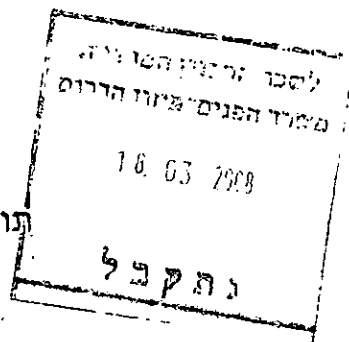


6005772

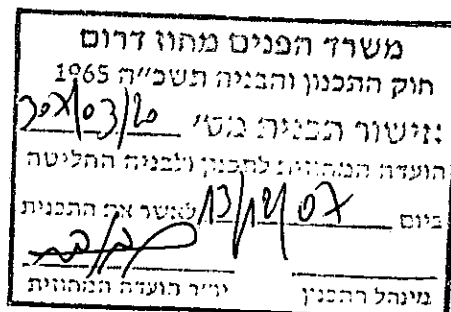
מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי "רמת נגב"  
תוכנית מפורטת מס' 307/03/20  
תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים



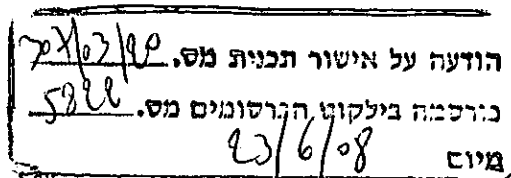
מושב ניצני סיני - שטח בנייני משק משולב

### הוראות התוכנית

- מחוז : הדרום
- נפה : באר-שבע
- מקום : אזור מבני משק - מושב ניצני סיני, מ.א. רמת נגב
- גוש : 39007 (חלק)
- חלקה : 4 (חלק)
- בעל הקרקע : מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל רח' התקוה 4 קרית הממשלה, ת.ד. 233 באר-שבע קיימות זכויות חכירה לשוב ניצני סיני במסגרת הסכם משבצת.
- מגיש התוכנית : מושב ניצני סיני ד.נ. חלוצה טל. 08-6555901
- עורך התכנית : אבינעם לוי, אדריכל ובונה ערים מ.ר. 27979 רח' הגת 2, פארק - עומר טל. 08-6466999 - פקס. 08-6466989
- שטח התוכנית : 21.878 דונם
- תאריך : מהדורה מס' 1 - ספטמבר 2003  
מהדורה מס' 2 - דצמבר 2003  
מהדורה מס' 3 - ספטמבר 2004  
מהדורה מס' 4 - נובמבר 2004  
מהדורה מס' 5 - פברואר 2005  
מהדורה מס' 6 - יוני 2005  
מהדורה מס' 7 - דצמבר 2005  
מהדורה מס' 8 - ספטמבר 2006  
מהדורה מס' 9 - נובמבר 2006  
מהדורה מס' 10 - ינואר 2008



23.01.08  
512.03



## מבוא

תוכנית מתאר מאושרת מס' 3/101/02/20, ב"שטח לבנייני משק" במושב ניצני סיני, קובעת כי ניתן להקים רק מבנים ליצור חקלאי עבור חקלאות או גידול בעלי חיים ולא נקבעו לכך הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה. תוכנית זו, מס' 307/03/20, מחלקת את "שטח בנייני משק", למגרשים ודרכי גישה אליהם, משנה יעודים בהתאם לשימושים המבוקשים וקובעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' 307/03/20, תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, מושב יצני סיני- שטח בנייני משק משולב, להלן "התוכנית".

2. מסמכי התוכנית

- המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית :-  
א. 7 דפים של הוראות התוכנית בכתב (להלן: "הוראות התוכנית").  
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1: 500, (להלן: "התשריט").  
ג. נספח בינוי מנחה ערוך בק.מ. 1: 500 (להלן: "נספח בינוי").  
ד. נספח מים וביוב בקנ"מ 1: 500 (להלן: "נספח מים וביוב").

