

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0880179

נגבה - מבני משק_החלפת שטחים

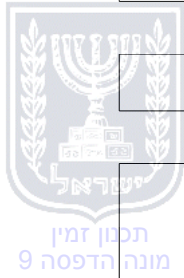
מחוז

מרחב תכנון מקומי יואב

תכנית מפורטת

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

התכנית מחליפה שטח מבני משק מבודד עם שטח חקלאי, ללא שינוי שטחי יעודי הקרקע, לצורך הגדלת יחידת שטח למבני משק מאושרת, על מנת לאפשר פיתוחה עבור ענף גידולי השדה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

נגבה - מבני משק_החלפת שטחים

מספר התכנית 632-0880179

1.2 שטח התכנית 25.303 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי יואב

קואורדינאטה X 170250

קואורדינאטה Y 618750

1.5.2 תיאור מקום

אזור מבני משק בקיבוץ נגבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות: נגבה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נגבה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2864	מוסדר	חלק		2-3, 29, 66
2865	מוסדר	חלק		16

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
632-0620542	101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
251 /02 /6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /02 /251. הוראות תכנית 6 /02 /251 תחולנה על תכנית זו.	5480	1226	12/01/2006
102 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /102 ממשיכות לחול.	2655	2353	04/09/1980
3 /102 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /102 3 ממשיכות לחול.	4392	2366	17/03/1996
6 /102 /03 /32	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 32 /03 /102 6 ממשיכות לחול.	5719	27	19/09/2007
632-0620542	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 632-0620542 ממשיכות לחול.	7890	10067	25/07/2018
6 /מק/ 2013	ללא שינוי		5039		13/12/2001



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דודי דרורי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דודי דרורי		תשריט מצב מוצע	לא
קומפילציה	רקע	1: 1250	1	07/01/2021	ברני גטניו	16: 05 20/01/2021	נספח מצב מאושר	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	06/01/2021	מוטי פריד	09: 32 11/01/2021	נספח תנועה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	3	19/01/2021	שבתאי גונן	16: 12 20/01/2021	סקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	19/01/2021	שבתאי גונן	16: 14 20/01/2021	נספח עצים בוגרים - תשריט	לא

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



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
	פרטי			קיבוץ נגבה	נגבה	(1)		08-6774711		binian@negba.biz

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. שדה גת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ נגבה	נגבה	(1)		08-6774711		binian@negba.biz

(1) כתובת: ד.נ. שדה גת.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דודי דרורי	36972	ד.דרורי אדריכלים	תל אביב-יפו	העוגן	3	03-5259013		office@drori-arch.co.il
מתכנן תנועה	מהנדס	מוטי פריד	24568963	ת.ה.ן. תכנון הנדסי (1985) בע"מ	להבים	צבעוני	13	08-6513636		tahan@tahan.co.il
אגרונום	יועץ	שבתאי גון		גון - עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(1)				gonen@trees.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס גיאודט	מודד	מג'די חביב	1524		טייבה	(2)		09-7997393		majdi.habib@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר 4486400.

(2) כתובת: טייבה, 4040000, ת.ד. 4035.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

ביצוע החלפת שטחים באזור מבני משק בקיבוץ נגבה, בסמכות ו.מקומית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת שטחים בין ייעוד אזור מבני משק וייעוד אזור חקלאי, ע"פ סעיף 62.א.(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
2. קביעה ושינוי קווי בנין לפי סעיף 62.א.(א)(4) לחוק התכנון והבניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	301
קרקע חקלאית	12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני משק	16,147	63.82
קרקע חקלאית	9,156	36.19
סה"כ	25,303	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	16,147.25	63.81
קרקע חקלאית	9,156.03	36.19
סה"כ	25,303.28	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות ישירות לייצור חקלאי ומזון ואחזקת בעלי חיים, כולל מתקנים הנדסיים, דרכים ושטחי חניה ומבני מלאכה.
4.1.2	הוראות
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	מבנים לחקלאות ולצרכי בטחון בלבד.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מזערי	גודל מגרש	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מבני משק	301	1000	40		5		45 (1)	40		2	אחורי	קדמי	צידי
											(2)	(2)	(2)

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

הערה ברמת הטבלה:

זכויות בניה בייעוד מבני משק: ע"פ תכנית 3/102/03/6

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר הקמת יותר ממבנה אחד בתא שטח בתנאי שסה"כ שטח הבניה בכל קומה לא יעלה על האמור בשטח התכסית..

