

9

6-3794

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי "תמר - ערבה תיכונה"

ש.כת התכנון המחוזית  
21-08-2001  
~~מחוז הדרום~~

תכנית מתאר מקומית מס' 275/02/10

שינוי לתכנית מתאר מס' 11/101/02/10  
ולתכניות מפורטות מס' 134/03/10, 111/03/10, 1/134/03/10,  
2/111/03/10, 5/111/03/10 (לקראת מתן תוקף), 146/03/10, 178/03/10,  
3/178/03/10, 4/178/03/10 (מופקדת), 264/03/10

מגורים לעובדים זמניים במושבי מ.א. ערבה תיכונה

באר-שבע  
מועצה אזורית ערבה תיכונה  
מ.א. ערבה תיכונה  
39040-46, 39051-55, 39059-60, 39066-67,  
39081-84, 39092, 39119  
כ - 1,450,000 דונם  
מנהל מקרקעי ישראל  
מ.א. ערבה תיכונה  
אדריכל חיים פלמן, רשיון מס' 18113  
רח' מבצע נחשון 53/1, ב"ש טל. 07 6420412

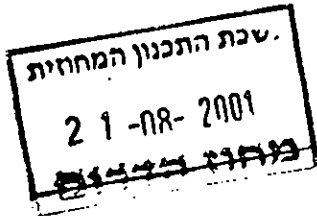
נפה :  
מקום :  
מועצה אזורית :  
גושים :

שם התכנית :  
נושרד הפנים מחוז הדרום לקרקע :  
חוק התכנון והבניה תש"ל-205  
מגיש התכנית :  
אישור תכנית מס' 275 המתכנן :  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ההליטה  
יום 25/6/01 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

באר-שבע - מרץ 1999, עדכון - יולי 2000

הודעה על אישור תכנית מס. 275  
הסמך בילקוט הפרסומים מס. 526  
יום 23/10/01

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי "תמר - ערבה תיכונה"



תכנית מתאר מקומית מס' 275/02/10

שינוי לתכנית מתאר מס' 11/101/02/10  
ולתכניות מפורטות מס' 134/03/10, 111/03/10, 1/134/03/10,  
2/111/03/10, 5/111/03/10 (לקראת מתן תוקף), 146/03/10, 178/03/10,  
3/178/03/10, 4/178/03/10 (מופקדת), 264/03/10

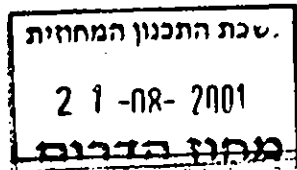
מגורים לעובדים זמניים במושבי מ. א. ערבה תיכונה

מבוא

חקלאי מועצה אזורית ערבה תיכונה העוסקים בפיתוח וישוב הדרום, נתקלים בקשיים רבים במציאת פתרונות דיור לעובדים זמניים ולמתנדבים (תושבי חו"ל או תושבי הארץ) המסייעים בעבודה במשקים החקלאיים, וזאת בין היתר עקב ריחוקם של הישובים ממרכזי האוכלוסייה עתירי כוח אדם, שהם פוטנציאל תעסוקה. ריחוק זה אינו מאפשר ניווד יומי של כוח אדם, ויש לפי כך צורך בפתרונות דיור בתחומי הנחלה החקלאית. הבעיה הייחודית הוכרה ע"י הרשות לתכנון במשרד החקלאות וע"י מנהל מקרקעי ישראל, אשר סומכים את ידיהם על תכנית זו.

תכנית זו באה לאפשר בניה חדשה או הסבה של מבנים לצורך מגורי בני אדם, ברמה תכנונית ראויה הן לסביבה והן למתגוררים עצמם.

אדריכל חיים פלמן  
באר-שבע, מרץ 1999



2

### 1. שם התכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מקומית מס' 275/02/10, שינוי לתכנית מתאר מס' 11/101/02/10 ולתכניות מפורטות מס' 134/03/10, 1/134/03/10, 111/03/10, 2/111/03/10, 5/111/03/10 (לקראת מתן תוקף), 146/03/10, 178/03/10, 3/178/03/10, 4/178/03/10 (מופקדת), 264/03/10, מגורים לעובדים זמניים במושב מ. א. ערבה תיכונה - להלן: התוכנית.

