

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי "ערבה תיכונה"

תוכנית מפורטת מס' 3/146/03/30

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 146/03/10

תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
11.09.2011
נתקבל

מרכז משקי - צופר
הוראות התוכנית

- מחוז : דרום
- נפה : באר-שבע
- מקום : אזור מבני משק, מושב צופר, מ.א. ערבה תיכונה
- גוש : 39043 חלקה 1 (חלק)
- שטח התוכנית : 109.458 דונם
- שטח תחום השפעת התוכנית - 91.590 דונם
- בעל הקרקע : מדינת ישראל באמצעות ממ"י קרית הממשלה, התקווה 4 באר שבע טל. 08-6264333 פקס. 08-6264250
- מגיש התוכנית : באר צופר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ ד.ג. ערבה מושב צופר 86830 מורשי חתימה : אמנון גמליאל ת.ז. 055090971 טל' 054-4745174 איתן ליפשיץ ת.ז. 55690838 טל' 052-3666506
- עורך התכנית : אבינעם לוי, אדריכל ובונה ערים מ.ר. 27979 הגת 2 פארק-עומר 84965 טל. 08-6466999 פקס. 08-6466989

- תאריך : מהדורה מס' 1 - נובמבר 2003
- מהדורה מס' 2 - נובמבר 2004
- מהדורה מס' 3 - דצמבר 2004
- מהדורה מס' 4 - יוני 2005
- מהדורה מס' 5 - ינואר 2006
- מהדורה מס' 6 - יולי 2006
- מהדורה מס' 7 - ספטמבר 2007
- מהדורה מס' 8 - ינואר 2008
- מהדורה מס' 9 - יוני 2008
- מהדורה מס' 10 - ינואר 2009
- מהדורה מס' 11 - אוגוסט 2009
- מהדורה מס' 12 - אפריל 2010
- מהדורה מס' 13 - ספטמבר 2010
- מהדורה מס' 14 - מאי 2011
- מהדורה מס' 15 - אוגוסט 2011

משרד הפנים מחוז דרום
התכנון והבניה ושטחים 1965
3/146/03/30 תוכנית
החליטה
מנחלת מיטל
בנות שורן מילנר
מנחלת מיטל

הודעה על אישור תכנית מס' 3/146/03/30
כריסמה בילקוט הפרסומים מס.
יום 23-08-2011
509/03

מבוא

התוכנית המאושרת של מושב צופר מס' 146/03/10 דורשת הכנת תוכנית מפורטת כוללת לכל אזור תכנון (סעיף 2. בפרק ג').

תוכנית מפורטת זו קובעת שימושים מותרים, הנחיות וזכויות בנייה ליעוד "מרכז משקי" ולתחנת תדלוק, שאינם מופיעים בתוכנית המאושרת מס' 146/03/10 ומסדירה בנייה קיימת ודרכים קיימות שאינן תואמות תוכנית זו ע"י איחוד וחלוקת מגרשים.

המרכז המשקי מוגן בסוללות מפני הצפה, והמושב מתחייב להקפיד על תחזוקתן.

שטח התכנית כולל את תחום ההשפעה של התוכנית (ללא שינוי ביעודי הקרקע והוראות התכנית של התוכנית התקפה).

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' 3/146/03/30 שינוי לתוכנית מפורטת מס' 146/03/10, תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, מרכז משקי - צופר, להלן "התוכנית".

2. מסמכי התוכנית

המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית :-

א. 8 דפים של הוראות התוכנית בכתב (להלן: "הוראות התוכנית").

ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: "התשריט").

ג. נספח – תוכנית בינוי. מחייבת לתחנת תדלוק לצריכה עצמית (לפי תמ"א 18 תיקון 4) למיקום מחסן לחומרי הדברה ולמיקום פאב. מנחה ליתר התכנון, ערוכה בק.מ. 1:1000 (להלן: "נספח - תוכנית בינוי").

ד. נספח תנועה מנחה ערוך בק.מ. 1:500 (להלן: "נספח תנועה").

ה. נספח הידרולוגי-סביבתי בכתב (להלן: "נספח הידרולוגי-סביבתי").

3. מטרות התוכנית

א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

ב. קביעת תכליות ושימושים ביעודי קרקע "מרכז משקי" ו"תחנת תדלוק לצריכה עצמית", קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה לרבות תחום השפעה מהתכנית ותחום איסור מגבלות בניה.

ד. הסדרת בנייה ודרכים קיימות ע"י שינוי יעוד מ"שטח פרטי פתוח" ל"דרך" ול"מרכז משקי",

מ"מרכז משקי" ל"דרך" ול"תחנת תדלוק לצריכה עצמית" ו"מ"דרך" ל"מרכז משקי" ול"שטח פרטי פתוח".

