

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0567784

שרשרת - בית אריזה

מחוז

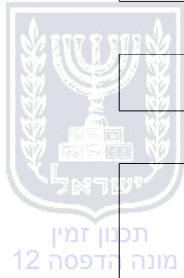
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי, נתיבות

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 מציעה הקמת בית אריזה בחלקות ב' במשבצת של מושב שרשרת תוך הגדרת יעוד הקרקע תכליות, שימושים, הנחיות ומגבלות בנייה.
יום התכנית הינו חקלאי בעל פעילות ענפה אשר גדלה משמעותית בשנים האחרונות, דבר שמצריך הוספת בתי אריזה וקירור, התכנית באה לתת מענה לצורך זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שרשרת - בית אריזה
------------------------	-----------	-------------------

מספר התכנית	651-0567784
-------------	-------------

שטח התכנית	17.955 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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**

נגב מערבי, נתיבות

קואורדינאטה X

161200

קואורדינאטה Y

591400

1.5.2 תיאור מקום

מצפון מערב למושב שרשרת ודרום מזרח מנתיבות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות:

שדות נגב - חלק מתחום הרשות: שרשרת

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
100280/3	מוסדר	חלק		14-15, 29

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
328 /02 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 328 /02 /7 ממשיכות לחול.	3819		26/11/1990
5 /328 /02 /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 328 /02 /7. הוראות תכנית 5 /328 /02 תחולנה על תכנית זו.	4661	4478	09/07/1998
7 /328 /02 /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 328 /02 /7. הוראות תכנית 7 /328 /02 תחולנה על תכנית זו.	4631	2982	26/03/1998



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				אברהם זאק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אברהם זאק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500		07/07/2019	אברהם זאק	10: 05 07/07/2019	נספח בינוי ופיתוח	לא
טבלת שטחים	מחייב	1: 1	1	08/07/2019	אברהם זאק	08: 44 08/07/2019	טבלת תאי שטח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		08/07/2019	אברהם זאק	08: 44 08/07/2019	נספח מצב מאושר	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	כהני אביחי		שרשרת מושב להתיישבות חקלאית בע"מ	שרשרת	שרשרת		08-9930420	08-8555678	
	פרטי	דידי בוגיד		שרשרת מושב להתיישבות חקלאית בע"מ	שרשרת	שרשרת		08-9930420	08-8555678	
	פרטי	אמנון חניה		שרשרת מושב להתיישבות חקלאית בע"מ	שרשרת	שרשרת		08-9930420	08-8555678	
יו"ר	פרטי	יואב סבן		שרשרת מושב להתיישבות חקלאית בע"מ	נתיבות	החרש	76	08-9930420	08-8555678	yoav4art@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בני עמר			מעגלים	מעגלים	214	08-6709400	08-9943070	enavbeni@zahav.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6294771	08-6230846	

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	אברהם זאק	37996	אברהם זאק אדמ אדריכלות בע"מ	עומר	הגת	2	08-6651825	08-6651989	abramz@adm arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פוטו מאפ בע"מ	יקנעם עילית	יקנעם עילית		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il



דפוס זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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**

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת תא שטח להקמת בית אריזה ודרך גישה חקלאית.
2. קביעת שימושים, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה ביעוד קרקע חקלאית.
3. קביעת קווי בנין.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
קרקע חקלאית	1	זיקת הנאה למעבר ברכב
שטח ציבורי פתוח	2	להריסה
דרך מאושרת	3	