3. מטרות התוכנית

- א. חלוקה למגרשים בהסכמת הבעלים.  
ב. שינוי יעוד מ"שטח בנייני משק" ל"דרך מוצעת" ו"חנייה" וכן, ביטול קטע דרך לצורך הסדרת דרכי גישה למגרשים וחנייה.  
ג. שינוי יעוד מ"שטח בנייני משק" ל"אזור מסחרי", ל"שטח למתקן הנדסי" ול"שביל להולכי רגל".  
ד. שינוי יעוד מ"שטח חקלאי" ל"שטח למתקן הנדסי" ול"דרך מוצעת".  
ה. קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה ביעודים השונים.  
ו. הוספת שימושים מותרים וביטול שימושים אחרים ביעוד "שטח בנייני משק".

4. יחס לתוכניות אחרות

התוכנית כפופה לכל ההוראות של תוכניות מתאר מס' 101/02/20 ו- 3/101/02/20, למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.

5. ציונים בתשריט

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. תחולת התוכנית

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

7. תכליות ושימושים

- א. שטח בנייני משק (מגרשים מס' 1-3, 6-17, 19-23, 25-36)  
(1) מבנים המיועדים לעיבוד תוצרת חקלאית של המושב, בתי קירור, בתי אריזה וכד'.  
(2) מחסנים כלליים, מוסכים, מתקני שירות וכד'.  
(3) מחסנים למזון לבעלי חיים, זרעים, שרותים וטרינרים, משתלה וכד'.  
(4) מגרשים מס' 26-30 מיועדים בין היתר, לאחסנה ואריזה של חומרי הדברה ודשן. פעילות זו במגרשים אלו, תוגבל (כמות וסוג החומרים) ב"היתר הרעלים".  
(5) בתי מלאכה, סדנאות אומנות, מועדון (פאב) וכד'.  
(6) כמו כן, תותר בשטח זה חנייה וגינון.

**ב. שטח למתקנים הנדסיים (מגרשים מס' 24, 37)**

תותר הקמת מבני תשתית והנדסה כגון: תחנת שאיבה ותחנה מטאורולוגית.  
מגרש מס' 37 מיועד למתקן תשתית לשאיבת ביוב ("תחנת שאיבה").  
מגרש מס' 24 מיועד למתקן "תחנה מטאורולוגית, פתחת ניצנה - מ. א. רמת נגב".

**ג. אזור מסחרי (מגרשים מס' 4, 5, 18)**

שטח זה ישמש להקמת מבנה מסחרי.

**ד. שביל להולכי רגל**

שטח זה ישמש לגינון ציבורי, העברת קווי תשתית ומעבר להולכי רגל.

**ה. דרכים**

1) שטח זה ישמש למעבר כלי רכב, לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, מדרכות ואלמנטי פיתוח, נטיעות, ניקוז ומערכות תשתית.

2) מגרשים 40, 42 מיועדים לחניה.

**8. טבלת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה**

**א. מצב קיים לפי תוכנית מתאר מס' 3/101/02/10**

10	9			8	7	6	5	4	3	2	1
הערות	קווי בניין במ'			מבני עזר	מספר קומות	מספר יחידות דיור במגרש	שטח בניה כולל מרפסות, מבני עזר וכו'	גודל מגרש מינימלי במ"ר	סימון בתשריט (בצבע)	תכלית האזור	אזור
	אחורי	צדדי	חזיתי								
רק עבור מבנים ליצור חקלאי, עבור חקלאי או גידול בעלי חיים. מבני עזר באישור הוועדה המקומית, בהתאם לתוכנית בינוי.				עפ"י החלטת הוועדה המקומית, בהתאם לתוכנית בינוי.							
									חום מותחם ירוק	מבנים חקלאיים ומבני עזר	שטח בנייני משק

