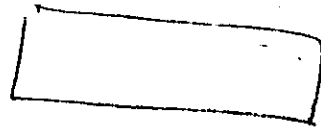
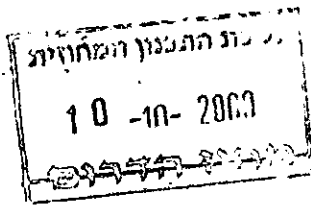


6-3725



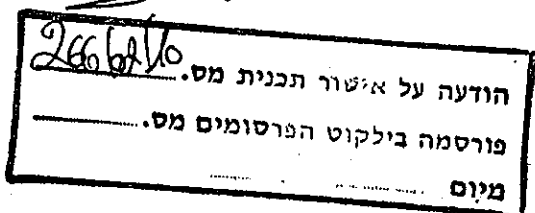
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "ערבה תיכונה"

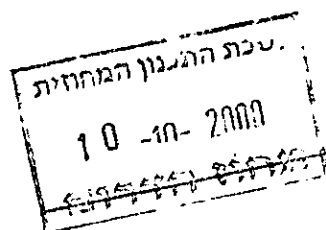
תוכנית מתאר מס' 266/02/10

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

הישוב: צוקים



[מערך 23.8.00 צוקים-תקטן]



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "ערבה תיכונה"

תוכנית מתאר מס' 266/02/10

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

הישוב: צוקים

מבוא

כללי

הישוב צוקים מתוכנן לקום מחדש במחנה 'בלדד' הנטוש ע"י קבוצת אנשים מרחבי הארץ בשיתוף הסוכנות היהודית, משרד הבינוי והשיכון - המינהל לבניה כפרית, מינהל מקרקעי ישראל ומועצה אזורית ערבה תיכונה. כל זאת בהתאמה להנחיות של תמ"מ 4 ותיקון 14 לתמ"מ 4.

ייעוד התוכנית

יישוב קהילתי אשר יתבסס על מתן שרותי תיירות, נופש ומסחר נילווים, שרותי מחשבים, תקשורת ותעשיות נקיות. התכנית סדיר מגרשי מגורים, מגרשים לשרותי התיירות והמסחר כאמור ומגרשים לצרכים קהילתיים ודרכים ושבילים תוך ראיית צרכי העתיד.

התוכנית מציעה שלושה שלבי ביצוע :

שלב א - 50 יח"ד

שלב ב - 49 יח"ד נוספות.

שלב ג - השלמה ל 155 יח"ד.

בהתאם מוצע פיתוח המגרשים ליעודים הנלווים.

פירוט

עפ"י התשריט יוקצו לבניה 155 מגרשי מגורים בשטח מינימלי של 680 מ"ר כ"א ע"י חלוקת משנה.

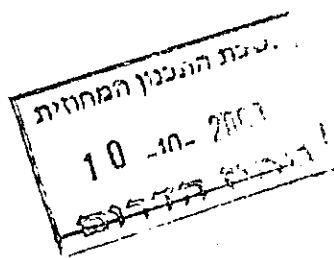
המגרשים באזור המגורים מיועדים לבניה צמודת קרקע, לבתים חד משפחתיים.

רמת הפיתוח בכל המגרשים המיועדים למגורים, תהיה בסטנדרט אחיד וביצוע עבודות הפיתוח הן תנאי להתחלת הבניה. הפיתוח יכלול עבודות עפר, כבישים, מדרכות, מערכות ניקוז, ביוב, מים, תאורת רחובות, חשמל ותקשורת.

בנוסף יוקצו שטחים למבני ציבור, מתחמי תיירות, שרותי דרך, חקלאות, שימור נופ, מתקנים הנדסיים, תעשייה ומלאכה נקיה ושצ"פ.

סיכום

תוכנית זו באה להסדיר כחוק את כל האמור לעיל במטרה לממש את ייעוד התוכנית.



