

שבת התכנון המחוזית
7-02-2009
מחוז הדרום

מחוז הדרום

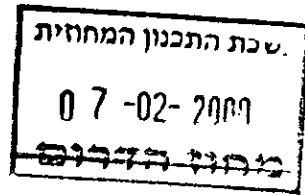
מרחב תכנון מקומי תמר, רמת נגב, ערבה תיכונה

תוכנית מס' 264/03/10

תכנית חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

עיר אובות

מס' תכנית	264/03/10
תאריך	9/3/09
מס' תעודת	4868
מס' תעודת	9/3/09



מבוא

כללי

ע"פ הסכם שקיבל תוקף ע"י בית המשפט התחייבה הסוכנות היהודית לארץ ישראל להקצות שטח של כ - 10 דונם עבור יחידת משק באתר עיר אובות.
תכנית מתאר ומפורטת 251/02/10 הקצתה יעודי שטחים לאזור מצד חצבה ועיר אובות וקובעת את משבצת הקרקע עבור יחידת המשק הנ"ל.
נדרש להכין תכנית מפורטת למשבצת יחידת המשק.

יעוד התכנית

תכנית זו באה ליצור חלוקה פנימית בתוך משבצת הקרקע ליחידת משק בעיר אובות, להגדיר שימושים ויעודים ולקבוע עבורם זכויות בניה ולשמש בסיס ואסמכתא למתן היתרי בניה בעתיד.

פרוט

ע"פ תכנית זו תחולק משבצת הקרקע לאזור מגורים ולאזור מבני משק.
לכל אחד מהאזורים יוגדרו זכויות בניה וחגבלות, במטרה לאפשר פיתוח יחידה משקית המאפשרת מגורים ועיסוק משקי חקלאי. משבצת הקרקע תשאר כמוגדר בתבנית 251/02/10.

שכת התכנון המחוזית
7-02-2000
~~בג"ד תל אביב~~

- 1 -

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי תמר, רמת נגב, ערבה תיכונה

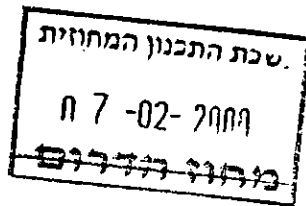
תוכנית מס' 264/03/10

תכנית חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

עיר אובות

באר שבע
הדרום
עיר אובות
הסוכנות היהודית לארץ ישראל.
מנהל מקרקעי ישראל
ו.מקומית לתכנון ובניה תמר, רמת נגב, ערבה תיכונה
י.אלוני - ד.דרורי אדריכלים ובוני ערים
39061, חלקי חלקה 8
10.68 דונם
1.1.2000

נפה :
מחוז :
מקום :
היוזם :
בעל הקרקע :
מגיש התוכנית :
המתכנן :
גוש :
שטח התוכנית :
תאריך :



- 2 -

1. שם התוכנית
תוכנית זו תקרא תוכנית מסי 264/03/10 מהווה שינוי לתוכנית מתאר ומפורטת 251/02/10.
 2. מסמכי התוכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: התשריט).
ג. נספח בינוי ועיצוב אדריכלי, הכולל 2 דפים של תכניות מנחות ו- 3 דפים של הוראות בכתב.
 3. שטח התוכנית
10.68 דונם.
 4. מטרת התוכנית
א. חלוקת משבצת קרקע ליעודי מגורים ומבני משק, ע"י חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
ב. קביעת הגבלות וזכויות ובניה.
ג. לאפשר מתן היתרי בניה בתחום היעודים המוגדרים.
 5. יחס לתוכניות אחרות
תוכנית זו כפופה לתוכנית מתאר מסי 251/02/10 - מיצד חצבה.
 6. ציונים בתוכנית
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
 7. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג', חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- תכליות ושימושים
=====
8. מגורים באזור חקלאי
א. השטח ישמש למגורים בלבד, תותר בו הקמת מבני מגורים ושטחי שרות.
ב. תותר הקמת יחידת דיור אחת במגרש עבור בעל המשק וכן תותר הקמת יחידת דיור שניה עבור בן/בת הממשיך במשק וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי הממשיך במשק (נכד/נכדה).
ג. יותר לבנות 2 יחידות או 3 יחידות מגורים כני"ל במגרש במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים. הבניה תהיה בקומה אחת או שתי קומות.
ד. שטחים עקריים, שטחי שרות והגבלות בניה ע"פ טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה, סעיף 15 להלן.
 9. אזור חקלאי
א. השטח ישמש להקמת בנינים ושימושים המיועדים לפעילות חקלאית ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
ב. תותר הקמת מבנים חקלאיים ומבני עזר הדרושים ישירות לפעילות חקלאית, מבני אחסנה, מיון, אריזה וטיפול בתוצרת חקלאית, בנינים ומתקנים לצרכי מלאכה ושרותים, מתקנים למערכות תשתית, תותר סלילת דרכים ושבילים.

