

605624



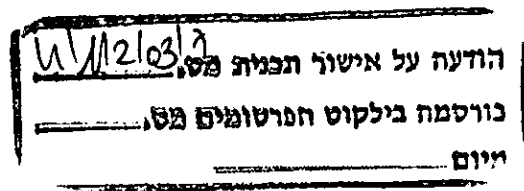
מחוז הדרום

מרחב תכנון שמעונים

תכנית מפורטת מס' 4/112/03/7
שינוי לתכניות מפורטות מס. 2/112/03/7, 3/112/03/7
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

קבוץ גבים

(תכנית מפורטת לאזור המשקי)



פברואר 2007

מתכנן: אדר' יורם בר סיני א. ב. תכנון - שער הנגב
כתובת: מ.א. שער הנגב ד. נ. חוף אשקלון 89100
טלפון: 086891232 פקס: 08-6891228

מבוא ודברי הסבר לתכנית:

קבוץ גבים זקוק להקמת מבנים נוספים לצורך גידול בע"ח, אחסנה, קירור ויתר השימושים החקלאיים הנלווים.

התכנית מגדילה את תחום האזור המשקי ומסדירה שמושים קיימים תוך שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למבני משק ולשפ"פ ועריכת תכנית בינוי לאזור המשקי.

1. מחוז: דרום
 2. נפה: אשקלון
 3. מועצה אזורית: שער הנגב
 3. המקום: קבוץ גבים.
 4. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
 5. מגיש התכנית: קבוץ גבים
 6. המתכנן: אדר' יורם בר-סיני
- יאיר הררי ת.ז. 4-00348126
 קבוץ גבים 79165, טל. 08-6802200
 א.ב. תכנון, שער הנגב
 ד.נ. חוף אשקלון 89100
 מס' רשיון 28766 טל. 08-6891232

7. גושים וחלקות:

גושים	979	980	2292
חלקות (חלקיות)	20, 17, 13, 12	7, 6	13

8. שטח התכנית: 224.23 דונם

9. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 4/112/03/7
 שנוי לתכניות מפורטות 2/112/03/7, 3/112/03/7
 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

10. מסמכי התכנית:

- התכנית כוללת:
 10.1 7 דפים של הוראות בכתב
 10.2 גליון אחד של תשריט בק"מ 1:2500, 1:1250
 10.3 נספח בנוי מנחה ומחייב בקנ"מ 1:1000 נספח הבינוי יהיה נספח מחייב
 לעניין שמירת מרחקים מאי משאבות התדלוק ופתחי האיוורור של תחנת
 התדלוק בלבד, כמסומן בנספח.

11. מטרת התכנית:

- 11.1 קביעת זכויות הנחיות ומגבלות בניה באזור לבניני משק.
 11.2 שינוי יעוד "קרקע חקלאית", ל"אזור לבניני משק" ולשטח פרטי פתוח.
 11.3 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
 11.4 קביעת תכנית בינוי לאזור לבניני משק כולו.

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 מהווה שנוי לתכניות מס' 2/112/03/7, 3/112/03/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
על תכנית זו יחולו כל הוראות תמ"א 18 שינוי מס. 4.

15. ציונים בתשריט:

לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

16. תכליות ושימושים:**16.1 שטח לבנייני משק:**

האזור מיועד לגידול בעלי חיים ובניית מבני עזר הנחוצים למטרה זו כגון: לולים, רפתות, סככות, מחסנים, סככות לטרקטורים, מבנים לטיפול ותחזוקת כלים, מתקן לאחסנה והכנת תערובות, חדרי קירור ושימושים נלווים הקשורים ליצור חקלאי.

כמו כן יותרו הקמתם של מתקנים כגון: שנאים, מערכות מים להשקיה ומשאבה לתדלוק לצרכים פנימיים. התחנת ומשאבות התדלוק אינם לשירות הזולת והן לא תעסוקנה במכירת דלק לציבור על בסיס עיסקי. זכויות הבניה לתחנת התדלוק תהיינה כפופות להיתר הבניה שניתן כדין.
לאורך גדר הישוב יותר להתקין מרכיבי בטחון הכוללים גדר היקפית, תאורת גדר ודרכים.

