

הוראות התכנית

תכנית מס' 620-1216571

הרחבת מזגרה בקיבוץ רביבים

מחוז

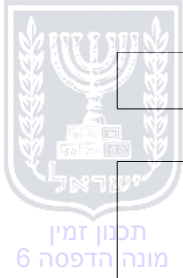
דרום

מרחב תכנון מקומי רמת נגב

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בשטחים החקלאיים של קיבוץ רביבים קיימת מדגרה, אותה הקיבוץ מעוניין להרחיב. בשטחים אלה קיימת תכנית מאושרת המאפשר שטחי בניה בהיקף של 40%, סה"כ שטח של 30,402 מ"ר. השטח חולק לשני מגרשים, 48C ו-48D, בתשריט חלוקה שאושר בועדה המקומית ב-2018. תכנית זו, מטרתה, להסדיר זכויות בניה להרחבת המדגרה בקיבוץ רביבים, וזאת ע"י העברת זכויות בניה ממגרש 48D ל-48C בהתאם לסעיף 62.א. (א) 6.

ניוד השטחים ייצור ההגדלה, עד למקסימום 50% במגרש המקבל 48C, כך שסך כל זכויות הבניה המותרות במגרש, יגדלו מ-4,569.6 מ"ר ל-6,854.4 מ"ר. בהתאמה, שטחי הבניה במגרש 48D יפחתו מ-25,833.20 מ"ר ל-23,548.40 מ"ר. סה"כ ניוד שטח בשיעור של 2,284.80 מ"ר - ללא שינוי בסך שטחי הבניה המותרים בשני המגרשים.

בהתאם לאמור, גם שונתה תכנית הבניה המותרת מ-40% ל-60%, בהתאם לסעיף 62.א. (א) 5.

בנוסף לזה, במגרש 48C התכנית משנה קווי בניין ל-ק.ב.0, בכל הצדדים' בהתאם לסעיף 62.א. (א) 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת מדגרה בקיבוץ רביבים

מספר התכנית 620-1216571

1.2 שטח התכנית 76.001 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (6), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	רמת נגב
קואורדינאטה X	173386
קואורדינאטה Y	550871

1.5.2 תיאור מקום

אזור חקלאי בקיבוץ רביבים, בחלקו הצפוני של הקיבוץ.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת נגב - חלק מתחום הרשות: רביבים

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100685	מוסדר	חלק		7, 9-10, 17
100686	מוסדר	חלק		4
100687	מוסדר	חלק		24

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



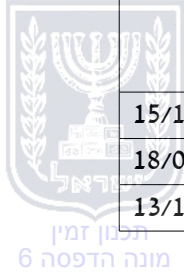
תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/12/1994		999	4267		פירוט	11 /101 /02 /20
18/02/2004		1931	5273		החלפה	משד / 8
13/10/2015		333	7124		שינוי	620-0231241

הערה לטבלה:

בהתאם לתשריט חלוקה 2000410 שאושר בתאריך 10/06/2018



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב אבריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אבריאל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	16: 24 03/07/2023	יואב אבריאל	03/07/2023		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	דוד בן לולו		קיבוץ רביבים	רביבים	רביבים		052-8580543		

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואב אבריאל		י.א תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31	08-6699000		y.a.urban.planning@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יבגני ברודסקי	1230	י.ברודסקי מדידות ורישום מקרקעין	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6999920	077-3202586	1230bev@sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

העברת זכויות בניה בין מגרשים לטובת הרחבת מדגרה בקיבוץ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנית זו, מטרתה להסדיר זכויות בניה להרחבת המדגרה בקיבוץ רביבים, וזאת ע"י העברת זכויות בניה ממגרש 48D ל-48C בהתאם לסעיף 62א. (א) (6).

ההגדלה היא עד למקסימום 50% במגרש המקבל, כך שסך כל זכויות הבניה המותרות במגרש 48C, שמותר לבנות בו 4,569.6 מ"ר, יהיה 6,854.4 מ"ר. בהתאם לאמור, גם שונתה תכנית הבניה.

בנוסף לזה, במגרש 48C התכנית משנה קווי בניין ל- ק.ב 0, בכל הצדדים, בהתאם לסעיף 62א. (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	48C, 48D

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	76,007	100
סה"כ	76,007	100

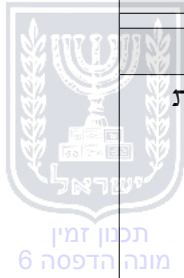
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	76,001.72	100
סה"כ	76,001.72	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתי צמיחה - מבנה בעל שלד קל עץ, מתכת וכדומה המכוסה יריעות פלסטיק וזכוכית, רשת וכד'.</p> <p>ב. דיר צאן</p> <p>ג. רפת</p> <p>ד. לול</p> <p>ה. אורווה ומכלאה לבעלי חיים</p> <p>ו. סילוק פגרים</p> <p>ז. מרכז מזון</p> <p>ח. מחסן חקלאי</p> <p>ט. סככה חקלאית - גג מחומרים קלים - תהיה בנויה משלד וגג קל</p> <p>י. דרכים חקלאיות</p> <p>יא. גדרות לשטחי מרעה ולשטחים חקלאיים</p> <p>יב. בריכות דגים וגידולי מים</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ע"פ תכנית מאושרת 11/101/02/20</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>ע"פ תכנית מאושרת 11/101/02/20</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין			
									מזרח	מערב	צפון	דרום
0	2	10	60	60	11424.15	48C	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	0	0	0	0
(1)	2	10	36.5	36.5	64577.57	48D	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	(1)	(1)	(1)	(1)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

שטחי המבנים האמורים בתכנית יהיו שטחים עיקריים וניתן יהיה להוסיף עליהם עד 15% שטחים נוספים לצורך שטחי שרות, כמשמעותם בתקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים, התשנ"ב - 1992, באישור רשות רישוי מקומית.
ניוד שטח מתא שטח 48D לתא שטח 48C בשיעור של 2,284.8 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

- היתרי בניה יינתנו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
- קבלת חוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר למבנים.
 - היתר הבניה יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
 - הוראות תכנית 11/101/02/20

6.2 חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.3 ניקוז

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10-15 שנים מיום אישורה.