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
2	שטח ציבורי פתוח	זיקת הנאה למעבר ברכב
1	קרקע חקלאית	להריסה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	234.06	1.30
קרקע חקלאית	17,675.86	98.44
שטח ציבורי פתוח	45.43	0.25
סה"כ	17,955.35	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	234.06	1.30
קרקע חקלאית	17,675.86	98.44
שטח ציבורי פתוח	45.43	0.25
סה"כ	17,955.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	<p>בתא שטח מס' 1:</p> <p>א. בית אריזה ומיון יבשים של התוצרת החקלאית של בעל הנחלה. בית האריזה יכלול: אולם אריזה (ללא עיבוד התוצרת החקלאית), מחסנים לחומרי אריזה והתוצרת החקלאית, חדרי קירור ומשרד, חדר אוכל, מקלחות ושירותים המשרתים במישורין את העובדים, ביתן שומר, חדר טרפ"ו.</p> <p>ב. מרחב מוגן.</p> <p>ג. תניות עבור כלים חקלאיים ולרכבים פרטיים.</p> <p>ד. דרכי עפר, דרכי מצעים ודרכי גישה חקלאיות, קווי תשתיות.</p> <p>בתא שטח מס' 2:</p> <p>א. העברת קווי תשתיות תת קרקעיות כגון: מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, זיקת הנאה למעבר כלי רכב.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. מבנה בית האריזה יהיה מלוחות מתכת צבועים בתנור או פנלים מבודדים ממתכת מכל סוג או קיר בנוי מבטון בגמר בטון חשוף או טיח מכל סוג.</p> <p>2. הגגות יהיו משופעים מלוחות מתכת צבועים בתנור או מפנלים מבודדים ממתכת מכל סוג או שטחים מבטון.</p> <p>3. תכנון המבנים החקלאיים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תבנה גדר רשת מחוטי פלדה מגולוון ע"ג יסוד בטון בגובה 20 ס"מ או קיר בנוי מבטון 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, הגבוה ביניהם.</p> <p>2. תותר הקמת ביתן שומר בין קו "0.0" לקו בנין המסומן בתשריט לאורך החזית ובצמוד לכניסה למגרש.</p> <p>3. המקלחות והשירותים יוקמו עפ"י הנחיות ודרישות משרד הבריאות.</p> <p>4. לא תותר אחסנת רעלים, לרבות חומרי הדברה, דישון וחומרים מסוכנים וכן אחסון של דלק בכמות העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק.</p> <p>5. יאסר עיבוד של התוצרת החקלאית בתחום בית האריזה ושימוש באמוניה באופן ששימושים כאמור יהיו סטיה ניכרת.</p> <p>6. תאורה חיצונית: לא תהיה תאורה הצפה כלפי חוץ.</p> <p>7. בשלב היתרי בניה ינקטו האמצעים להקמת מיתקני מיחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. בתא שטח מס' 2 לא תותר כל בנייה.</p> <p>2. תוואי זיקת ההנאה ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>3. זכות המעבר בתא שטח זה תעוגן ע"י רישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>4. תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת וזיקת הנאה למעבר</p>

4.1	קרקע חקלאית
	בכלי רכב.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תותר סלילת דרכים למעבר כלי רכב והולכי רגל נטיעות, מערכת ניקוז, פרוזדורי צנרת לסוגיה והקמת תשתית הנדסית תת קרקעית ועל קרקעית.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתכנית. תיאסר כל בנייה באזור זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי		שרות			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12 (3)	56.57	56.57	10000	24 (2)	9976 (1)	17675.88	1	קרקע חקלאית
(4)	(4)	(4)	(4)	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

הערה ברמת הטבלה:

רשימת מבנים בתא שטח 1:

חדר קירור - 5,000 מ"ר

מערך לטיפול 1 - 500 מ"ר

מערך לטיפול 2 - 500 מ"ר

מערך לטיפול 3 - 500 מ"ר

חדר ואקום וקולר, מכולות אריזה וקרטונים - 2000 מ"ר

מבנה משרדים, ממ"מ, חדר אוכל, שירותים, מקלחות ומלתחות - 800 מ"ר

סה"כ שטח: 10,000 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ביתן שומר עד 6 מ"ר.

(2) ממ"מ - שטח יקבע ע"פ הנחיות פקוד העורף.

(3) גובה המבנה מתייחס לגובה מפני 0.00 ועד פני בטון של הגג, לא כולל מסתור דוד או מעקה גג.

(4) כמסומן בתכנית.

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

היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים להריסה בתכנית.

ב. התייעצות עם משרד הבריאות לעניין פיתרון הביוב.

ג. 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.

ד. תנאי להיתר בניה למבנים חקלאים יהיה התייעצות עם משרד החקלאות.

ה. תנאי להיתר בניה למבנים חקלאים יהיה התייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.

6.2**הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעין ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הוועדה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישת לצרכי ציבור), 1943.

6.3**פיתוח תשתית**

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 תחנות שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין 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 לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף

מהתיל הקיצוני - 2.00 מ'

מציר הקו - 2.25 מ'

2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד

מהתיל הקיצוני - 1.50 מ'

מציר הקו - 1.75 מ'

3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.3	פיתוח תשתית
	<p>בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 5.00 מ' ומהציר הקו 6.50 מ'</p> <p>בשטח פתוח מהציר הקו 8.50 מ'</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 9.50 מ' מציר הקו 13.00 מ'</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ' 20.00 מ') מציר הקו 20.00 מ'</p> <p>5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו מציר הקו 35.00 מ'</p> <p>* 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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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).</p> <p>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.</p>

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p> <p>ה. פתרון הביוב של בית האריזה יהיה באמצעות חיבור האתר למערכת הביוב האזורית או מקומית ובתאום עם משרד הבריאות והיחידה הסביבתית.</p> <p>ו. כל המערכות יהיו תת קרקעיות ויונחו בתאום עם רשויות המוסמכות.</p>

6.5	חניה
	החניה תהייה בתחום המגרש עפ"י תקן החנייה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12