16.2 שטח פרטי פתוח:

השטח מיועד לגינון, למעבר תשתיות ולהקמת שנאים. לאורך גדר הישוב יותר להתקין מרכיבי בטחון הכוללים גדר היקפית, תאורת גדר ודרכים.

16.3 דרכים:

שטח מיועד לדרכים ברוחב קווי הבניין עפ"י המסומן בתשריט.

17. טבלת זכויות בניה:

17.1 מצב קיים

גודל דירה מרבי	תכנית מרבית משטח המגרש	מס' יח"ד	מס' קומות מרבי	קווי בניין	היקפי בנייה מירביים במגרש			שטח מגרש (ד')	מס' מגרש	יעוד
					סה"כ עיקרי ושירות	מטרות שירות	מטרות עיקריות			
		עפ"י תכנית בינוי מאושרת בוועדה המקומית	עפ"י תכנית בינוי מאושרת בוועדה המקומית	כמסומן בתשריט	25%	5%	20%	135.6	2	שטח לבנייני משק

17.2 מצב מוצע

קווי בנין	היקפי בנייה מירביים במגרש (במ"ר)							שטח מגרש מזערי (ד')	מס' מגרש	יעוד
	גובה מירבי במר'	תכנית שטח מירבית (מ"ר)	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
3 מטר בכל החזיתות.	3	2%	2%	-	-	2%	-	2 דונם	13	שטח פרטי פתוח
ע"פ המסומן בתשריט 2(1)*	16	35%	40%	10%	-	30%	-	2 דונם	12	שטח לבנייני משק

(1)* תורשה הקמת מתקנים כגון ארובות, מיכלים וכדומה עד לגובה 25 מטר.

(2) זכויות הבניה לתחנת התדלוק תהיינה כפופות להיתר הבניה שניתן כדין.

18. תנאים למתן היתרי בניה:

- 18.1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 18.2. היתרי בניה למבני המשק אשר לפעילותם צפויות השלכות סביבתיות, יתואמו עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון ומשרד הבריאות.
- 18.3. היתרי בניה לשטח לבנייני משק ינתנו בתנאי תאום ואישור תכניות ע"י משרד הבריאות בנושא ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.
- 18.4. הבקשה להיתר תפרט פתרון לניקוז המתואם ומאושר ע"י רשות הניקוז.
- 18.5. פסולת בניה תפונה לאתר פסולת בנין מוכרז.
- 18.6. מיקום המבנים וגדלים יתאימו לרוח הנחיות נספח הבינוי.
- 18.7. היתר לתחנת תדלוק פנימית:
- 18.7.1. תדלוק בגפ"מ יהיה בתנאי לקבלת אישור המנהל לענייני בטיחות הגז כמשמעו בחוק הגז התשמ"ט 1989
- 18.7.2. לא יינתן היתר לפי סעיף 8 לתחנת תדלוק אלא אם נתקבל מסמך הידרולוגי - סביבתי מטעם מגיש התכנית לעניין מפגעים סביבתיים, ומפגעים תברואתיים ולעניין סיכונים הנשקפים למקורות המים והקידוחים באזור והסכנה למי התהום מתחנת התדלוק המוצעת ונתקבלה חוות דעת נציבות המים, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 18.7.3. חוות הדעת תכלול, בין השאר, הנחיות למניעת או הקטנת המפגעים והסיכונים האמורים, לרבות הנחיות לטיפול בשפכים, הגנה על מקורות מי השתייה, אמצעים לאיטום הקרקע, תחנת התדלוק ומתקניה, אמצעים לניקוז מי גשם ולמניעת זיהום הקרקע ומי התהום ואמצעים לניטור דליפות דלק בקרקע ומי תהום, הכל בהתאם למיקום תחנת התדלוק המוצעת ולמאפייני האזור.
- 18.7.4. מוסד תכנון רשאי ליתן היתר לפי סעיף 8 לתחנת תדלוק, באם לא נתקבלה חוות הדעת תוך זמן סביר, אשר יקבע על פי שיקול דעתו של מוסד התכנון בהתאם לנסיבות ומאפייני התכנית.
- 18.7.5. מוסד תכנון הדין בהיתר על פי סעיף 8, או בהיתר כאמור בסעיף 12.3 לעיל, יקבע הוראות ותנאים בהתבסס על חוות הדעת, למניעת מפגעים סביבתיים, למניעת זיהום מקורות מים, קידוחים ומי תהום.
- 18.7.6. היתר מכוח תכנית לתחנת תדלוק או היתר לפי סעיף 8 יחייב את מילוי ההוראות והתנאים האמורים וכן מילוי דרישות נציבות המים, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לפי כל דין.
- 18.7.7. היתר לתחנת תדלוק יותנה בהמצאת חוות דעת חתומה על ידי מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, המאשרת כי הבקשה להיתר מקיימת אחר התנאים שנקבעו בהתאם לסעיף 12.6, כפי ניסוחם במועד מתן ההיתר ובכל הוראות הדין בנוגע למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים ותברואתיים כאמור.