(2) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

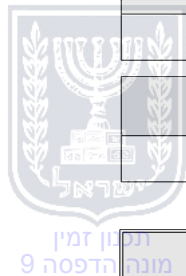
6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן, סעיף 6.2.</p> <p>ב. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב.</p> <p>ג. היתרי בניה יתואמו ויאושרו ע"י לשכת הבריאות המחוזית לענין שפכים ומים.</p> <p>ד. היתרי הבניה יותנו בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. בסמכות המשרד להגנת הסביבה לדרוש הכנת חוות דעת סביבתית (כאמור בתקנות התכנון והבניה תסקירי השפעה על הסביבה תשס"ג 2003) שתבחן את ההשפעות הסביבתיות של הפעילות המוצעת ותציע את האמצעים לצמצום ההשפעות השליליות. חוות הדעת תונחה ותיבדק ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוי לאתר מוסדר המאושר ע"פ כל דין.</p> <p>ו. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות תנועה מפורטות ואישורן ע"י רשויות התימור.</p>	
6.2 בינוי ו/או פיתוח	6.2
<p>א. תכנית בינוי כוללת למגרש תהווה בסיס להגשת היתרי בניה, והיא תכלול תרשים כללי של המגרש, מיקום מבנים ומתקנים, סימון שטחי תפעול, שטחי חניה ואחזקת ציוד הובלה, ריכוז פסולת ודרך פינוי ושטחי תנועה.</p> <p>ב. התכנית תיקבע מפלסי קרקע סופיים ומפלסי 0.00 למבנים.</p> <p>ג. לתכנית יצורפו חתכים לאורך ולרוחב המגרש אשר יכללו גבהי קרקע ביחס לקרקע טבעית, גדרות, מבנים ומתקנים מתוכננים.</p> <p>ד. התכנית תקבע מאפיינים אדריכליים למבנים, מאפייני חזיתות ושימוש בחומרים.</p>	
6.3 תשתיות	6.3
<p>א. ביוב: מבנים יחוברו למערכת איסוף ביוב מרכזית, לא יאושרו פתרונות ביוב מקומיים ואחרים.</p> <p>ב. מים: תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה וצריכה סניטרית לבין שאר המערכות לאספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראש מערכת אספקת המים למפעל.</p> <p>ג. ניקוז ותיעול: תבוצע השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום הקרקע, נגר עילי ומי תהום.</p>	
6.4 איכות הסביבה	6.4
<p>א. חומרים מסוכנים:</p> <p>(1) איחסון חומרים מסוכנים יעשה על פי ההנחיות והתקנות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(2) איחסון חומרים מסוכנים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע ומים יעשה מעל משטחים אטומים בלבד ובתוך מאצרות. משטחי האחסון יהיו מקורים למניעת חדירת מי גשם והוצרות נגר עילי מזוהם.</p> <p>(3) תותקן מערכת ניקוז יעודית באזור האחסנה "הרטובה" (נוזלים) לקליטת מי נגר מזוהמים כתוצאה מחדירת מים ו/או כתוצאה מתקלה טכנית.</p> <p>(4) כל פעילות תעשיתית ו/או איחסון חומרים מסוכנים ו/או כל פעילות אחרת, אשר עלולה לגרום לפליטת מזהמים לאויר תתוכנן ותיבנה כך שתעמוד ברמות הפליטה הקבועות ברישיון</p>	





