

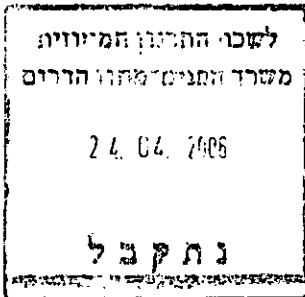
-1-

מחוז הדרום

מרחב תכנון שמעונים

תכנית מפורטת מס' 468/03/7

הוראות התכנית



שטחים חקלאיים בתחום מועצה אזורית אשכול (מושב עצמונה)

הודעה על אישור הכי"ת מס' 468/03/7  
 תוקף ההכרזה: 1965  
 468/03/7  
 613/06  
 הודעה על אישור הכי"ת מס' 468/03/7  
 כורסמה בנלקוט המקומים מס' 5538  
 מיום 8/6/06

- פברואר 2005
- אפריל 2005
- יוני 2005
- ספטמבר 2005
- נובמבר 2005

מתכנן: מאיר ארד א. ב. תכנון – שער הנגב  
 כתובת: מ.א. שער הנגב ד. נ. חוף אשקלון 89100  
 טלפון: 08-6891232/5 פקס: 08-6891228

מבוא:

התכנית מיועדת להגדרת זכויות ומגבלות בניה על קרקע חקלאית אשר בתכירתו

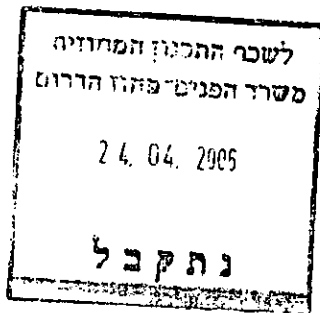
של מושב עצמונה, לשם בנית מבנים לטיפול ואריזת תוצרת חקלאית הגדלה במקום.

מושב עצמונה זקוק להקמת מבנים ומתקנים למיון וטיפול בתוצרת החקלאית

הגדלה במקום, קירור, וטיפול בתוצרת הזו וכן הקמת מבני עזר ואכסנה על שטח זה.

בהעדר הגדרות של זכויות בניה על קרקע חקלאית, נדרשים שינויים מתאימים שיסדירו

מסגרת להוצאת היתרי בניה.



1) שם התכנית:

התכנית תקרא תכנית מס' 468/03/7 – שטחים חקלאיים (מושב עצמונה)

2) מסמכי התכנית:

- כל מסמך מהמסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
א. התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).  
ב. גיליון אחד של תשריט בק"מ 1:1000 (להלן התשריט).  
ג. נספח תנועה מנחה מבחינת כניסה ויציאה, מיקום החניות ומרחקן מהדרך האזורית בק"מ 1:500 (להלן הנספח)

3) ציונים בתשריט: לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4) המקום: - מועצה אזורית אשכול, דרומית לעין הבשור

5) גושים וחלקות:

גוש 100311  
גוש 100296  
חלקה 3 (חלקי)  
חלקה 26 (חלקי)

6) שטח התכנית: 39.67 דונם

7) מגיש התכנית: מושב עצמונה ד.ג. חוף עזה טל: 056-425056

מורשה חתימה: חיים ירוסלביץ ת.ז. 057217416

8) עורך התכנית: מאיר ארד - א. ב. תכנון - ש. הנגב ד.ג. חוף אשקלון מ. 89100

טל. 08-6891232/5

9) בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

10) מודד: יהודה שפירא, מודד מוסמך, רישיון מס: 427

רח' מוסקוביץ 13 רחובות טל: 08-9453448

11) מטרת התכנית:

11.1 קביעת זכויות הנחיות ומגבלות בניה בשטח חקלאי.

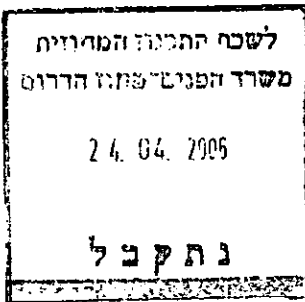
11.2 קביעת שימושים ותכליות בקרקע חקלאית.

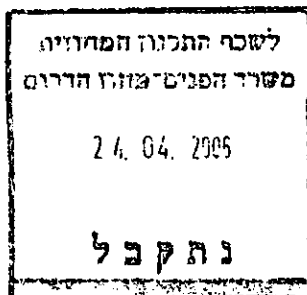
11.3 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

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:  
התכנית כפופה לתמ"מ 4 תיקון 14.

15) תכליות ושימושים:

שטח חקלאי: אזור זה נועד לגידולים חקלאיים, לבית אריזה ולבית קירור של התוצרת החקלאית מסביבת התכנית. כמו כן יותרו הקמתם של מתקנים לצורך תפעול בית האריזה ובית הקירור.

לא יותר אחסון חומרים מסוכנים או שימוש בחומרים מסוכנים (עפ"י הגדרתם בחוק החומרים המסוכנים) לרבות לצורך הפעלת מערכות קירור. גובה המבנים יהיה עד 12 מ'.

דרכים: רוחב וקווי הבנין יהיה כמסומן בתשריט.

