

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 9/285/03/51

שם תכנית: בית אריזה בחלקה חקלאית 75 – מושב עין הבשור

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום

03-12-2015

נתקבל

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: נגב מערבי

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

הקמת בית אריזה בחלקות ב' של מושב עין הבשור תוך הגדרת יעודי הקרקע, תכליות, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בית אריזה בחלקה חקלאית 75 – מושב עין הבשור

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

9/285/03/51

מספר התוכנית

16.73

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 11/11/2015

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מערבי**

קואורדינטה X 148700
קואורדינטה Y 577350

1.5.2 תיאור מקום מושב עין הבשור, בכיוון מזרח למושב**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית אשכול**

התייחסות לתחום הרשות
נפה • חלק מתחום הרשות
באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מושב עין הבשוריפורסם
ברשומות

שכונה
רחוב
מספר בית
לי"ר
לי"ר
לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100312	• מוסדר	• חלק מהגוש		10
100312/1	• מוסדר	• חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 14/4	• כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תמ"מ 14/4	4845	23/01/2000
7/מק/2062	• כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות 7/מק/2062 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	5697	31/07/2007

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	ל"ר	14	ל"ר	11/11/2015	אדריכל אברהם זאק	וועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 1250	ל"ר	1	11/11/2015	אדריכל אברהם זאק	וועדה מחוזית	
נספח בינוי, פיתוח וחניה	• מנחה	1: 500	ל"ר	1	11/11/2015	אדריכל אברהם זאק	וועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים 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	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
מורשה חתימה	רון מורן	055569545	לי"ר	עין הבשור מושב עובדים		קיבוץ בית קמה ד"נ הנגב 85325		050-3304463			
	חוה מילה	003488970	לי"ר	להתיישבות חקלאית		מושב עין הבשור					
	אשר קלוש	5-00507676	לי"ר	שיתופית בע"מ		מושב עין הבשור					

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	אילן יוחנן	028493062	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ת"ד : 244 עין הבשור 85405	08-9982577	054-4877906	08-9922076	ilan244@015.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לי"ר	רשות מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' התקווה 4 קריית הממשלה באר שבע	08-6264252		08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית 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	אברהם זאק	303656680	37996	אברהם זאק – אדמ אדריכלות בע"מ	514399609	הגת 2 פארק תעשייה עומר ת.ד. 12654 באר שבע 84832	08-6651825	052-4805262	08-6651989	abramz@adm arch.co.il
• מודד	מודד מוסמך	לאוניד צירניאק	307164806	826	"מגה" מדידות גיאולוגיה הנדסה בע"מ	512224148	בית בלטק קומה 5 ת.ד. 1456 באר שבע 84114	08-6286074	054-4920607	08-6236255	ns_mega@bezeqint.net

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
לי"ר	לי"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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בית אריזה בחלקות ב' של מושב עין הבשור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת תא שטח להקמת בית אריזה ודרך מוצעת.
2. קביעת יעוד קרקע מ"שטח ללא יעוד" ל"מבני משק" ול"דרך מוצעת".
3. קביעת שימושים, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה בקרקע חקלאית.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	16.73
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה	מ"ר	0	488	488		

לי"ר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	להריסה	תאי שטח כפופים
מבני משק	1		
דרך מאושרת	200		
דרך מוצעת	201		

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ללא יעוד	16,299	97.47%		דרך מוצעת	5,524	33.02%
				מבני משק	10,782	64.45%
דרך מאושרת	424	2.53%		דרך מאושרת	424	2.53%
סה"כ	16,730	100.00%		סה"כ	16,730	100.00%