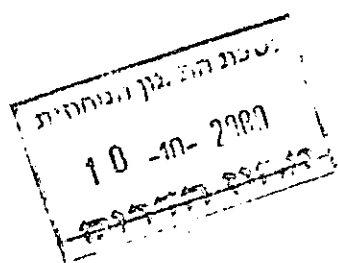
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "ערבה תיכונה"

תוכנית מתאר מס' 266/02/10

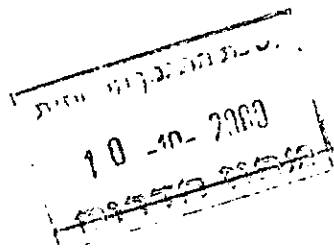
הישוב: צוקים

נפה: באר שבע
מחוז: הדרום
מקום: צוקים (בלדד)
היחם: משהב"ש והסוכנות היהודית
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
מגיש התכנית: ו. מקומית לתכנון ובניה ערבה תיכונה
המתכנן: י. אלוני - ד. דרורי אדריכלים ובוני ערים
גוש: 39042
חלקות: 1,2,3 (חלק)
שטח התכנית: 1772.93 דונם
תאריך: 13.6.00



- 2 -

1. **שם התוכנית**
תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' 266/02/10, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, להקמת היישוב צוקים באזור מחנה "בלדד" הנוש.
2. **מסמכי התוכנית**
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 23 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:2500 (להלן: התשריט).
ג. נספח תחבורה מנחה – 2 גליונות.
3. **שטח התוכנית**
1772.93 דונם.
4. **מטרת התוכנית**
יצירת מסגרת תכנונית להקמת ישוב קהילתי הכולל אזור מגורים, מתחמי יזמויות תיירותיות שונים, אזור קנטרי קלאב, אזור חקלאות, אזורי שימור נוף, שצ"פ, מתקנים הנדסיים, דרכים וחנויות, ואזור שרותי דרך, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים. התוכנית תשנה יעודי קרקע בהתאם ותקבע הנחיות ומגבלות בניה.
5. **יחס לתוכניות אחרות**
תוכנית זו מפרטת את הנחיות תוכנית תמ"מ 4 ותמ"מ 4 תיקון 14 (בהליכי אישור) בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.
6. **ציונים בתוכנית**
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
7. **חלוקה ורישום**
חלוקה ורישום יבוצעו לפי סעיף ז', פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
8. **הפקעות לצרכי ציבור**
השטחים המיועדים בתוכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א' - ב'.



- 3 -

תכליות ושימושים

אזור מגורים "א"

9.

א. השטח ישמש למגורים בלבד. תותר בו הקמת מבני מגורים ושטחי שרות. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת. הבנייה תהיה בקומה אחת או שתי קומות (קומה שניה חלקית בלבד). שטחים עיקריים ושטחי שרות ע"פ טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה, סעיף 29.

לא תותר בנייה על עמודים ולא תותר בנייה על מילוי אשר במרכז הבית יעלה על הגובה המקורי של הקרקע לפני הפיתוח באותה נקודה, זאת למעט אישור מהנדס הו. המקומית. כניסה למגרשי מגורים תעשה ישירות מהדרך או דרך שטח ציבורי פתוח אשר יועד לכך. הפיתוח יהיה לפי הגדרת השלבים הבאים וכמוראה בתשריט.

שלב א' 50 יח"ד.

שלב ב' 49 יח"ד.

שלב ג' השלמה ל - 155 יח"ד.

ב. הגגות יהיו שטוחים.

ג. תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבניין.

קולטי השמש והדוד יהיו משולבים במבנה הארכיטקטוני של הגג ויוסתר למבט מהרחוב; בכל מקרה הפתרון האדריכלי יתואם עם מתכנן האתר.

ד. אנטנות וארובות

לא תותרנה אנטנות על גגות הבתים. הבתים ישולבו באנטנה מרכזית ומערכת טל"כ. חיבור לויין יהיה גם דרך "צלחת" מרכזית.

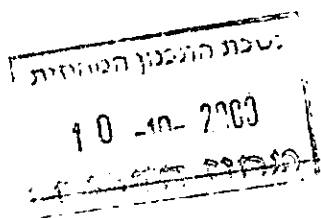
ארובות תשולבנה בבניין למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם. הכל באישור הועדה המקומית.

ה. תליית כביסה

המתקן לתליית כביסה יהיה מוסתר ע"י מיסתור בנוי לפי תקן ישראלי ומשתלב במבנה, מתקן תליה הנפרד מהמבנה, ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מחזיתה מחזית הרחוב / רחוב משולב.

ו. סילוק אשפה

שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחום הדרכים במיסתור מתאים, במקום שתוכנן ויועד במיוחד לכך. פחי אשפה פרטיים ישולבו בגדר הפיתוח בהסתרה מלאה.



- 4 -

ז. גדרות

בחזית המגרש לדרך או רחוב משולב תותר בניית גדר בגובה של עד 1.20 מ' מעל המדרכה או הדרך. הגדרות תהיינה בנויות אבן מקומית שתאושר ע"י מהנדס הו. המקומית ותתואם עם מתכנן האתר עד גובה 80 ס"מ ומוגבהות מבפנים ע"י סבכת ברזל עד גובה 1.20. גדרות צדדיות או אחוריות - כנ"ל.

