

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
05.10.2010
נתקבל

תכנית מפורטת מס' 501/02/7

מתן זכויות בניה לקרקע חקלאית

הוראות התכנית

מושב עמיעוז

שטחים חקלאיים ליד צומת גבולות
מ.א. אשכול

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| משרד הפנים מחוז דרום | |
| חוק התכנון והבנייה תשס"ה 1965 | |
| אישור תכנית מס' <u>501/02/7</u> | |
| הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה | |
| ביום <u>2010/09</u> | לשם: <u>התכנית</u> |
| מינהל התכנון | יו"ר הועדה המחוזית |

| |
|--|
| תודעה על אישור תכנית מס' <u>501/02/7</u> |
| נורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ |
| מיום _____ |

יולי 2010

מתכנן: יורם בר סיני א.ב. תכנון - ש. הנגב
כתובת: מ.א. שער הנגב ד.נ. בני שמעון 89100
טלפון: 08-6891232/5 פקס: 08-6891228

מבוא:

תכנית זו מגדירה זכויות ומגבלות בניה בקרקע חקלאית אשר בחכירת מושב עמיעוז, לצורך הקמת חממות לגידול ירקות, בתי קירור בתי אריזה, לרבות מבני עזר וכן מבנים חקלאיים המשמשים במישרין את הטיפול בתוצרת החקלאית. בשטח קיים מאגר מים המנצל את מי הנגר של החממות להשקיה חוזרת. הגישה לאיזור החממות תעשה באמצעות דרך חקלאית עם זיקת הנאה למעבר רכב המתחברת לדרך הכניסה למושב עמיעוז.

- (1) **שם התכנית:**
התכנית תקרא תכנית מס' 501/02/7
- (2) **מסמכי התכנית:**
כל מסמך מהמסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
2.1 חמש דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
2.2 גליון אחד של תשריט בק"מ 2500:1 (להלן "התשריט").
2.3 נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:2500, ומחייב לעניין מיקום השימושים (להלן "נספח בינוי").
2.4 נספח שטחים חקלאיים מעובדים.

- (3) **ציונים בתשריט:** לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
(4) **המקום:** מושב עמיעוז. - מועצה אזורית אשכול, בצומת דרכים 232 ו-222.
(5) **גושים וחלקות:**

| גושים | סוג הגוש | חלקות בשלמות | חלקי חלקיות |
|--------|----------|--------------|--------------------|
| 100309 | מוסדר | - | 12, 15, 21, 22, 24 |
| 100277 | מוסדר | - | 38 |

- (6) **שטח התכנית:** 440.84 דונם.
(7) **מגיש התכנית:** מושב עמיעוז
מורשה חתימה: עמר יגאל מושב עמיעוז ת.ז. 359996550
טלפון: 08-9982093
- (8) **יוזם התכנית:** דודי אוביץ ת.ז. 065551913 - מושב עמיעוז - טלפון: 08-9965060
- (9) **עורך התכנית:** יורם בר סיני - א. ב. תכנון - ש. הנגב ד.ג. חוף אשקלון מ.89100
טל. 08-6891232/5
- (10) **בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל. התקווה 4 באר שבע. טל: 086264257

- (11) **מטרת התכנית:**
11.1 קביעת זכויות הנחיות ומגבלות בניה במגרש מס' 1.
11.2 קביעת תכליות ושימושים בקרקע חקלאית ובאזור חקלאי מיוחד.
- (12) **הפקעות 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.

- (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 תקון מס' 14.

תכליות ושימושים: (15)

15.1 קרקע חקלאית:

באזור זה יותרו עיבודים וגידולים חקלאיים, הקמת חממות, בתי רשת, בתי וצמיחה. כל שימוש במבנים המוצעים שלא לצרכיהם יהווה סטייה ניכרת. המרחק המינימאלי בין המבנים עבור שבילים, תשתיות ומעברים יהיה 4 מטר. המבנים יבנו מחומרים קלים בלבד.

15.2 אזור חקלאי מיוחד:

באזור זה יותר להקים מבנים לאחסנת ציוד חקלאי, משרד מקומי לצרכי הפעילות החקלאית במקום. כמו כן תותר בניית בית מיון ואריזה, מחסן אריזה, בית קירור (המשרתים את התוצרת החקלאית בהתאם לנספח השטחים החקלאיים המעובדים) ותחנת שנאים בחיבור לרשת החשמל המשרתת את התכלית העיקרית. כל שימוש אחר במבנים המוצעים המפורטים לעיל, שלא לצרכיהם, יהווא סטייה ניכרת.

משטח הרצפה של הסככה החקלאית המיועדת לאחסון כלים חקלאים יסלל ויצופה בחומר אטום לפחמימני דלק ובשיפועים שיובילו את התשטיפים למפרדי דלק ושמן. המשטח האמור יופרד מסביבתו באופן שהתשטיפים לא יעברו מהמשטח אל מחוץ לסככה ע"מ למנוע חדירת נגר חיצוני אל הסככה ולהיפך.

15.3 דרכים:

רוחב הדרך וקווי הבנין יהיה כמסומן בתשריט. לא תותר גישה לשטח התכנית מדרכים ארציות 222, ו - 232. השטח יגודר ולא יתאפשרו מעברים לכיוון הדרכים כאמור.

הוראות סביבתיות: (16)

16.1 פליטת מזהמי אוויר בתפעול שוטף לא תגרום לעליה בריכוז המזהמים בגבולות המבנה מעבר לריכוז המירבי המותר עפ"י כל דין.