איכות הסביבה	6.4
<p>העסק התקף.</p> <p>5) כל פעילות איחסון חומרים מסוכנים ו/או כל פעילות אחרת, אשר עלולה לגרום ליצירת מטרדי ריחות תתוכנן ותיבנה כך שלא יגרמו מטרדי ריח מעבר לגדר העסק.</p> <p>6) כל פעילות איחסון חומרים מסוכנים ו/או כל פעילות אחרת, אשר עלולה לגרום לפליטת מזהמים לאוויר תתוכנן ותיבנה כך שריכוז המזהמים על גדרות העסק לא יעלה על ערכי יחוס שנקבעו בועדת אלמוג.</p> <p>7) איחסון של חומרים מסוכנים דליקים יבוצע רק תחת קירוי ו/או הצללה.</p> <p>ב. שפכים תעשיתיים יוזרמו ויטופלו במערכות סגורות ואטומות, כך שלא יגרמו לפליטות מזהמים לאוויר. גזים ממערך השפכים יפלטו לאטמוספירה בצורה מוקדית בלבד ולאחר טיפול, כך שלא יגרמו למטרדי ריח וזיהום אויר.</p> <p>ד. יבנו מערכות איסוף נפרדות לשפכים סניטריים ולשפכים תעשיתיים לרבות תשטיפים.</p> <p>ה. מיכלי איסוף לשפכים תעשיתיים, לתשטיפים ולשאריות כימיקלים יהיו סגורים, למעט פתח כניסה ובנפח מתאים לקליטה של תוצרי יום עבודה בפעילות שיא.</p> <p>ו. משטחי התפעול יהיו עמידים בפני חילחול, החומרים המשמשים בתהליך העבודה יופרדו משאר שטחי העסק על ידי תעלות ניקוז ויבנו בשיפועים המובילים את התשטיפים לכוון מיכלי האיסוף.</p>	
חשמל	6.5
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1) מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2) תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול חשמל או לשלבן במבנה.</p> <p>ג. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ה. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל:</p> <p>לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, תעשייה ומלאכה ומבני ציבור וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים להלן:</p> <p>1) קו חשמל מתח נמוך/תיל חשוף: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.0 מ'</p> <p>2) קו חשמל מתח נמוך/תיל מבודד: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 2.0 מ'</p> <p>3) תיל מבודד צמוד למבנה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 0.3 מ'</p> <p>4) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 5.0 מ'</p> <p>5) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/כבל אווירי מבודד: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.0 מ'</p> <p>6) קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: מציר הקו - 20.0 מ' ביחס לקרבה לקווים חד-מעגליים</p>	



<p>חשמל</p> <p>6.5</p> <p>- בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>(7) קו חשמל מתח על-עליון עד 400 ק"ו : מציר הקו - 35.00 מ', במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/על קיימים, עם שדות גדולים מ- 300 מ', יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי מרחקים מזעריים מותרים.</p> <p>(8) כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 0.5 מ'</p> <p>(9) כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 3.0 מ'</p> <p>(10) כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>(11) ארון רשת : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - 1.0 מ'</p> <p>ו. על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן, אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה :</p> <p>(1) ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.</p> <p>(2) חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.</p> <p>(3) גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.</p> <p>(4) חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.</p> <p>(5) נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.</p> <p>(6) התכליות והשימושים שלעיל יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>ז. כל עבודה בתחום מסדרונות החשמל של קווי מתח העל ומתח עליון יתואמו עם חברת החשמל.</p> <p>ח. כל תכנון לבינוי ופיתוח בתחום מסדרונות החשמל, לרבות עבודות הפטורות מהיתר, יהיו בתאום תכנוני והנדסי עם חברת החשמל.</p>	
<p>חניה</p> <p>6.6</p> <p>החניה תהיה בתחום תאי השטח ובהתאם לתקו החניה. תקן חניה לכל השימושים יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>6.7</p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>היטל השבחה</p> <p>6.8</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>ביצוע התכנית</p> <p>7.</p>	
<p>שלבי ביצוע</p> <p>7.1</p>	
<p>מימוש התכנית</p> <p>7.2</p>	

מיידי עם אישור תכנית זו.