ד. הוספת שימוש חניה בשפ"פ במגרשים 11,12.

4. יחס לתוכניות אחרות

התוכנית כפופה לכל ההוראות של תוכנית מפורטת מס' 146/03/10 ותמ"מ 14/4 למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.

5. ציונים בתשריט

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. תחולת התוכנית

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט בכל ענין.

לענין המגבלות על שימושים עתידיים למגורים כמפורט בס' 11. ו. 6), תוכנית זו תחול על "תחום ההשפעה

מהתכנית" כמסומן בקו אדום מקווקו בתשריט (מגבלות אלו לא תחלנה על שימושים קיימים, ערב אישורה של תוכנית זו).

7. תכליות ושימושים

א. מרכז משקי

- 1) בשטח זה תותר הקמת מבנים שונים המשרתים את המגרשים החקלאיים כגון: בית קירור, בית אריזה, מחסן תשומות חקלאיות, מחסני אספקה של דישון וזרעים, מזון לבעלי חיים, שרותים וטרנינגים, איגום כלי רכב ועבודה חקלאיים, משתלה, שטחי ניסוי חקלאי וכד'.
- 2) תותר הקמת מבנים המיועדים למחסנים.
- 3) תותר הקמת מבנים המיועדים לסדנאות לבעלי מלאכה ואומנויות, בתי מלאכה כגון נגריה, מסגריה וכד', מתקני אחסנה, מוסכים ומתקני שרות.
- 4) תותר הקמת מחסני אספקה של חומרי הדברה בהתאם לנספח – תוכנית בינוי בתנאים המפורטים בס' 11. ה. להלן.
- 5) תותר הקמת מבנים ומתקני תשתית והנדסה, דרכים, חנייה, שבילים וגינות.
- 6) תותר הקמת מועדון (פאב) בפינה הדרום מערבית של מגרש מס' 4, מחוץ לתחום השפעה מהתכנית, בהתאם לנספח – תוכנית בינוי בתנאים המפורטים בס' 11. ז. להלן.
- 7) בניה משמרת מים – במגרשים בעלי פוטנציאל זיהום בתחום אזור מבני המשק, לא תעשה בניה משמרת מים.

ב. שטח פרטי פתוח (שפ"פ)

שטח זה ישמש לגינות וגנים, חורשות, שטחים לצרכי ניקוז, מתקנים לתשתיות ומעבר קווי תשתית. במגרשים 11,12 תותר בנוסף חניה.

ג. דרכים

שטח זה ישמש לדרכים ציבוריות לרבות מדרכות, נטיעות, חניות, מערכת ניקוז ומעבר מערכות ומתקני תשתית ציבוריים.

ד. שטח חקלאי

- 1) שימושי קרקע, זכויות ומגבלות בניה, בהתאם לתכניות מס' 146/03/10 ותמ"מ 14/4.
- 2) על חלק מאזור זה הכלול בתכנית, יחולו מגבלות איסור בניה למגורים בתחום ההשפעה של מחסן חומרי הדברה, כמפורט בס' 11. ה.

ה. תחנת תדלוק לצריכה עצמית

- 1) במגרש מס' 7 תותר הקמת תחנת תדלוק בהתאם להוראות תמ"א 18 שינוי מס' 4, בהתאם להנחיות האחרונות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לנספח – תוכנית בינוי ובתנאים המפורטים בס' 11. ו. להלן.
- התחנה תשמש לצריכה עצמית בלבד. התחנה לא תעסוק במכירת דלק לציבור על בסיס עסקי.
- 2) ניתן ליתן היתר בניה לתחנת תדלוק עפ"י תכנית זו בהתקיים כל התנאים להלן: -
 - א) לא יותר להקים בה מבנה כלשהו למעט עמדות תדלוק, מכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אויר בצמיגים וברז מים.
 - ב) התחנה תוקם לצורך תדלוק כלי רכב, שנועדו לשרת את המטרות החקלאיות של הישוב הכפרי.

8. טבלת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה

א. מצב קיים לפי תוכנית מפורטת 146/03/10

בהוראות התוכנית

בפרק ב' "חלוקת השטחים הכלולים בגבול התוכנית" מצויינים יחדיו הייעודים "שטח למבני משק לרבים" ו"שטח למבני מלאכה והחסנה" – סה"כ שטח 28.0 דונם.
בפרק ד' "רשימת תכליות ושימושים" לא מופיעה תכלית המתייחסת למבני משק לרבים.
אין בהוראות התוכנית טבלת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.

בתשריט

מופיע יעוד "מרכז משקיי", ללא ציון שטחו.

