%	60%	60%	*2 *(1)	ע"פ המסומן בתשריט				
"	"	342	5	-	50%	-	10%	60%	60%	60%	"	"				
"	"	343	5	-	50%	-	10%	60%	60%	60%	"	"				
אזור מלאכה	כמצויין בסעיף 14.2	353	5	-	50%	-	10%	60%	60%	60%	*2 *(1)	ע"פ המסומן בתשריט				
אזור בינוי כפרי	כמצויין בסעיף 14.4	1	5	תוגש תכנית מפורטת נפרדת												
"	כמצויין בסעיף 14.4	2	5	תוגש תכנית מפורטת נפרדת												
שטח ציבורי פתוח	כמצויין בסעיף 14.3	459	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
"	"	460	5	-	150 מ"ר	-	-	150 מ"ר	150 מ"ר	150 מ"ר	1	ע"פ המסומן בתשריט				
"	"	469	0.54 (*2)	-	260 מ"ר (*2)	-	-	260 מ"ר (*2)	260 מ"ר (*2)	260 מ"ר (*2)	1	ע"פ המסומן בתשריט				
"	"	461	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
יער קיים	כמצויין בסעיף 15.5	462	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-				

-	-	-	-	-	-	-	-	5	463	"	"	
-	-	-	-	-	-	-	-	5	464	"	"	
-	-	-	תוגש תכנית מפורטת נפרדת				-	24-22 28-27	כמצוין בסעיף 14.5	שטח חקלאי		
ע"פ המסומן בתשריט	1	25%	25%	5%	-	20%	-	-	25	כמצוין בסעיף 14.5	שטח חקלאי	

הערות:

- (1)* תותר הקמת מתקנים כגון ארובות, מיכלים וכדומה עד לגובה 20 מטר.
 (2)* במגרש מס' 469 קיימת מרכזת טלפונים/מתקן תקשורת של בזק בשטח של כ- 260 מ"ר על מגרש של 540 מ"ר, שבו קיימים מבנים בני קומה אחת, תורן ואנטנות.



(17) תנאים למתן היתרי בניה:

1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה למבני המשק ולאזור המלאכה בלבד.
2. תנאי להיתרי בניה יהיה אישור פתרון ביוב לכל מבנה ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
3. תכניות ניקוז יתאמו עם רשות הניקוז.
4. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מוסדר לפינוי פסולת בנין.
5. 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.
6. היתרים לביצוע עבודות בניה בתחום קווי מקורות, כמפורט בסעיף 22 להוראות תכנית זו, יוצאו רק לאחר תיאום עם חברת מקורות.
7. קו הביניין לבניה הקיימת, יהיה על פי הקיים והמסומן בתשריט. קו הביניין לתוספות בניה יהיה על פי הקבוע בתמ"א 3 (80 מ' מציר דרך מס' 264).

(18) חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש ועל - פי תקן חניה ארצי, התקף בעת מתן הוצאת היתר הבניה.

(19) עתיקות:

- 19.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- 19.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

- 19.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 19.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותם פגיעה בקרקע.
- 19.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

(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 עבודת בניה, העברת תשתיות, עבודות פיתוח ופיתוח נופי מעל קווי מקורות ובתחום 5 מ' לכל צד ממנו, זאת לרבות בתחום קו מקורות הקיים עד למועד העתקתו לתוואי המוצע בתחום מגרש שצ"פ מס' 461.