- 18.7.8 לא תופקד תכנית, לא תאושר ולא יינתן היתר לפי סעיף 8 לתחנת תדלוק שמתוכנן בה תדלוק בגפ"מ, בכל העמדות ובין בחלקם, אלא אם התקבל אישור המנהל שתחנת התדלוק עומדת בתקן.
- 18.7.9 תכנית לתחנת תדלוק שאושרה לפני תחילתה של תכנית זו, ולא כללה אפשרות של אספקת גפ"מ, יראו אותה כאילו היא מתירה אספקת גפ"מ ובלבד שהתקיימו בה התנאים המנויים בתקן 4 לתמ"א 18.

19. חניה:

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

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.

20.1. 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.

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

20.3. ביוב - תכניות הביוב יאושרו ע"י משרד הבריאות, השפכים יסולקו למתקן טיהור מרכזי שקיבל את אישור משרד הבריאות. לא יאושרו פתרונות ביוב אחרים. תנאי לאכלוס המבנים יהיה הפעלת המתקן.

20.4. מים - תכניות מערכת אספקת המים יאושרו ע"י משרד הבריאות. מקור המים יהיה מאושר לשתיה. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי- אש, גינון, שטיפות, תעשייה וכו'. בעסקים במבנים חקלאיים בעלי פוטנציאל לזיהום מערכת מי השתיה יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראש מערכת אספקת המים. במידה וידרשו הגנות נוספות, הן יותקנו ע"פ הנחיות משרד הבריאות.

21. שלבי ביצוע:

התכנית תושלם תוך 7 שנים.

22. חתימות

המתכנן

מגיש התכנית

אדר' יורם מר-סיני
מסי רשמי 28766

"גבים"
קבוצת פועלים
להתישבות שתופית בע"מ

תאריך

בעל הקרקע **התג' קבוצת פועלים להתישבות שתופית בע"מ**
התכנית להקמת בית דיור, כפי שתיאר בהצעתו, אינה ניתנת לבצע, עקב היותה כפופה לתוכנית כללית של קבוצת הפועלים להתישבות שתופית בע"מ, אשר תתקבל ויש לה מתן רישיון בניה. על בעל הקרקע להגיש בקשה להצטרף לקבוצת הפועלים ולהגיש את הצעתו לביצוע תוכנית הבנייה, שתאושר ע"י הקבוצה. במקרה של אישור, ייחשב הבניין כחלק מתוכנית הקבוצה ויש להגיש בקשה לרישיון בניה. ייתכן שבעל הקרקע יצטרך להגיש בקשה לתוספת קרקע או להגדלת שטח הבנייה. על בעל הקרקע להגיש את הצעתו לביצוע תוכנית הבנייה, שתאושר ע"י הקבוצה. במקרה של אישור, ייחשב הבניין כחלק מתוכנית הקבוצה ויש להגיש בקשה לרישיון בניה. ייתכן שבעל הקרקע יצטרך להגיש בקשה לתוספת קרקע או להגדלת שטח הבנייה. על בעל הקרקע להגיש את הצעתו לביצוע תוכנית הבנייה, שתאושר ע"י הקבוצה. במקרה של אישור, ייחשב הבניין כחלק מתוכנית הקבוצה ויש להגיש בקשה לרישיון בניה. ייתכן שבעל הקרקע יצטרך להגיש בקשה לתוספת קרקע או להגדלת שטח הבנייה.