ח. מצללות

מצללות, במידה ויבנו, לא יבלטו מעל גובה גג הקומה לה הם נסמכות.

ט. חשמל ותקשורת

חיבורי המבנים לרשתות יעשו ברשת כבלים תת קרקעית בלבד.

חיבור בנינים לאנטנה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת קרקעית בלבד.

י. מיקלוט

יבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי התקנות שבתוקף ויענו לדרישות פקע"ר והועדה המקומית.

יא. אופי בניה

ככלל, הבניה תתאים עצמה לתוואי השטח הטבעיים והאופי המדברי של האזור. פרטים והנחיות בניה מפורטות באישור מהנדס הועדה ובתאום עם מתכנן האתר.

יב. חניות

החניה תהיה בתחומי המגרש. בכל מגרש יוקצו מקומות חניה לפי התקן הנדרש אך לא פחות משני מקומות חניה ליחידת דיור.

קירוי החניה יעשה כאשר הסיכוך עשוי מהחומרים הבאים: שיחים מטפסים ורשתות שונות בצבעי הטבע באיזור וסיכוך מחומרים טבעיים. הכל באישור מהנדס הו. המקומית ובתאום עם מתכנן האתר.

10. אזור מלונאות ונופש א' :

מיועד לאכסון מלונאי על פי התקנים הפיזיים למלונאות של משרד התיירות ויכלול מבני נופש ומלונאות, עד 100 יחידות נופש ושרותים נילוויים.

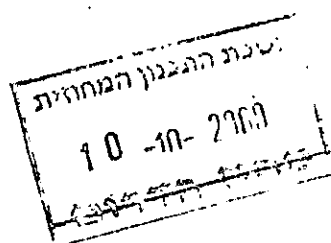
בשלב א' יוכשרו המבנים הקיימים ל - 28 יחידות אירוח.

בשלב ב' תותר הקמת 40 יחידות אירוח נוספות.

בשלב ג' תותר השלמה ל - 100 יחידות אירוח.

תותר סלילת דרכים ושבילים פנימיים והקמת מתקנים הנדסיים.

היתרי בנייה יינתנו לאחר הכנת תוכנית בינוי וחלוקה בקני"מ 1:250 של המתחם. התכנית תקבע חלוקה למגרשים באם ידרש, דרכים, מקומות חניה, מיקום מבנים ומתקנים ותקבע הנחיות בניה.



- 5 -

11. אזור מלונאות ונופש ב' :

מיועד לחדרי ארוח כפרי על פי תקני משרד התיירות לחדרי ארוח, בצפיפות של עד 4 יח"ד לדונם תותר סלילת דרכים ושבילים פנימיים והקמת מתקנים לתשתיות. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי וחלוקה בק.מ. 1:250 של המתחם. התכנית תקבע חלוקה למגרשי משנה ותוכנית בינוי המראה את מיקום המבנים, דרכים ומתקנים, כולל הנחיות בניה.

פיתוח המגרשים יהיה בשלבים כמפורט בתשריט. התחלת פיתוח שלב מתקדם יהיה מותנה בהשלמת פיתוח השלב הקודם ואיכלוס ב - 50% מהיקף האיכלוס המתוכנן.

בשלב א' תותר הקמת 24 יחידות אירוח.

בשלב ב' תותר הקמת 24 יחידות אירוח נוספות.

בשלב ג' תותר השלמה ל - 64 יחידות אירוח.

12. אזור מלונאות ונופש ג' :

מיועד לתיירות מבודדת ואינטימית, בלתי ניצפית במידת האפשר, הן מהישוב והן משאר אזורי הפעילות. המבנים יהיו בעלי אופי המשתלב בצורה מירבית בתוואי השטח ויוקמו תוך פגיעה מזערית בנוף ובטבע. לא תותר בו הקמת יחידות דיור. תותר הקמת מבני קבע, מתקנים ארעיים, פריקים ויבילים כגון סככות, אוהלים, ביקתאות, מיכלאות, מתקני אתגר, משחק, הפעלות, אימון, ניווט ושדאות, כושר והרפתקאות, יצירה, סדנאות, תצפיות ותקשורת, ובלבד שהמבנים ואו שהמתקנים יעוצבו בחומרים וצבעים שישתלבו ויתמזגו בנוף הטבעי ולא יהוו מפגע חזותי המתבלט או צורם. תותרנה פעילויות יום ולילה לרבות לינות וארוחות שטח. אישור המבנים ע"י הועדה המקומית ובתאום עם מתכנן האתר.