16.2 כל עבודות עפר (חציבה ומילוי) שיבוצעו בעת הקמת מבנים חקלאיים ויגרמו למפגע נופי, יחוייבו בטיפול נופי לשיקום המפגע, כפי שתקבע הועדה המקומית.

16.3 יאסר שימוש בחומרים מסוכנים ובמתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק (או שווה ערך לדלק, למעט גז) העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק.

טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה-מצב מוצע :

(17)

| קוי בניין (מ') | היקפי בנייה מירביים במגרש (ב %) | | | | | | | | שטח מגרש בדונם | מסי מגרש | יעוד |
|-------------------|---------------------------------|------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------|----------------|------------------|------|
| | גובה מירבי | 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 | | | | |
| א | ב | ג | ד | ה | ו | ז | ח | | | | |
| ע"פ המסומן בתשריט | 12 מ' | 71.35% | 71.35% | - | - | 71.35% | - | 399.25 | 1 | קרקע חקלאית | |
| ע"פ המסומן בתשריט | 10 | 6,230 | 6,230 | - | - | 6,230 | - | 15.61 | 3 | אזור חקלאי מיוחד | |

פירוט חלוקת השטחים המותרים לבניה :

ביעוד קרקע חקלאית

בתי גידול (בתי רשת, בתי צמיחה וחממות)

- 284,860 מ"ר

ביעוד אזור חקלאי מיוחד

משרד

בתי אריזה, אחסנה ומיון וקירור

מבנים לאחסנת ציוד חקלאי

תחנת שנאים

- 200 מ"ר.

- 3,000 מ"ר.

- 3,000 מ"ר.

- 30 מ"ר.

18) תנאים למתן היתרי בניה :

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

וע"פ התנאים הבאים :

- 18.2. הגשת תכניות ניקוז אשר תתואמנה עם רשות הניקוז.
- 18.3. פסולת בניה תפונה לאתר לסילוק פסולת בנין מוכרז ומאושר על פי כל דין.
- 18.4. פתרונות ניקוז ביוב והיתרי הבנייה יינתנו בתאום עם היחידה להגנת הסביבה ויעמדו בתנאים הסביבתיים הבאים :
 - 18.4.1 פסולת - היתר בניה למבנה חקלאי יותנה בקבלת אישור מהנדס הועדה המקומית בדבר קיומו של פתרון לאיסוף וסילוק של פסולת כהגדרתה בחוק שמירת הנקיון התשמ"ד 1984, לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
 - 18.4.2 דלקים - היתר בניה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה. כן תובטח בהיתר מניעת זיהום קרקע משימוש במיכל הדלק, ע"י סלילת משטח בצמוד למאצרה אשר תוביל את התשטיפים למפריד דלק/שומן. התשטיפים לא יעברו מהמשטח לסביבתו ולא תהיה חדירה של נגר מסביבת המשטח אליו. בהיתר להצבת גנרטור יותנה ויובטח כי הצבת הגנרטור תהיה על גבי משטח כאמור לעיל.
 - 18.4.3 תשטיפים מבתי צמיחה - בהיתר בניה לבית צמיחה יקבע כי לא תותר גלישת תשטיפים אל מחוץ לבית הצמיחה וכן אל מחוץ למערכות ההשקיה והמחזור וכי מערכות אלו יהיו סגורות. כן יקבע כי עודפי תשטיפים יאספו ויסולקו לאתר טיפול בשפכים מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- 18.5. היתרי בניה יוצאו לאחר תיאום עם משרד החקלאות ומשרד הבריאות.

19) זיקת הנאה למעבר כלי רכב: בתחום זיקת ההנאה המסומן בתשריט, יותר מעבר לכלי רכב אל השטחים החקלאיים ומגרש מס. 1.

20) חניה: החניה תהיה בתחום המגרש ועל - פי תקן חניה ארצי, התקף בעת מתן היתרי הבניה.

21) הנחיות כלליות לתשתית:

21.1 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.

21.2 פסולת ועודפי עפר יובטחו הסידורים לאיסוף, טיפול פסולת לסוגיה ועודפי עפר בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות, לרבות התחייבות המבקש לפינויים לאתרים מאושרים ומוסדרים עפ"י כל דין.

21.3 בניה מתחת ובקרבת קווי 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. הקמת מבנה חקלאי במרחק הקטן מ - 20 מ' מציר קו מתח עליון, תחייב תיאום וקבלת אישור בכתב מחברת חשמל.

אין לנו התנגדות עקרונית להגשת כתב תנאי שטח זה מתואמת עם רשויות החכנו המוסמכות. חתימת המוכר/ת
 חתימת הרוכש/ת או לכל בעל שטח אחר בשטח
 כל זכות לניגוד תכנית או לכל בעל שטח אחר בשטח
 התכנית תכנית גא. הוקדה השטח ונחתם עמנו הסכם
 מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כי
 בעל זכות בשטח הנ"ל ו/או כל רשות מוסמכת, לס
 כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה כי
 ידונו הסכם בגין השטח הנ"ל תכנית, אין בהתייחסנו
 על התכנית הכרת או תמיכה מפורשת כאמור ו/או
 ויתור על זכויות לבטלן בולל הפרתו ע"י מי שרכש
 מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכו
 אחרת העשויה לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין
 שכן יחייבנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט הכנונית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 תאריך: 3.10.2010

22) שלבי ביצוע: הבניה תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור

23) חתימות:

חתימת מגיש התכנית
 חתימת בעל הקרקע
 מושב עובדים
 להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ
 טלפקס: 089982093
 חתימת המוכר/ת
 אדר' יחסי - סיני
 מס' רשון 28768
 חתימת הועדה המקומית
 מושב עובדים
 להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ
 טלפקס: 089982093