

שכת התכנון המחוזית
09-09-1997
מחוז הדרום

3/96

העתק משרדי

מבוא

בשנים האחרונות מתפתח מאד ענף התיירות בקבוץ שדה בוקר, ובמרכזו אתר צריף בן גוריון. על-מנת לאפשר את המשך צמיחתו של הענף, נוצר הצורך לערוך שינויים בתכנית המפורטת של הקבוץ ולהרחיב את גבולות הישוב ואת האזור המיועד לתיירות ונופש לשם כך נערכה תוכנית זו.

בכבוד רב

אדריכל יורם בר-סיני
א. ב. תכנון
חוות איבים ד. נ. חוף אשקלון 79100

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 9/10/97
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9/9/97 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
ועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 9/10/97
ורסמה בילקוט הפרסומים מס. 9/10/97
מיום 9/10/97

1. בק משרדי

שכת התכנון המחוזית
30-07-1997
מחוז הדרום

שכת התכנון המחוזית
09-09-1997
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון תמר-רמת נגב-ערבה תכונה

תכנית מתאר מס' 29/101/02/10

שנוי לתכנית מתאר מס' 101/02/10,

שנוי לתכנית לתכנית מפורטת מס' 148/03/10, 1/148/03/10, 14/101/02/10

(קיבוץ שדה בוקר)

שכת התכנון המחוזית
09-09-1997
מחוז הדרום

העתק משרדי

שכת התכנון המחוזית
30-07-1997
מחוז הדרום

-2-

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא **תכנית מתאר מס' 29/101/02/10**
המהווה שנוי לתכנית מתאר מס' 101/02/10
ולתכנית ומפורטת מס' 148/03/10, 14/101/02/10, 1/148/03/10

2. מסמכי התכנית:

- א. התכנית כוללת 7 דפי הוראות לתכנית. (להלן "הוראות לתכנית").
- ב. תשריטים בק"מ 1:50,000 ובק"מ 1:2500, המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ג. נספח בנוי מנחה, בקנ"מ 1:1000, לאתר כולו.
- ד. נספח הסדרי תנועה לתחנת הדלק

3. המקום:

נפה: באר-שבע

מקום: קבוץ שדה בוקר

גושים: 39070

חלקות: חלקי 1-2,

4. שטח התכנית: 98.5 דונם

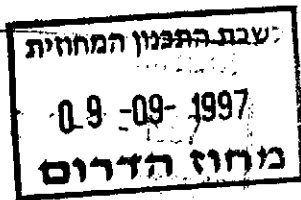
5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

6. יוזם התכנית: קבוץ שדה בוקר והועדה המקומית תמר-רמת נגב-ערבה תיכונה

7. המתכנן: אדרי' יורם בר סיני

8. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה הוראות תכנית מתאר רמת נגב 101/02/10, ותכנית מפורטות 148/03/10, ו-1/148/03/10, 14/101/02/10, בתחום גבולות תכנית זו.



9. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית המסדירה את שימושי הקרקע לתיירות מלונאות ונופש הקיימים בקבוץ שדה בוקר ולצורך הקמת תחנת תדלוק, ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה.

10. תנאים למתן היתר בניה:

- 1.10 היתרי בניה יוצאו על פי תכנית זו ועל פי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה מקומית, לכל מגרש ומגרש. במגרש 8 ו-7, עובר קו צינר נפט, לא ינתן היתר בניה לכל בניה בקירבת הצינור. כל עבודת פתוח באזור הצינור, במרחק של 5 מטר משני צידי הצינור, תעשה בתאום ואישור קצ"א ובאישור הועדה המקומית. בנוסף להתניות המוזכרות לעיל, כל שינוי הפיזי במגרשים: 1 ו- 6 מותנה בהסכמת הנהלת צריף בן-גוריון וקבוץ שדה בוקר.
- היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכניות מפורטות לאיסוף, טיפול וסילוק השפכים על ידי משרד הבריאות, כך שתובטח הקמת שלב אי של הפתרון (בריכות שקוע ותחנת שאיבה), בד בבד עם הקמת אזור התיירות.
- 2.10 כל הוצאות התכנית יהיו באחריות קבוץ שדה בוקר, לרבות הוצאות עריכתה, תכנונה, ביצועה והטיפול האדמניסטרטיבי הכרוך באישור התכנית.
- 3.10 לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר גמר הוצאות התכנית והגשת נספח סניטרי, באשור הרשויות המוסמכות
- 4.10 לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקירבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק, במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ציר קו מתח נמוך	2 מטר, ולפחות 2 מטר מהתיל הקיצוני.
ציר קו מתח גבוה	6.5 מטר, ולפחות 5 מטר מהתיל הקיצוני.
ציר קו מתח עליון	20 מטר.
- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל.
- אסור להתקין מיתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
- המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח מילוי או פתח איוורור או מרחקים קטנים יותר, יותרו באישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל.
- 5.10 היתרי הבניה לתחנת הדלק, יוצאו בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה. תנאי למתן