היתרי הבנייה יינתנו לאחר אישור תוכנית מפורטת למתחם שתכלול נספח פיתוח ותקצה שטחים ליעודים וצרכים כאמור לעיל, כולל זכויות והנחיות בניה ובתאום עם מתכנן האתר.

שלבי הפיתוח יהיו ע"פ החלטת מהנדס הועדה המקומית.

13. אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד :

מיועד למבני מלאכה ומסחר לצרכים תירותיים בלבד, התנסות פעילה, יצירה ומכירה של מוצרי לוואי מקומיים וכו'. יותר גידול בעלי חיים במבנים גידול חומרי מזון וכד' וכן משרדים המיועדים להפעלת השימושים הנ"ל.

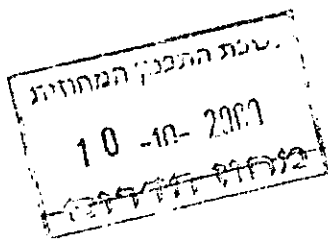
פיתוח המגרשים יהיה ע"פ השלבים כמפורט בתשריט. התחלת פיתוח שלב מתקדם יהיה מותנה בהשלמת

פיתוח השלב הקודם ואיכלוסו ב - 50% מהיקף האיכלוס המתוכנן.

14. אזור חקלאות מיוחד :

מיועד לגידולים חקלאיים כגון תבלינים, צמחי מרפא וכו'. האזור אסור לבניה פרט להקמת חממות ומבני גידול אחרים למטרות החקלאיות שהוגדרו ומתקנים טכניים הנדרשים ישירות לפעילות החקלאית.

פיתוח האזור יחל בצדו המזרחי של האזור, המרוחק מאזור המגורים, ויתפתח בהדרגה לכיוון מערב.



- 6 -

15. אזור מלאכה ותעשייה זעירה:

מיועד למבני מלאכה ותעשייה נקיה קלה, וכן משרדים המיועדים לעסקים הנ"ל. פיתוח המגרשים יהיה בשלבים כמפורט בתשריט. התחלת פיתוח שלב מתקדם יהיה מותנה בהשלמת פיתוח שלב קודם ואיכלוסו ב- 50% מהיקף האיכלוס המתוכנן.

16. אזור מסחרי:

מיועד להקמת מבני מסחר בסמוך לכביש הערבה, כגון תחנת תדלוק, מזנון/הסעדה, כל בו, מרכז מידע, חדרי התרעננות, שוק פתוח, מוסך ותחנת שרות סיכה וכד', משרדים, דרכים, חניות ומתקנים הנדסיים לשרות היעודים השונים.

היתרי הבניה ינתנו לאחר אישור תוכנית מפורטת למתחם, אשר תכלול נספח פיתוח ותקצה שטחים ליעודים וצרכים כאמור לעיל, כולל זכויות והנחיות בניה בתאום עם מתכנן האתר.

תחילת פיתוח מגרש 902 תותר בשלב א'.

17. שטח למתקנים הנדסיים:

מגרש מס' 950 מיועד למתקני טהור לקליטת השפכים של הישוב וטהורם ושאיבת שפכים. תותר הקמת מבני משאבות, גנרטורים ומתקנים הנדסיים כנדרש.

ינקט פתרון למניעת מטרדים ממתקן הטיהור, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. מי קולחים ישמשו להשקית שטחים המותרים לכך.

מגרש מס' 951 מיועד להקמת מתקן התפלה ומתקני אגירת מיים.

מגרש מס' 952 מיועד לתחנת שאיבה לשפכים.

18. אזור ספורט ונופש:

מיועד להקמת מתקנים ומבני ספורט, נופש, מגרשי משחקים, דרכים, אזורי חניה ומתקנים נדרשים לתשתיות. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תוכנית בינוי בק.מ. 1:250 של המתחם. התכנית תתווה דרכים, מקומות חניה ומיקום מבנים ומתקנים כנדרש. אישור תוכנית הבינוי יהיה בסמכותה של הועדה המקומית.

מגרש 301 יותר לפיתוח עם החלת שיווק שלב ג'.