שכת התכנון המחוזית
 07-02-2007
 כותרת היצירה

ג. לא תותר הקמת מבנים או שימושים היוצרים מפגע סביבתי או תברואתי בסמוך ליעודים גובלים, הועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש במבנים ומתקנים בכל מקרה בו, לדעת מומחים הנוגעים בדבר, קיים חשש למטרד סביבתי או מפגע תברואתי כלפי מבנים סמוכים ומגרשים שכנים.

10. **הניות :**
 החניה תהיה בתחומי המגרש ע"פ תקן חניה ארצי בחוק התכנון והבניה, שיהיה בתוקף לזמן הגשת היתרי בניה.

11. **מיקלוט :**
 מרחבים מוגנים דירתיים ומוסדיים יבנו לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.

12. **הנחיות כלליות לתשתית :**
 א. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים באיכות מי שתיה, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
 ב. **ביוב :** הבתים יחוברו למערכת הביוב של מיזם התיירות הסמוך (חלק מתוכנית 251/02/10) עם הקמתו.
 ג. **חשמל :**
 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח גבוה עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

ד. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 ה. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (לחציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל כני"ל בכל עת לפי הצורך.

13. **איכות הסביבה ותברואה חקלאית :**
 א. למרות האמור בסעיפים השונים של תוכנית זו יהיה זה מסמכות הועדה המקומית להמנע מלהוציא היתר בניה או לתת בתנאים שיראו לה, בכל מקרה בו לדעתה, לאחר התייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר, קיים סיכון למטרד סביבתי, סיכון לבריאות הציבור, או פגיעה בתברואה החקלאית.
 ב. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה למבני משק חקלאי המאכלסים בעלי חיים, בפתרון בעיות ניקוז, ביוב, גישה נאותה, מרווחים לפעילויות חקלאיות אחרות, תברואה חקלאית, סילוק פגרי בעלי חיים וכל מפגע תברואתי וסביבתי אחר, הכל לפי שיקול דעתה של הועדה, בהתייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר.

ש.כ.ת. התכנון המחוזית
 02-7-00000
 מרחיב הדרישה

ג. הועדה המקומית תקבע, בכפיפות להנחיות משרד החקלאות ובכפוף לתקנות, את המירווחים בין המבנים החקלאיים לסוגיהם ובינם לבין בנייני מגורים.

14. תנאים למתן היתר בניה :

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בנייה ופיתוח למגרשים.
 תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקני"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.
 ב. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
 התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

15. אזורים, שימושים ומגבלות בניה :

טבלת מצב מוצע :

קווי בנין	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	במגרש				מס' יחיד למגרש	שטח מגרש	מס' מגרש	אזור			
			מירביים (ב- מ"ר)	בניה או		היקפי (ב- %)							
				מטרות עקרי	מטרות עקרי						מטרות	מטרות	
ק	צ	א	סה"כ עקרי + שרות	מטרות שרות	מטרות עקרי	מטרות	מטרות	מטרות	מטרות				
				מלע לקרקע	מתחת לקרקע	מלע לקרקע	מתחת לקרקע	מלע לקרקע	מתחת לקרקע				
5	3	5	2 (4)	430 מ"ר (3)	480 מ"ר (2)	80 מ"ר	50	350 מ"ר	---	3 (1)	3000 מ"ר	201	מגורים באזור חקלאי
5	5	5	1 (5)	40%	40%	5%		35%	----		7 דונם	201 א	אזור חקלאי

הערות :

- תותר הקמת 2 בנייני מגורים נפרדים (ל- 2 או 3 יחידות דיור) לכל היותר במגרש. המרווח המזערי בין 2 בנייני מגורים יהיה 5.0 מ'. המרווח המזערי בין בנין מגורים ומבנה עזר יהיה 3.0 מ' או 0. המרווח המזערי בין מבנה מגורים למבנה משק חי יהיה 20.0 מ'.
- שטח מירבי כולל ליחידת דיור אחת : 250 מ"ר. שטח קומה מירבי כולל ליחידת דיור אחת : 250 מ"ר.
- חניה מקורה איננה כלולה בשטח תכנית מירבית אך כלולה בשטחי השרות.
- גובה מירבי 7.0 מ'.
- גובה מירבי : 7.0 מ', למעט מתקנים מיוחדים, אסמים, מיכלים, מערכות שינוע, ארובות ואנטנות, לגביהם תיקבע הועדה המקומית את הגובה המירבי.
- מספר המבנים במגרש ע"פ תכנית בנייה שתאושר ע"י ועדה מקומית. המרווח המזערי לבניינים או שימושים היכולים ליצור מפגע או מטרד סביבתי יהיה 20.0 מ' מגבול אזור שימושי קרקע סמוך. המרחק המזערי בין בניינים סמוכים יהיה 3.0 מ' למעט מקרים בהם ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית דרוש מרחק שונה לקיום הפעילות הנדרשת.

16. תאריכי ושלבי ביצוע :
 התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.