התכנון המחוזית
09-09-1997
מחוז הדרום

הנתיב משרדי

שכת התכנון המחוזית
30-07-1997
מחוז הדרום

היתרי בניה באזור לשרותי דרך, הגשת תכנית הסדר תנועה מפורטת (כולל תחנת דלק), מאושרת על ידי משרד התחבורה.

11. תכליות שימושים והגבלות בניה:

1.11 אזור מלונאות ונופש - השימושים המותרים: באזור זה תותר בניית אמצעי אכסון תיירות ברמות שונות, כולל כל השרותים הניתנים ע"י בתי מלון וכן שבילים, דרכים פנימיות וחניות. השטחים המסחריים יהיו בהתאם לסטנדרטים המקובלים במשרד התיירות.
1.11 א' מגרש מס' 1, מיועד למרכז מבקרים, לשרותי מזון ולמבנה שרותים ציבוריים.
2.11 שטח פרטי פתוח:

שטחים לגינות, גנים וחורשות, שטחים שמורים לצרכי ניקוז, שטחים למעבר תשתיות. שבילים, רחבות, ופרגולות להצללה.

3.11 שטח לשרותי דרך

תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' לפי תמ"א 18 ושרותי דרך. באזור תחנת התדלוק, ייועד מקום לחנייתן של מיכליות התדלוק, למילוי המיכלים של התחנה, באופן שאין בו כדי לפגוע בתנועה הסדירה של הולכי רגל וכלי רכב. מרגש מס 12, הסמוך לתחנה, ייועד לשרותי דרך מסוגים שונים, בכללם: שרותי רכב, שרותי מסחר שונים.

4.11 דרכים וחניות:

שטח למעבר כלי לרכב כמוגדר בפרק א' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה. תוואי הדרכים והחניות וכן רוחבן יהיה על-פי המסומן בתשריט.

שכת התכנון המחוזית
30-07-1997
מחוז הדרום

שכת התכנון המחוזית
09-09-1997
מחוז הדרום

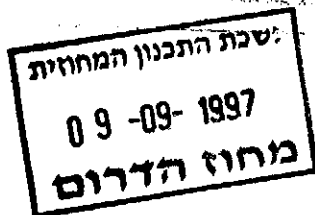
טבלת וכויות בניה

הערות	תכנית חירבית משטת המגדש	חסי קומות וחודרים חירבי	קווי בנין	שטח מכסיתלי			שטח במ"ר	חסי תמגש	אזור
				סרי"כ	שרות סרי"כ	עיקרי			
עבור מגרש 3,2 מס'ה שטח הבניה ליתירת אכסון - 30 ח"ר מרחק חינוכימאלי בין המבנים חזיתות צידיות 5- מטרים ואחוריות 10 מ'.	אין וכויות בניה מתחת לכניסה הקובעת	2	עפ"י החסותן כתשריט	40%	10%	30%	400	1	גזר נולונאות וחופים
	40%	130 חודרים	2	40%	10%	30%	1050	2	
	40%	70 חודרים	2	40%	10%	30%	2420	3	
שטח חיוער לחנות דלק ושרותי רכב (המבנה מעל החנות התדלוק, הכלל בשטח העיקרי)	שטח חיוער לחסות	2	על פי המתוות כתשריט	35%	5%	30%	220	11	שטח לישרותי דרך
	25%	2		35%	5%	30%	180	12	
לא יבנה כל חבנה למעט השתיית כמווכר כמעיף 211							750	6	שטח פרטי
							510	7	
							1020	8	
							520	9	פתוח
							150	10	

העתק משרדי

הערה כללית בכל מקום בו לא מופיע קו בנין, משמע כי קו הבנין שווה לאפס

העתק משרדי



- 6 -

13. הנחיות כלליות לתשתית:

1.13 חשמל:

תכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת חשמל, כמו כן לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק מנו מתחת לקווי חשל עיליים או תחת כל מתקן חשמל אחר. מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת חשמל.