16) זכויות בניה מצב קיים: - אין

זכויות בניה מצב מוצע:

קוי בניין (מ')	היקפי בנייה מירביים במגרש (במ"ר)								שטח מגרש מזערי (ד')	מס' מגרש	יעוד
	מס' קומות מירבי	תכסית שטח מירבית (מ"ר)	סה"כ עיקרי שירות + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות					
				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
ק צ א	2 (1)*	8500	10,000 מ"ר	—	—	10,000 מ"ר	—	2 דונם	1	שטח חקלאי	

הערות:

(1)\* תורשה הקמת ארובה, עד לגובה 20 מטר בתנאי אישור היחידה לאיכות הסביבה.

(2)\* מרחקי הבניה בין המבנים יהיו עפ"י הנחיות משרד החקלאות.

(3)\* קווי בניין 5 מ' מכל אחד מצדי המגרש וכולל דרך גישה לכל מגרש.

17) תנאים למתן היתרי בניה:

17.1 היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

17.2 תנאי להיתרי בניה יהיה אישור פתרון ביוב לכל מבנה ע"י היחידה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

17.3 תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשויות התמרור וכן אישור תכנית תנועה ותמרור מפורטות של צומת הגישה מכביש 222 ע"י החברה הלאומית לדרכים בע"מ.

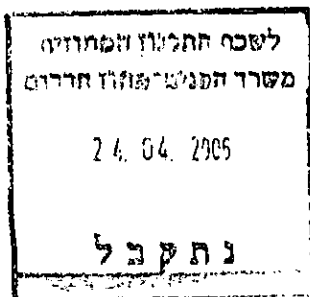
17.4 תכניות ניקוז יתאמו עם רשות הניקוז.

17.5 בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיננסי הפסולת לאתר מאושר המוסדר על פי כל דין. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פיננסי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

17.6 פתרון ניקוז ומניעת מפגעים (יתושים, זיהום קרקע ומים וכו').

הפעולות להטמעה מרבית של המבנים בסביבתם יכללו:

17.6.1 נטיעת עצים בוגרים סביב ארבע צידי המגרש, לאורך הגדר מצידה הפנימי, (לרבות לאורך החזית הפונה לכביש). סוג העצים יקבע בתיאום עם קק"ל.



17.6.2 שיקום שורות העצים הקיימים לאורך הכביש, בתחום התכנון בתאום עם קק"ל והחברה הלאומית לדרכים בע"מ. צביעת המבנים בצבע ישתלב בנוף סביבת התכנית על פי קביעת מתכנן הנוף. ופעולות נוספות עפ"י קביעת מתכנן הנוף.

17.6.3 היתר הבניה יכלול נספח שיערך ע"י מתכנן נוף. בנספח יפורטו הפעולות הנדרשות לדעת מתכנן הנוף, להטמעה מרבית של המבנים בסביבתם. בהיתר הבניה יובטח ביצוע של כל הפעולות הללו בד בבד עם ביצוע הבניה.

7. היתרי הבניה יינתנו בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ויכללו התייחסות לנושאים הבאים:

- 17.7.1 מקורות אנרגיה ואמצעים למניעת זיהום אויר.
- 17.7.2 משטחי אחסון חומרי גלם וחומרים מסוכנים.
- 17.7.2 טיפול בפסולת חקלאית ופסולת בניין.

18) דרך חקלאית: תותר תנועה של כלי רכב אל השטחים החקלאים האמורים ובחזרה על הדרכים החקלאיות המסומנות בתשריט.

19) חניה: החניה תהיה בתחום המגרש ועל - פי תקן חניה ארצי, התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

20) הנחיות כלליות לתשתית:

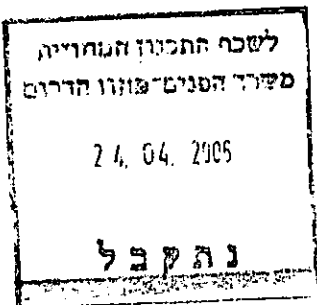
תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלוויזיה סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.

21) איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל.

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.

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 קווי מקורות - אין לבצע כל תשתית כולל עבודות פיתוח נופי מעל קווי מקורות ועד מרחק של 10 מטר ממנו.

23) שלבי ביצוע: השלמת התכנית תוך 10 שנים.

### חתימות

חתימת המתכנן

~~מאיר מרד-אדריכל~~  
רשיון מסי 39792  
ת.ז. 050773720

חתימת מגיש התכנית

~~עצמאי~~  
מושב עתהבים/אמנה בע"מ

הועדה

חתימת

חתימת בעל הקרקע  
התוכנית הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות  
המקומית תיזום התכנית או לכל כפל ענין אחר  
המחייב כל עת לא תוקמה השטח נחתם  
מהלך הביצוע ואין תחייבתו זו באה להתחייב  
לשטח הנ"ל ואו כל רשות אחרת  
מלבד הרשות המקומית  
על התכנית להיות בתכנית אין להתחייבו  
ותיור על השטח הנ"ל והסכם כאמור ו/או  
לא יגזר על השטח הנ"ל ו/או על כל זכות  
אחרת העומדת לזו האמורה בפני כל דין  
שכן תחתיתו נחתה או תחתיתו  
מינהל מקרקעי ישראל  
תחוז הדרום  
תאריך 22/4/15

ועדה מחוזית