19. שטח לבניני ציבור

מיועד להקמת מבני ציבור לרבות שירותים קהילתיים כגון מוסדות מקומיים, משרדים, מרפאה, מועדון קהילתי, מבני חינוך, התווית דרכים, אזורי חניה, מתקנים לתשתיות וכד'. היתרי הבניה ינתנו לאחר אישור תוכנית בינוי וחלוקה בק.מ. 1:250 של המתחם כולל התווית דרכים, מקומות חניה, מבנים הנדסיים נדרשים ותוכניות פיתוח שיבטיחו את השתלבות המבנים בפיתוח הכללי של הישוב.

אישור תוכנית הבינוי יהיה בסמכותה של הועדה המקומית.

בשלב א' יפותח מגרש 400 אשר יענה גם לצרכי שלב ב'.

עם השלמת שיווק שלב ב' יותר פיתוח מגרש 401.

צוקים - טבלת הקצאות

31

מצב מוצע				מצב קיים				מס' גוש
שם תבליט	יעוד הקרקע	שטח המגרש	מס' מגרש	שם החומר (לפי חוקת מנהל)	שם תבליט (לפי רישום בטאבו)	שטח החלקה הנכלל בתכנית	מס' החלקה	
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.851	28					39042
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.831	29					
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.801	30					
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.861	31					
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.800	32					
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.800	33					
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.800	34					
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.800	35					
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.800	36					
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.800	37					
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.800	38					
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.800	39					
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.800	40					
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.800	41					
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.800	42					
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.800	43					
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.800	44					
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.800	45					
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.800	46					
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.800	47					
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.873	48					
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.932	49					
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.995	50					
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.892	51					
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.928	52					
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.901	53					
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.911	54					
מ.מ.י.	אזור מגורים א	0.892	55					

צוקים - טבלת הקצאות

31

מצב מוצע				מצב קיים				מס גוש	
שם הבעלים	יעוד הקרקע	שטח המגרש	מס' מגרש	שם החוכר (לפי חוזה מנהל)	שם הבעלים (לפי רישום בטאבו)	שטח החלקה הנכלל בתכנית	מס' החלקה	יעוד הקרקע	39042
מ.מ.	אזור מגורים א	0.928	56						
מ.מ.	אזור מגורים א	0.901	57						
מ.מ.	אזור מגורים א	0.911	58						
מ.מ.	אזור מגורים א	0.889	59						
מ.מ.	אזור מגורים א	0.880	60						
מ.מ.	אזור מגורים א	0.892	61						
מ.מ.	אזור מגורים א	0.936	62						
מ.מ.	אזור מגורים א	0.901	63						
מ.מ.	אזור מגורים א	0.941	64						
מ.מ.	אזור מגורים א	0.880	65						
מ.מ.	אזור מגורים א	0.911	66						
מ.מ.	אזור מגורים א	0.901	67						
מ.מ.	אזור מגורים א	0.865	68						
מ.מ.	אזור מגורים א	0.880	69						
מ.מ.	אזור מגורים א	0.801	70						
מ.מ.	אזור מגורים א	0.880	71						
מ.מ.	אזור מגורים א	0.838	72						
מ.מ.	אזור מגורים א	0.852	73						
מ.מ.	אזור מגורים א	0.910	74						
מ.מ.	אזור מגורים א	0.876	75						
מ.מ.	אזור מגורים א	0.818	76						
מ.מ.	אזור מגורים א	0.827	77						
מ.מ.	אזור מגורים א	0.830	78						
מ.מ.	אזור מגורים א	0.850	79						
מ.מ.	אזור מגורים א	0.881	80						
מ.מ.	אזור מגורים א	0.799	81						
מ.מ.	אזור מגורים א	0.827	82						
מ.מ.	אזור מגורים א	0.826	83						

39042

10-10-2011

39042

[illegible]

31

39042

17

ב'ה'תשנ"ג

31

39042

18

צוקים - טבלת הקצאות

31

מצב מוצע				מצב קיים				מס גוש	
שם הבעלים	יעוד הקרקע	שטח המגרש	מס' מגרש	שם החוכר (לפי חוזה מנהל)	שם הבעלים (לפי רישום בטאבו)	שטח החלקה הנוכלל בתכנית	מס' החלקה	יעוד הקרקע	מס גוש
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	314						39042
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.427	315						
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	316						
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	317						
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	318						
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	319						
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	1.330	320						
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	321						
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	322						
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	323						
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	324						
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.648	325						
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.684	326						
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	327						
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	328						
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	329						
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.455	330						
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	331						
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.227	332						
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	333						
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	2.147	334						
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	335						
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	336						
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	337						
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	338						
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	339						
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	340						
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	341						