ב. מצב מוצע

קווי בניין	מספר קומות	תכנית קרקע מרבית	שטח בנייה מרבי ב-%			מספר מבנים במגרש	שטח מגרש בדונם (2)	מספר מגרש	אזור
			מטרות עיקריות	מטרות שירות	עיקרי + שירות				
ק	צ	א	(1)						
כמסומן בתשריט	2	55%	90%	20%	70%	בהתאם לתוכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית	4.637	1	מרכז משקי
							8.991	2	
							5.644	3	
							5.529	4	
							2.237	6	
	1	70 מ"ר	70 מ"ר	---	70 מ"ר		1.584	7	תחנת תדלוק לצריכה עצמית

ג. הערות לטבלה מצב מוצע

- 1) תותר הקמת סככות בקו בנין 0 (לרבות גגון מעל משאבות תדלוק).
- 2) תותר חלוקת מגרשים 4 – 1, 6 למגרשים יותר קטנים, בשטח מזערי של 0.500 ד', באמצעות תוכנית חלוקה, ע"ס תוכנית בינוי, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
תוכנית החלוקה תקבע קווי בנין למגרשים החדשים.

9. חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרש ובמגרשים 12,11 בהתאם לתקן החנייה בחוק התכנון והבנייה שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בנייה.

10. הנחיות כלליות לתשתית

התשתיות המתוכננות באתר תחוברנה למערכת התשתית הקיימת, באישור הוועדה המקומית, ולשביעות רצון של הרשויות המוסמכות.

א. אספקת מים – באישור הוועדה המקומית ומשרד הבריאות.

ב. ביוב – תשתיות ביוב המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב צופר.

ג. אספקת חשמל – תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל תהיה עילית.

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

<u>סוג קו החשמל</u>	<u>מרחק מתיל קיצוני</u>	<u>מרחק מציר הקו</u>
קו חשמל מתח נמוך	3 מטרים	3.5 מטרים
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים	6 מטרים
קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מטרים
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מטרים

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

ד. ניקוז – 1) תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים;

יבטית, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול ישירים, או מתקני החדרה.

השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

2) בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

11. תנאים למתן היתרי בנייה

א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר

בנייה, הכוללת תוכנית בינוי בק.מ. 100 : 1.

תוכנית הבינוי תכלול את הפרטים הבאים:

1) תוכנית על רקע מפה טופוגרפית מעודכנת.

2) מיקום כל המבנים במגרש ופרוט השימוש בהם, לרבות נספחי ביצוע הכוללים נתונים הנדסיים

ומפרטים טכניים, בהתאם לדרישות הוועדה המקומית.

ב. היתרי בניה יותנו בעמידה בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים,

עמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

בסמכות הוועדה המקומית יהיה שלא להיתר בקשות להיתרי בניה, למבנים ולשימושים שונים בהם,

העלולים להיות מטרד נופי או אקולוגי/סביבתי או מטרד למגורים סמוכים או שמיקומם איננו

תואם את הצרכים התכנוניים לאזור.

ג. בקשה להיתר בניה, תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת יבשה לסוגיה, הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ד. בקשות להיתרי בניה, יוגשו בלווי שאלון סביבתי, שיוגש לחוות דעת יועץ סביבתי מטעם הרשות המקומית לצורך קביעת התנאים הסביבתיים בועדה המקומית, למעט במקרה של שימוש בחומרים מסוכנים המחייבת "היתר רעלים" – היתר הבניה יועבר לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה.

ה. היתר למחסני אספקה של חומרי הדברה

- 1) המרחק המזערי בין מחסנים אלו לבין מבני מגורים, (לרבות מבני מגורים לעובדים שכירים) והמועדון (הפאב) לא יפחת מ - 150 מ'. (תחום השפעה מהתכנית, המסומן בקו אדום מקווקו בתשריט).
- 2) הפעילות במחסנים אלו תוגבל (כמות וסוג החומרים) בהיתר הרעלים על סמך המצב הקיים בשטח, כל מקרה לגופו, בהתאם לקביעת המשרד להגנת הסביבה.
- 3) כל בקשה להיתר בניה, עבור מחסני הדברה ודישון או אכלוס מבנה קיים בשימושים הני"ל, טעון תאום עם המשרד להגנת הסביבה.