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
א.	תותר הקמת בית אריזה ומיון יבשים של התוצרת החקלאית של בעל הנחלה לתבלינים ירוקים. בית האריזה יכלול: אולם אריזה (ללא עיבוד התוצרת החקלאית), מחסנים לחומרי אריזה, חדרי קירור ומשרדים, מטבחון, חדר אוכל, מקלחות ושירותים המשרתים במישור את העובדים וביתן השומר. תותר הקמת מרחב מוגן.
ב.	תותר הקמת חניות עבור כלים חקלאיים ולרכבים פרטיים וכן גדרות.
ג.	הוראות
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי מבנה בית האריזה יהיה מלוחות מתכת צבועים בתנור או פנלים מבודדים ממתכת מכל סוג או קיר בנוי מבלוקים או מבטון בגמר בטון חשוף או טיח מכל סוג.
ב.	הגגות יהיו משופעים מלוחות מתכת צבועים בתנור או מפנלים מבודדים ממתכת מכל סוג או שטוחים מבטון.
ג.	תכנון המבנים החקלאיים יהיו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.
א.	תבנה גדר רשת מחוטי פלדה מגולוון ע"ג יסוד בטון בגובה 20 ס"מ או קיר בנוי מבלוקים או בטון או סגירה מפנלים ממתכת צבועים בתנור בגובה של 2.0 מ'. קירות תומכים בין מגרשים יותר עד לגובה 2.0 מ' מפני הקרקע סופיים, הגבוהה ביניהם.
ב.	תותר הקמת ביתן שומר בקו בנייה "0.0" בכל אורך חזית המגרש.
ג.	המקלחות והשירותים יוקמו עפ"י הנחיות ודרישות משרד הבריאות.
א.	לא תותר אחסנת רעלים, לרבות חומרי הדברה, דישון וחומרים מסוכנים וכן אחסון של דלק בכמות העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק.
ב.	יאסר עיבוד של התוצרת החקלאית בתחום הבית האריזה ושימוש באמוניה באופן ששימושים כאמור יהוו סטיה ניכרת.
ג.	בשלב היתרי בניה ינקטו האמצעים להקמת מיתקני מיחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
א.	תותר דרך למעבר כלי רכב והולכי רגל, נטיעות, מערכות ניקוז, פרוזדורי צנרת לסוגיה והקמת תשתית הנדסית תת קרקעית ועל קרקעית.
4.2.2	הוראות
א.	תווי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתוכנית
ב.	תאסר כל בנייה.

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
א.	תותר דרכים למעבר כלי רכב והולכי רגל, נטיעות, מערכות ניקוז, פרוזדורי צנרת לסוגיה והקמת תשתית הנדסית תת קרקעית ועל קרקעית.
4.3.2	הוראות
א.	תווי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתוכנית
ב.	תאסר כל בנייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מבני משק	1	10,782	488	12 *		500	לי"ר	4.63%	(1) -	2	-	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	

הערות:

⁽¹⁾ המבנים החקלאים לרבות גובהם יבנו בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות המתעדכנים מעת לעת.

* שטח שירות: ממ"מ

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

היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
א. תנאי להיתר בניה למבנים חקלאיים יהיה בהתעצות עם משרד החקלאות.
ב. תנאי להיתר בניה למבנים חקלאיים יהיה בהתעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
ג. התעצות עם משרד הבריאות לעניין פיתרון הביוב.
ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי לבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאחר מוכרז כדין.

6.2. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב') לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו 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 בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
--

6.4. ניקוז

א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.5. ביוב

פתרון הביוב של בית האריזה יהיה באמצעות חיבור האתר למערכת הביוב המרכזית של המושב או ע"י פתרון מקומי שיהיה בתאום עם משרד הבריאות והיחידה הסביבתית.
--

6.6. פיתוח תשתיות

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מחיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
-	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל⁽¹⁾.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה, נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

ה. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

6.7. חניה
החניה תהייה בתחומי המגרש עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: רון מורן	חתימה: עין הבשור מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ ח.פ. 570028738	תאריך: 22/11/15
שם: חוה מילה	חתימה: עין הבשור מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ ח.פ. 570028738	תאריך: 23/11/15
שם: אשר קלוש	חתימה:	תאריך:

שם: אדרי אברהם זאק	חתימה: אברהם זאק א.ד.כ.ל רישום מס' 37996 ת.ז. 3036544	תאריך: 11/11/2015
עורך התוכנית	תאגיד: אברהם זאק – אדמ אדריכלות בע"מ	מספר תאגיד: 514399609

שם: אילן יוחנן	חתימה:	תאריך:
יוזם במועל		

שם: רשות מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך: 7/12/15
בעל עניין בקרקע		

רשות מקרקעי ישראל ורשות מקרקעי ישראל