צוקים - טבלת הקצאות

31

מצב נוכחי				מצב קיים				שם גוש
שם הבעלים	יעוד הקרקע	שטח המגרש	מס' מגרש	שם החובר (לפי חזקה מנהל)	שם הבעלים (לפי רישום בטאבו)	שטח החלקה הכולל בתכנית	מס' החלקה	
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.245	342					39042
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	1.080	343					
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	344					
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	345					
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.223	346					
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	347					
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	348					
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	349					
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	350					
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	351					
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	352					
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	1.893	353					
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.655	354					
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	355					
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	356					
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	357					
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	358					
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.241	359					
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	360					
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.346	361					
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.980	362					
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	3.107	363					
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	0.200	364					
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	3.607	365					
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	8.164	366					
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	241.187	380					
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	142.704	381					
מ.מ.	שטח ציבורי פתוח	233.298	383					

39042

10-10-2009
ט"ב הקצאות 13

צוֹקִים - טבלת הקצאות

31

מצב מוצע				מצב קיים				שם מוש
שם הבעלים	יעוד הקרקע	שטח המגרש	מס' מגרש	שם החומר (לפי חוזר מנהל)	שם הבעלים (לפי רישום בטאבו)	שטח החלקה הנכלל בתכנית	מס' החלקה	
מ.מ.	שטח לשימור נוף	23.162	384					
מ.מ.	שטח לבינוי ציבור	10.302	400					
מ.מ.	שטח לבינוי ציבור	11.876	401					
מ.מ.	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	4.392	501					
מ.מ.	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	3.558	502					
מ.מ.	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	3.411	503					
מ.מ.	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	2.866	504					
מ.מ.	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	2.590	505					
מ.מ.	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	2.789	506					
מ.מ.	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	2.975	507					
מ.מ.	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	4.269	508					
מ.מ.	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	2.231	509					
מ.מ.	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	2.349	510					
מ.מ.	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	2.461	511					
מ.מ.	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	2.800	512					
מ.מ.	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	3.316	513					
מ.מ.	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	2.064	514					
מ.מ.	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	2.353	515					
מ.מ.	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	2.505	516					
מ.מ.	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	3.787	517					
מ.מ.	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	1.588	518					
מ.מ.	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	2.297	519					
מ.מ.	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	2.497	520					
מ.מ.	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	2.550	521					
מ.מ.	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	1.483	522					
מ.מ.	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	1.897	523					
מ.מ.	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	1.954	524					
מ.מ.	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	2.908	525					

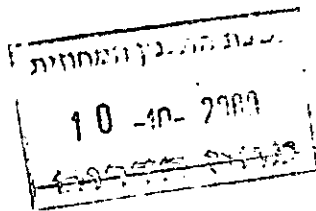
טב' הקאצקער 13

21

39042

22

י. אלוני-ד. דרורי
אדריכלים ובוני ערים
רח' ביאליק 11 ת"א
טל. 3555555



- 7 -

20. שטח למסילת ברזל

מיועד למעבר מסילת ברזל ע"פ תמ"א 23.

21. שטח מפגש מסילת ברזל עם דרך

מיועד לתנועת כלי רכב בתחום המוגדר למסילת רכבת בעתיד ע"י יצירת מפגש דו-מפלסי. בד בבד עם ביצוע תכנון פרויקט מסילת הברזל יבוצע תכנון הנדסי מפורט של דרך מס' 12 לרבות שטח המפגש כאמור.

22. שטח לשימור נוף

לא יבוצעו פעולות פיתוח כלשהן והאזור ישמר בצורתו הטבעית. תאסר בניה מכל סוג ויאסרו עבודות עפר, פרט לאלו שידרשו ליצוב הקרקע והמדרונות. תותר העברת קווי תשתית תת קרקעית באישור הועדה. במקרה כזה יחויב המבצע בשיקום השטח כנדרש וכחלק מתנאי ההיתר.

23. שטח ציבורי פתוח

שטח לגינון ועיצוב בהתאמה לנוף המדברי - כולל שבילי טיול, פינות מנוחה, תצפית והתכנסות, מתקני משחק ושעשוע, שירותים ציבוריים, מתקני נוי ויצירות אומנות, מתקני שילוט וכד'. תותר הקמת מתקנים הנדסיים נדרשים והעברת קווי תשתית תת קרקעית באישור הועדה המקומית. במגרש מס' 366, אשר נמצא בתחום קו בנין של מסילת ברזל, לא תותר כל בניה.