ו. היתר לתחנת תדלוק

- 1) היתר זה מותנה בכך שהקמתה והפעלתה של התחנה, יהיה לצריכה עצמית. התחנה לא תעסוק במכירת דלק לציבור על בסיס עסקי.
- 2) מתן היתרי בניה לתחנת התדלוק לצריכה עצמית מותנה באישור המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו לעמידת התחנה בדרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז-1997.
- 3) התחנה תחובר למערכת הביוב האזורית.
- 4) מי תשטיפים או ניקוז מזהמים, יוזרמו לאתר טיפול למערכת השפכים ולא יוזרמו למערכת הניקוז ולכיוון קידוחי מים.
- 5) מתן היתרי בניה מותנים בשדרוג התחנה. תוגש תכנית שדרוג לאישור המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית שתכלול:
 - א) מפרטים לביצוע התחנה על פי דרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים מדלקים) (תחנות דלק), התשנ"ז - 1997 והנחיות מעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.
 - ב) תכנית לסקר זיהום קרקע לצורך פסילת חשש לזיהום קרקע כתוצאה מהעדר אמצעים למניעת דליפות דלק וניקוז תשטיפים במתקנים הקיימים. התכנית תכלול לוח זמנים לביצוע.

6) מגבלות בניה

לא ינתן היתר בניה לתחנת תדלוק אלא אם המרחק האוירי בין צינורות האורור של המכלים התת-קרקעיים, אי עמדות התדלוק ונקודת המילוי של מיכלי הדלק של תחנת התדלוק לבין גבול המגרש המיועד לשימושים המפורטים בס' א, ב) להלן (להלן מגרש השימושים הרגישים) הינו לפחות המרחק הנקוב להלן:

א) מגורים, מלונאות או שימוש דומה – 40 מ'.
ב) מוסדות ציבור לרבות בית חולים, מעון לקשישים, בית כלא, פנימיה לקטינים, מוסד חינוכי, גן ילדים, ביי"ס, מועדון (הפאב) וכיו"ב – 80 מ'.
7) מילוי כל ההוראות וההתניות בהתאם ל"נספח הידרולוגי-סביבתי".

ז. היתר בניה למועדון (פאב)

1) היתר זה יותנה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
2) היתר זה יותנה בהכנת חו"ד של אקוסטיקאי מוסמך לענין הרעשים הצפויים מהמבנה. חו"ד תלווה בהמלצות לוועדה המקומית בדבר האמצעים בהם יש לנהוג למניעת חריגה ממפלסי הרעש המותרים למגורים ולאזורים רגישים אחרים הסמוכים למועדון.

ח. ניקוז

היתרי בניה יותנו באישור רשות הניקוז ערבה על כי השימוש בקרקע, נשוא הבקשה להיתר בניה עומד בדרישות הרשות להקפדה על תחזוקת הסוללות ולפניו מוצא המים לתעלות החיצוניות מעבר לסוללות הקיימות בישוב.

12. הריסת מבנים

הריסת מבנים תעשה תוך מתן עדיפות למחזור הפסולת הנוצרת במהלך ההריסה בתאום עם היחידה הסביבתית ערבה תיכונה. פרוק מבנים או חלקי מבנים מאסבסט, יעשה לאחר אישור הוועדה הטכנית לאבק מזיק ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות אסבסט.

13. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" לחוק התכנון והבנייה.

14. הפקעה לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

15. זיקת הנאה

בשטח בו תינתן זיקת-הנאה (זכות מעבר לציבור לשימוש בתחנת התדלוק) תעוגן זכות זו ע"י רישום בספרי המקרקעין.

16. תאריך ושלבי ביצוע התוכנית

התוכנית תבוצע ללא שלבים תוך 10 שנה מיום אישורה.

16. חתימות

מורשי חתימה:

אמנון גמלאר ת.ז. 055090971

איתן ליפשיץ ת.ז. 55690838

באר-צופר


מושב עובדים להתיישבות
באר צופר
חקלאית שתופית בע"מ

מגיש התוכנית

אש תהום תכנון

לפי לני התנגדות עמומה להכרזה, כמגיש שני תהיה
 מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 התימתנו הינה לצרכי תכנון כלכלי, אין בה כדי להקנות
 כל זכות ליוזם החברתי או לכל בעל ענין אחר כשטר
 החברתי כל עוד לא הוקמה השפה ונתתם זמני הסכך
 המאים בגינו, ואין התימתנו זו באה כמקום הטמנת כל
 בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוטמנת, לפי
 כל הורה ועמ"י כל דין.
 למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
 ידנו הסכך בגין השטר הכלול בחברתי, אין בהתימתנו
 ול החברתי הכלול ע"פ: 1953: בקיוב הסכך כאמור ו/או
 ייתור על זכותנו למסור בגלל המיתנו ע"י מי שרכש
 אחתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
 תורת העומק לנו. הסכך האמור ועמ"י כל דין.
 עם התימתנו נמנת אך ורק מקודת מבט הכוונת.
 בעל הקרקע מקרקעני ישראל

הוועדה המקומית


 אדריכל אבינעם לויך
 עורך התוכנית

הוועדה המחוזית