ב. מצב מוצע

קוי בנין במטרים	מספר קומות	תכנית קרקע מירבית (ב-מ"ר)	הקפי בניה מרביים למגרש במ"ר				שטח מגרש בד'	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע
א	ב	ק								
כמסומן בתשריט	1	98	98	20	----	78	----	0.284	4	אזור מסחרי
כמסומן בתשריט	1	98	98	20	----	78	----	0.234	5	
כמסומן בתשריט	1	103	103	21	----	82	----	0.309	18	שטח למבני משק
כמסומן בתשריט	2	735	881	176	----	705	----	2.204	1	
כמסומן בתשריט	2	77	107	21	----	86	----	0.268	2	
כמסומן בתשריט	2	339	407	81	----	326	----	1.018	3	
כמסומן בתשריט	2	98	98	20	----	78	----	0.234	6	
כמסומן בתשריט	2	98	98	20	----	78	----	0.234	7	
כמסומן בתשריט	2	82	82	16	----	66	----	0.260	8	
כמסומן בתשריט	2	162	194	39	----	155	----	0.485	9	
כמסומן בתשריט	2	204	245	49	----	196	----	0.613	10	
כמסומן בתשריט	2	153	184	37	----	147	----	0.458	11	
כמסומן בתשריט	2	140	168	34	----	134	----	0.420	12	
כמסומן בתשריט	2	260	312	62	----	250	----	0.780	13	
כמסומן בתשריט	2	72	86	17	----	69	----	0.217	14	
כמסומן בתשריט	2	154	185	37	----	148	----	0.463	15	
כמסומן בתשריט	2	118	141	28	----	113	----	0.353	16	
כמסומן בתשריט	2	118	141	28	----	113	----	0.353	17	
כמסומן בתשריט	2	103	124	25	----	99	----	0.309	19	
כמסומן בתשריט	2	59	59	12	----	47	----	0.213	20	
כמסומן בתשריט	2	90	108	22	----	86	----	0.269	21	
כמסומן בתשריט	2	61	61	12	----	49	----	0.222	22	
כמסומן בתשריט	2	61	61	12	----	49	----	0.222	23	
כמסומן בתשריט	2	90	108	22	----	86	----	0.269	25	
כמסומן בתשריט	2	117	141	28	----	113	----	0.352	26	
כמסומן בתשריט	2	83	99	20	----	79	----	0.248	27	
כמסומן בתשריט	2	83	100	20	----	80	----	0.249	28	
כמסומן בתשריט	2	83	100	20	----	80	----	0.250	29	
כמסומן בתשריט	2	84	100	20	----	80	----	0.251	30	
כמסומן בתשריט	2	84	100	20	----	80	----	0.251	31	
כמסומן בתשריט	2	84	101	20	----	81	----	0.252	32	
כמסומן בתשריט	2	84	101	20	----	81	----	0.252	33	
כמסומן בתשריט	2	84	101	20	----	81	----	0.252	34	
כמסומן בתשריט	2	76	91	18	----	73	----	0.227	35	
כמסומן בתשריט	2	87	108	22	----	86	----	0.270	36	
אפס לכל צד	1	26	26	----	----	26	----	0.026	24	שטח למתקנים הנדסיים
כמסומן בתשריט	1+1	80	120	70	40	10	----	0.221	37	

9. חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרשים ובתחום מגרשים מס' 42, 40, המיועדים לחנייה עבור מגרשים 4, 5, 18, בהתאם לתקן החנייה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבנייה.

10. הנחיות כלליות לתשתית

התשתיות המתוכננות באתר תחוברנה למערכת התשתית הקיימת, באישור הועדה המקומית.

א. אספקת מים - באישור הועדה המקומית ומשרד הבריאות.

ב. ביוב - יש לחבר את המבנים המוצעים בשטח למערכת ביוב מקומית לסילוק שפכים ושטיפה כפי שייקבע בתוכנית ביוב, שתאושר במשרד הבריאות.

ג. אספקת חשמל - תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל תהיה עילית.

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

<u>מרחק מציר הקו</u>	<u>מרחק מתיל קיצוני</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
3.5 מטרים	3 מטרים	קו חשמל מתח נמוך
6 מטרים	5 מטרים	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מטרים		קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מטרים		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

ד. ניקוז - המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול, שיפועי קרקע, תעלות וצינורות ניקוז.