24. דרכים

- א. מיועדות לתנועת כלי רכב.
- ב. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.
- ג. תותר העברת קווי תשתית תת קרקעיים באישור הועדה המקומית בלבד.
- ד. תותר חניה בהתאם לתכנון המפורט של הדרכים.
- ה. הסדרי תנועה וחניה ע"פ נספח תחבורה.
- ו. תשתיות בתחום קו הבנין שך דרך 90 (כולל תחום הדרך) יוצאו ע"פ רשיונות שיונקו ע"י מע"צ בהתאם לשינוי 7 לת.מ.א. 3

25. מיקלוט

יבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות הג"א והועדה המקומית.

26. עתיקות

כל פעולה באתרי עתיקות בתחום התכנית, חייבת אישור רשות העתיקות לפני ביצוע התכנית.

הנחיות כלליות לתשתית

27.

א. הו. המקומית תוודא ותבטיח את ביצוע העבודות הנדרשות כגון ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב. הכל באישור הרשויות המוסמכות.

תשתיות חשמל

ב.

הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים במרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	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 עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

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.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

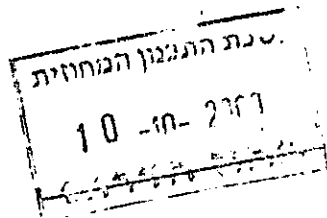
מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בילתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ג. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל כני"ל בכל עת לפי הצורך.

תנאים למתן היתר בניה

28.

א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית, ע"פ תוכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח למגרש בקני"מ 1:250 ו- 1:100 ע"פ דרישת הו. המקומית לתכנון ובניה. תוכנית הבינוי והפיתוח של כל מגרש ומגרש תכלול כתנאי למתן היתר בניה חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקני"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.



- 9 -

- ב. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- התכניות תיכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- תכנית הביוב המפורטת חייבת לכלול אמצעים למניעת גלישת קולחים לנחלים ולשטחים הפתוחים אשר תמנע מטרדים סביבתיים אחרים לרבות מטרדי ריח ומטרדי יתושים.
- ג. היתרי הבנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר הגשת תוכניות הסדרי תנועה מפורטות לאישור רשויות התמרון.
- ד. התרי בניה ב"אזור מלונאות ונפש ג" ו"באזור מסחרי" ינתנו לאחר שתוגש ותאושר תוכנית מפורטת אשר תקבע את זכויות הבניה כנדרש.
- ה. היתרי בניה ב"אזור מלונאות ונפש א", "אזור מלונאות ונפש ב", "אזור ספורט ונפש" ו"שטח לבניני ציבור" ינתנו לאחר אישור תכנית בינוי או תכניות בינוי וחלוקה כנדרש ביעודים הנ"ל.
- ו. התרי בניה ליעודים השונים ינתנו לאחר שתאושר תוכנית פיתוח למתחם המיועד אשר תכלול פרטים מחיבים בנושא עיצוב קירות, עיצוב מסתורים לאשפה, מונים, גז וכד'. תכנית הפיתוח תתואם עם מתכנן האתר.
- ז. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה וינתן אישור מתאים על הפינוי לאתר מוכרז.
- ח. היתרי בניה במגרשים הנמצאים בתחום עתיקות מוכרז ינתנו לאחר אישור רשות העתיקות.
- ט. היתרי בניה באזור מלאכה ותעשייה זעירה ושטח למתקנים הנדסיים וכן היתרי בניה למבני מלאכה, גידול בעלי חיים, תחנת תידלוק, מוסך ושרותי דרך ינתנו בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- י. היתרי בניה במגרשים ממזרח לדרך מס' 90 ינתנו רק לאחר הסדרת צומת עם דרך 90 לפי דרישת מע"צ.
- יא. היתרי בניה בשטחים הסמוכים לקוי מים כמסומן בתשריט ינתנו בתאום ע חברת "מקורות".

