

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2/278/03/7

שם התכנית: מבנים חקלאיים בחלקה ב'- מושב פריגן

מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תוכנית

דרום
שמעונים
מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 2/278/03/7 2016/מ שם התכנית	
2/278/03/7 6315 מחוז מ/מ מ/מ	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית הינה להקצות מגרש שיהווה חלקה ב' עבור משפחת רוזנטל, שלה נחלה חקלאית במושב פריגן. כמו כן תקבע התכנית זכויות בניה לחלקה זו לצורך הקמת מבנים חקלאיים ומבנים המשמשים לאיחסון ולאריזת תוצרת חקלאית, כגון בית אריזה. בכך תאפשר התכנית להסדיר חוקית את בית האריזה, המחסנים והסככות הקיימים במקום ומשרתים את החלקות החקלאיות הסמוכות. דרך חקלאית תחבר את חלקה ב' המתוכננת אל הרחוב הקרוב של המושב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מבנים חקלאיים בחלקה ב' - מושב פריגן

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית שם התוכנית

2/278/03/7

מספר התוכנית

13.775 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

15.07.11, 15.11.09, 20.05.09, 1.09.08, 6.12.07 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכניתתוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

138050

קואורדינטה X

570800

קואורדינטה Y

אזור חלקות ב' במושב פריגן

1.5.2 תיאור מקום

מועצה אזורית אשכול

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות
בתוכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום
הרשות

מושב פריגן

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה
התוכנית

לי"ר

שכונה

לי"ר

רחוב

לי"ר

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100304		חלק מהגוש	4	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
278/03/7	שינוי	תכנית המתחברת לדרך הגישה שבתחומה.	3771	10.6.90
255/02/7	שינוי	תכנית המשנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית זו ממשיכות לחול.		24.10.82

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט תוכנית	מחייב	1:1250	ל"ר	1	15.07.11	עמית אדריכלים בע"מ	ועדה מחוזית	
חוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	12	ל"ר	15.07.11	עמית אדריכלים בע"מ	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מחשב פרטי-ג' מוגב	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גיש/ חלקה(ים)
	חנן עמינב אופיר רוזנטל (מורשי חתימה)	005601240 029313426		"פרטי-ג' מוגב עובדים לחתימות שירותיות בע"מ	57-002546-0	מושב פרטי-ג' ד.ג. הנגב 85490	מושב פרטי-ג' ד.ג. הנגב 85490	9982254		08- 9985087		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	מחשב פרטי-ג' מוגב	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אופיר רוזנטל	029313426				מושב פרטי-ג' ד.ג. הנגב 85490		9982886	08- 7242770	08- 9985203	

1.8.3 בעלי עניין קרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	57-002546-0	קריית הממשלה, רח' התקווה 4 באר שבע, 84101	6264333		08- 6264250	
חוכרים			פרטי-ג' מוגב עובדים לחתימות שירותיות בע"מ	005601240 029313426	מושב פרטי-ג' ד.ג. הנגב 85490	9982254		08- 9985087	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל ומתכנן ערים	אלי עמינב	009945429	עמיתי אדריכלים בע"מ		יהודה הנתונים 4 באר שבע	08- 6235902	052- 2700228	08- 6235903	eliarni@netvision.net.il
מורד	מורד מוסמד	שאר סלע	044757730	469		מושב דקל 7 ד.ג. הנגב	050- 5250694			mail@hf-mapping.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקצאת מגרש לחלקה ב' במושב פריגן, וקביעת זכויות בניה לחלקה זו לצורך הקמת מבנים חקלאיים ומבנים המשמשים לאיחסון ולאריות התוצרת החקלאית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת גבולות חלקה ב'.
- שינוי יעוד משטח שיעודו יקבע בעתיד לקרקע חקלאית.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה.
- קביעת הוראות סביבתיות.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	13.775 ד'
-------------------------	-----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
ל"ר						

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
קרקע חקלאית	1	
קרקע חקלאית עם זיקת הנאה למעבר ברכב	2	
שטח ציבורי פתוח עם זיקת הנאה למעבר ברכב	3	
דרכים	400	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: קרקע חקלאית (תא שטח מס' 1)
4.1.1	שימושים
	יותר גידולים חקלאיים, הקמת מבנים חקלאיים כגון חממות, בתי צמיחה ובתי רשת, בית אריזה, סככות, ומחסנים לתוצרת חקלאית ולאמצעי אריזה.
4.1.2	הוראות
א.	חמרי הבניה יהיו מאסיביים או קלים (פח דוגמת איסכורית, פלסטיק, ניילון, מתכת לשלד וכד').
ב.	לא יותר איחסון או שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים בכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סווג ופטור).
ג.	לא יותר שימוש בדלק בכמות העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק.
ד.	מבנים חקלאיים יוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

4.2	שם ייעוד: קרקע חקלאית (תא שטח מס' 2)
4.2.1	שימושים
	יותר מעבר כלי רכב ומעבר קוי תשתית וניקוז.
4.2.2	הוראות
א.	לא תותר כל בניה שהיא.
ב.	בתא שטח 2 תובטח זכות מעבר לכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלישכת רישום המקרקעין.