### 2. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית -  
3 דפי הוראות התכנית בכתב ותשריט בק.מ. 200,000:1.

### 3. תחום התכנית:

התכנית תחול בתחום שטחה של המועצה האזורית ערבה תיכונה המותחם בקו כחול בתשריט, למעט בשטח מושב עידן לפי תכנית מפורטת מס' 129/03/10.

### 4. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מחוזית תמ"מ 4 על שינוייה. התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 11/101/02/10 ולתכניות מפורטות מס' 134/03/10, 1/134/03/10, 111/03/10, 2/111/03/10, 5/111/03/10 (לקראת מתן תוקף), 146/03/10, 178/03/10, 3/178/03/10, 4/178/03/10 (מופקדת), 264/03/10.

### 5. מטרת התכנית:

לקבוע הוראות והנחיות, לרבות הוצאת היתרי בניה, למתן פתרונות דיור לעובדים זמניים בתחום חלקות א' של מושב מ. א. ערבה תיכונה, בתנאי שמספר יחיד המותר בכל מושב לא יעלה על המותר עפ"י סעיף 7.2.4 להוראות תמ"מ 14/4.

### 6. הגדרות:

- 6.1 נחלה** - יחידת קרקע בין ברצף קרקעי ובין שלא ברצף קרקעי המשמשת או נועדה לשמש לבתני מגורים, לעיבוד ושימוש חקלאי, יצור תוצרת חקלאית וגידול בעלי חיים.
- 6.2 תחום מגורים** - חלק הנחלה המצוי בחלקה א' המיועד ומותר לבניה למגורים בהתאם לתכנית מאושרת.
- 6.3 חלקה א'** - חלקת קרקע ברצף קרקעי לתחום המגורים, המהווה חלק מנחלה ומיועדת לפי תכנית מאושרת למגורים, למבנה משק, גידול בעלי חיים ולעיבוד חקלאי.

### 7. הוראות כלליות:

- על אף ובנוסף לאמור בתכניות המאושרות המנויות בסעיף 4 לעיל, תותר בניה המיועדת למגורים לעובדים זמניים בתחום חלקות א' כמפורט להלן.
- 7.1** השטח הכולל (עיקרי + שרות) המותר לבניית מגורים לעובדים זמניים יהיה עד 90 מ"ר.
- 7.2** בניה כאמור, תותר בתחום הפגרש החקלאי הצמוד לתחום המגורים. הכל בכפוף להנחיות, למגבלות ולזכויות הבניה כפי שנקבעו בתכניות המאושרות.

### 8. תנאים למתן היתרי בניה:

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו ובהתאם להוראות התכניות התקפות כמפורט בסעיף 4 לעיל.  
תותר בניה יבילה קלה או מסוג קראוון ללא יסודות, או קשיחה בדרך של הסבת מבני משק קיימים, או במשולב.

- א. למבנה תהיה הספקת מים מרשת מקומית או מקור מים אחר המאושר ע"י משרד הבריאות.
- ב. השפכים מהמבנה יסולקו למערכת ביוב ציבורית.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור משרד הבריאות.

**9. הנחיות כלליות לתשתית:**

תקבענה הדרכים ויובטחו הסיידורים לביצוע, אישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק האשפה, המתקנים ההנדסיים ופיתוח המגרשים - הכל באישור מהנדס התעדה לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

**ביוב:** המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית בכל ישוב.

**תשתיות חשמל, הוראות בינוי ופיתוח:**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט של המבנה:

בקו חשמל מתח נמוך - 3.5 מ'

בקו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - 6.0 מ'

בקו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - 20.0 מ'

בקו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - 35.0 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל - מחוז הדרום.

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 החשמל 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 בלתי 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 הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

**10. ביצוע התכנית:**

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מאישור תכנית זו.



המתכנן

אדריכל חיים פלמן  
מ. רשיון 18113  
מבצע נחשון 53,1 ב"ש  
טלפון 7-420412

המועצה האזורית  
הערבה התיכונה

המגיש

בעל הקרקע