2.13 תקשורת:

תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו על ידי חברת בזק.

3.13 ניקוז:

התכניות ניקוז, יותאמו ויאושרו על ידי רשות הניקוז והועדה המקומית, התכניות כאמור יוגשו לפני פתוח והכשרת שטח לבניה בתחום התכנית.

4.13 ביוב:

תכניות למערך איסוף, טיפול וסילוק השפכים, יאושרו על ידי הועדה המקומית ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הביוב הקיימת לאחר תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. בריכות החמצון הקיימות, יורחבו ויותאמו לדרישות תכנית האב (ועדת משנה לביוב 12/6)

5.13 מים:

תכניות המים יאושרו על ידי הועדה המקומית, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הקיימת.

6.13 אשפה:

סלוק אשפה יתוכנן בהתאם לצורכי הישוב ולפי הנחיות הרשות המקומית. האשפה תסולק

לאתר אשפה אזורי ולא תטופל בגבולות הקו הכחול.

7.13 תחבורה:

הכבישים יסללו מאספלט בתוואי מסומן בתשריט, הכל ע"פ תכנית בנוי, בתחומי הדרכים המצעות והמאושרות.

8.13 חניה

החניה תהיה על פי תקן חניה ארצי ובתחום המגרשים

העתק משרדי

שכת התכנון המחוזית
30-07-1997
מחוז הדרום

שכת התכנון המחוזית
09-09-1997
מחוז הדרום

-7-

14. ציונים בתשריט:

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

15. הנחיות סביבתיות (לתחנת התדלוק)

1.15 משטחי התחנה ואיזור פריקת המיכליות: יבנו מחומר אטום ועמיד בפני פחמימנים.

המשטחים יתוחמו באגני שפה ובתעלות מכוסות שבכות וינוקזו לעבר מפריד שמן.

2.15 מיכולל משני למיכלי דלק תת קרקעיים יותקן מבטון או מברנה או כל שיטה אחרת שתאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

3.15 למיכלי דלק עיליים תבנה מאצרה מבטון בנפח של 110% מנפח מיכל הדלק. קירות וריצפת המאצרה יצופו מבפנים ע"י חומר ציפוי עמיד בפני פחמימנים.

4.15 פיזומטרים: יותקן פיזומטר אחד בכל תא של המכול המישני.

5.15 פסולת:

- פסולת ביתית תועבר לאתר פסולת מאושר.

- פסולת ברת מיחזור תועבר למפעלי מיחזור

- פחיות שמן משומשות וכל פסולת רעילה אחרת תועבר לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.

6.15 שמן משומש יועבר למתקן מיחזור במידת האפשר, או לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.

7.15 ביוב: על תחנת התדלוק להתחבר לרשת הביוב הקיימת בישוב.

16 הפקעות לצרכי צבור

יבוצע לפי סעיף 188 א' ו ב' לחוק התכנון והבניה.

17. שלבי ביצוע:

השינויים המוצעים בתכנית יבוצעו תוך פרק זמן של 5 שנים.

18. חתימות

לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה
התואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
תתימנו הינה לצרכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עמנו הסכם
כתאים בגינו, ואין תתימנו זו באה במקום הסכמת כל
בעל זכות בשטח הכנון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל חוזה ועפ"י כל דין.
לענין הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או יעשה על
ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו
על התכנית הכרה או הוויאה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העומית לנו כמט המסמך האמור. עפ"י כל דין,
עכו תתימנו ניתנת אך ורק לפרקת מ"מ תכנונית.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
24.6.97

הועדה המקומית לתכנון ובניה
12-11-1995
תמר - רמת נגב - ערבה תיכונה
דא"ר ד"ר אהרן

אורן יוסף כר-סיני
מנהל קטע 44

המתכנון

חתימת מינהל מקרקעי ישראל
בעל הקרקע תקפה לשנה אחת בלבד
מתאריך האישור

קיבוץ שדה בוקר
היזמים