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח (תא שטח מס' 3)
4.3.1	שימושים
	יותר מעבר כלי רכב ומעבר קוי תשתית וניקוז.
4.3.2	הוראות
א.	לא תותר כל בניה שהיא.
ב.	בתא שטח 3 תובטח זכות מעבר לכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלישכת רישום המקרקעין.

4.4	שם ייעוד: דרכים
4.4.1	שימושים
	יותר תנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר קוי תשתית וניקוז וכן יותר גינון וריהוט רחוב.
4.4.2	הוראות
	תיאסר בניה כלשהי.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:

א. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית בינוי ופיתוח שתהיה חלק מהבקשה להיתר. התכנית תהיה בקנה מידה 1:200 או 1:250, ותציג בשלושה מימדים (תכנית וחתכים מאפיינים) איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסות אליהם, כולל חומרי הגמר שלהם, ואת הגדרות בגבולות המגרש. התכנית תקבע מפלסים ועבודות עפר, מיקום מתקני תשתית וקווי תשתית, תכנון של השטחים הפתוחים בין המבנים, התייחסות לחניה, וכו'. אישור זה ינתן לאחר שהובטח, להנחת דעת מהנדס המועצה המקומית, כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל המקומות.

ב. היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניה לאתר מוסדר ומאושר עפ"י כל דין.

ג. היתרי הבניה יהיו בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ויעמדו בתנאים הסביבתיים כדלקמן:

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.

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.

ד. תנאי למתן היתרי בניה למבנים החקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ה. היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות.

6.2. הפקעות לצרכי ציבור

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

6.3. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.4. הנחיות כלליות לתשתית

ביוב – תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה פתרון ביוב מאושר על ידי הרשויות המוסמכות ואישור מהנדס המועצה האזורית. קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום שטחים ציבוריים.

ניקוז – מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים החקלאיים ותובל במערכת אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה.

מים – אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס המועצה.

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

6.5. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.6. אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מ.צ. הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
		ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
6.50 מ'	5.00 מ'	בשטח בנוי
8.50 מ'	-	בשטח פתוח

	ג.	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח		9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'
	ד.	קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו		-	35.00 מ'

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.6.1 חשמל ותקשורת - כל תשתיות החשמל, בזק, תאורה, והטל"כ תהיינה תת קרקעיות בכל גבולות התכנית הן במתח גבוה והן במתח נמוך. להלן הוראות נוספות:

- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל - מחוז הדרום.
- אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
- המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים קיימים ועד לפני הכביש הסופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.
- מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) קווים עיליים קיימים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

6.6 עתיקות

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

6.7 הוראות סביבתיות

מתקני דישון וריסוס ייקורו וימוקמו על תשתית אטומה לחלחול ויצויידו, ככל הנדרש באמצעים למניעת חדירת חומרים מזהמים למי התהום.
פליטת מזהמי אוויר בתפעול שוטף לא תגרום לעליה בריכוז המזהמים בגבולות המבנה מעבר לריכוז המירבי המותר עפ"י כל דין.
כל עבודות עפר (חציבה ומילוי) שיבוצעו בעת הקמת מבנים חקלאיים ויגרמו למפגע נופי, יחוייבו בטיפול נופי לשיקום המפגע, כפי שתקבע הועדה המקומית.
פסולת ופסולת בניין כמשמעותן בחוק שמירת הנקיון התשמ"ד 1984.
הסככה החקלאית תבנה ללא מחיצות ושלדו וגגו יבנה מחומרים קלים. על פני הקרקע תחת הסככה החקלאית המיועדת לאחסון כלים חקלאיים יסלל משטח שיצופה בחומר אטום לפחמימיני דלק ושמינים ובשיפועים שיובילו את התשטיפים למפרדי דלקן שמן. משטח כאמור יופרד סביבתו באופן שתשטיפים לא יעברו מהמשטח אף מחוץ לסככה ולא תהיה חדירת נגר חיצוני אל הסככה.

7. ביצוע התוכנית

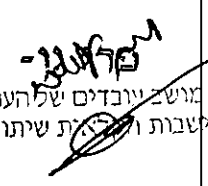
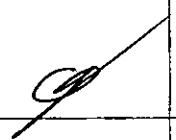
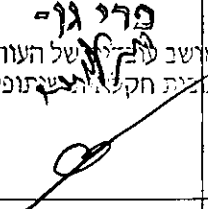
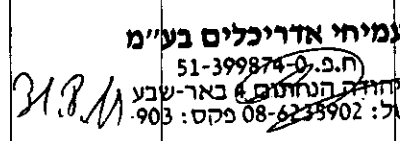
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

תחילת ביצוע התכנית – עם מתן תוקפה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		"פרי-גן" מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ	005601240 029313426	חנן עמיבר אופיר רוזנטל (מורשי חתימה)	
			029313426	אופיר רוזנטל	יום בפועל
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
		"פרי-גן" מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ	005601240 029313426	חנן עמיבר אופיר רוזנטל (מורשי חתימה)	חוכרים
		עמיחי אדריכלים בע"מ ח.פ. 0-399874-51 יחידת הנחות 6 באר-שבע טל: 08-6235902 פקס: 08-903	9945429	אלי עמיחי	עורך התכנית