11. טיפול בפסולת למחזור

א. כל פסולת בת מחזור תופרד מהפסולת הביתית, התעשייתית ו/או הרעילה ותופנה למחזור.

ב. הפרדת הפסולת תעשה במקור וברמת המפעל הבודד.

ג. יוצבו כלי אצירה ייעודיים לחומרים ברי מחזור.

ד. פסולת זו תועבר למפעלי מחזור בתדירות שתקבע בין המנהלת לבין מפעלי המחזור.

ה. על מנת להקטין את כמות הפסולת המיוצרות במפעל, תכנון מערך המפעל הבודד יכלול מחזור-מרבי של הפסולת הנוצרת בתהליך המחזור בתוך המפעל והחזרתה לתהליכי הייצור.

ו. על אזור התעשייה לעמוד בתקנות המחזור 1998, ולהגיע לאחוזי המחזור הנדרשים על פי חוק.

12. תנאים למתן היתרי בנייה

- א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית, עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר בנייה.  
ב. בסמכות הועדה המקומית יהיה שלא להתיר בקשות להיתרי בניה למבני עזר, למבני משק ולשימושים חקלאיים, העלולים להוות מטריד נופי, או אקולוגי/סביבתי או מטריד למגורים סמוכים או שמיקומם איננו תואם את הצרכים התכנוניים לאזור.  
ג. תאום ואישור המשרד להגנת הסביבה. התאום יבוצע, בין היתר, לכל בקשה להיתר בניה עבור מחסני הדברה ודשן או אכלוס מבנה קיים בשימושים אלו.  
ד. תאום ואישור משרד הבריאות.  
ה. היתרי בניה למגרשים 4, 5, 18, יתנו לאחר הכנת תוכנית ביצוע לחניה במגרשים 42, 40 ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית.  
ו. היתרי בניה למגרשים 4, 5, 18, ינתנו לאחר שתובטח הקמת החניה במגרשים 42, 40, לפי תנאים שיקבעו ע"י הועדה המקומית.  
ז. לצורך שימוש באמוניה אל מימית לבתי קירור ולאחסנת חומרי ההדברה – יש לקבל אישור מקדמי והיתר רעלים מהמשרד להגנת הסביבה.  
ח. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.  
ט. תכנית לאזור תעשייה תכלול הוראות בדבר סילוק פסולת בניין הנוצרת בעת הבנייה, הריסה ו/או שיפוצים. בהיתר הבניה ייקבעו תנאים על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות (תיקון) התשנ"ט 1998).  
י. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.  
יא. תנאי לקבלת היתר בניה, למעט עבודות עפר באיזון או בחוסר, יהיה שיקום האתר הלא מוסדר הקיים מצפון מזרח לתוכנית והקמת חצר מיחזור לפסולת חקלאית.  
יב. תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור.

13. הפקעת לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

14. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" - חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

15. תאריך ושלבי ביצוע התוכנית

התוכנית תבוצע ללא שלבים תוך 10 שנים מיום אישורה.

כ"י...  
 חתימתו הינה לערכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות  
 חלוקה כל ענין לא חוקעת השטח ונחתם עמנו הסכם  
 מהמים בגינה ואין חתימתנו זו כאת במקום הסכמת כל  
 בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי  
 כל החוק ועפ"י כל דין.  
 למנו חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על  
 דיניו הסכם בגין הקמת הכלול בחכמת, אין בחתימתנו  
 על החכמת **בעל הקרקע** שיהיה עמו או שיהיה  
 ויגורר על זכותם הקרקעית הפירוץ ע"י כל שרכש  
 מאתנו על כל **בעל הקרקע** שיהיה עמו או שיהיה  
 אחרת השומרה לנו סבה הסכם כאמור יחייב על דין  
 שכן חתימתנו נענתה אך ורק ל...  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 חתמת הרכבה

חגי סלע  
 ראש תחום ת

**זקדש בתע"י**  
 מו"ק...  
 מניש התע"י בע"מ

הועדה המקומית

  
 אדריכל אבינעס לוי  
 עורך התכנית

הועדה המחוזית