טבלת מצב מוצע :

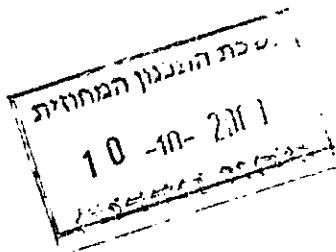
10-10-2115

שם התכנון המחוזי

פיקוח
המשרד :

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מיוער	מס' יחיד	היקפי (ב) % בניה או מרבית						שטח תכנית מרבית	מס' קומות	קווי בנין	
				נ - במגרש									
				מטרות עיקריות		מטרות שניות		סה"כ עיקרי + שרות					
ספורט ונופש	300	30.0 דונם		מטרות לקרקע	מעל לקרקע	מטרות לקרקע	מעל לקרקע	מטרות לקרקע	מעל לקרקע	4,400	1 + מרתף	ע"פ תשריט	
				מטרות לקרקע	מעל לקרקע	מטרות לקרקע	מעל לקרקע	מטרות לקרקע	מעל לקרקע				
				מטרות לקרקע	מעל לקרקע	מטרות לקרקע	מעל לקרקע	מטרות לקרקע	מעל לקרקע				
בנין ציבור	400	9.0 דונם								1,000 מ"ר	2 + מרתף (4)	ע"פ תשריט	
מתקנים הנדסיים	950	20 דונם								30%	1 + מרתף	1 + מרתף	
שטח ציבורי פתוח	952	0.3 דונם								3%	1 + מרתף	ע"פ 6 תשריט	
אזור חקלאי מיוחד	650	90.0 דונם								5%	1	ע"פ 10 תשריט	

שטח הנדסאות המטחית
10-10-2011



- 12 -

- הערות :

- (1) גובה מירבי למעקה גג עליון 7.0 מ', מגובה 0.00 +.
- (2) כולל ממ"ד בשטח של עד 7.0 מ"ר וחניה מקורה. חניה מקורה אינה נכללת בחישוב התכסית.
- (3) מיקום חניה מקורה במגרש יהיה בקו צדדי 0 מ' ובקו קדמי 0 - חניות במגרשים צמודים יוגשו בהסכמה ותוך תאום אדריכלי.
- (4) שטח קומה שניה עד 60% משטח קומת קרקע.
- (5) גובה מירבי יהיה 6 מטר. תותר הקמת 2 קומות למשרדים והנהלה כחלק מהמבנה הכללי.
- (6) במידה וקיימת סתירה בין קו בנין למופיע בתשריט יקבע קו הבנין המחמיר (הגדול) מבין השניים.
- (7) שטח מסחר עד 10% משטח הבניה המותר

30. שלבי ביצוע:

- שלב א' תוך 6 שנים.
- שלב ב' תוך 12 שנים.
- שלב ג' תוך 18 שנה.

צוקים - טבלת הקצאות

31

מצב קיים										מצב מוצע					
שם הבעלים	שטח מגרש	שטח המגרש	יעוד הקרקע	מס' מגרש	שם החוכר (לפי חוזה מנהל)	שם הבעלים (לפי רישום בטאבו)	שטח החלקה הנכלל בתכנית	מס' החלקה	יעוד הקרקע	מס גוש					
מ.מ.	1	0.954	אזור מגורים א		--	מ.מ.	21.744	1	דרך קיימת או מאושרת	39042					
מ.מ.	2	0.869	אזור מגורים א		--	מ.מ.	0.534	2							
מ.מ.	3	0.838	אזור מגורים א		--	מ.מ.	34.500	3 (חלק)	אזור חקלאי						
מ.מ.	4	0.753	אזור מגורים א		--	מ.מ.	1676.135	1	אזור חקלאי						
מ.מ.	5	0.872	אזור מגורים א		--	מ.מ.	40.018	2	אזור חקלאי						
מ.מ.	6	0.856	אזור מגורים א												
מ.מ.	7	0.887	אזור מגורים א												
מ.מ.	8	0.870	אזור מגורים א												
מ.מ.	9	0.857	אזור מגורים א												
מ.מ.	10	0.861	אזור מגורים א												
מ.מ.	11	0.860	אזור מגורים א												
מ.מ.	12	0.860	אזור מגורים א												
מ.מ.	13	0.852	אזור מגורים א												
מ.מ.	14	0.862	אזור מגורים א												
מ.מ.	15	0.860	אזור מגורים א												
מ.מ.	16	0.872	אזור מגורים א												
מ.מ.	17	0.852	אזור מגורים א												
מ.מ.	18	0.863	אזור מגורים א												
מ.מ.	19	0.893	אזור מגורים א												
מ.מ.	20	0.985	אזור מגורים א												
מ.מ.	21	0.905	אזור מגורים א												
מ.מ.	22	0.873	אזור מגורים א												
מ.מ.	23	0.893	אזור מגורים א												
מ.מ.	24	0.880	אזור מגורים א												
מ.מ.	25	0.910	אזור מגורים א												
מ.מ.	26	0.844	אזור מגורים א												
מ.מ.	27	0.918	אזור מגורים א												

10
מס' 10-2383
מס' 10-2383
מס' 10-2383