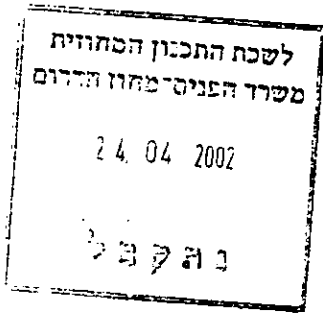


מחוז הדרום



מרחב תכנון מקומי "תמר-ערבה תיכונה"

תוכנית מתאר מס' 279/02/10

שינוי לתוכנית מתאר מס' 256/02/10

(תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים)

מסוף גבול "צופר"

(על "דרך הבשמים")

תקנון

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, בן צבי 1, ת.ד. 233 באר-שבע

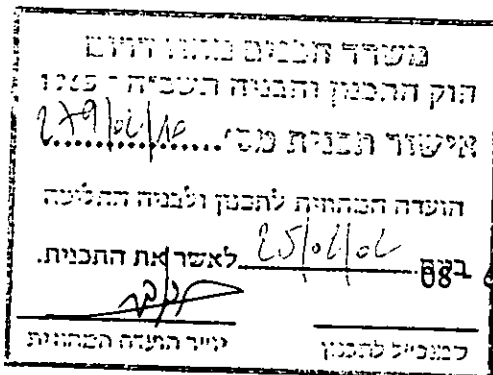
מגיש התוכנית : מועצה אזורית "ערבה תיכונה"

עורך התוכנית : אבינעם לוי, אדריכל ובונה ערים

מ.ר. 27979

מרכז הנגב 43, באר-שבע

טל. 08-6498111 פקס. 08-6498112



מהדורה מס' 1 - דצמבר 1999

מהדורה מס' 2 - יוני 2000

מהדורה מס' 3 - אוגוסט 2000

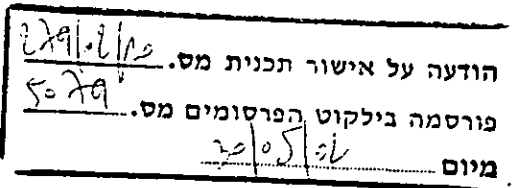
מהדורה מס' 4 - אוקטובר 2000

מהדורה מס' 5 - מאי 2001

מהדורה מס' 6 - יוני 2001

מהדורה מס' 7 - יולי 2001

תאריך :



24.04.2002

ב ת ק ב ל

מבוא

"דרך הבשמים" היא דרך היסטורית ששימשה סוחרים בתקופות הנבטים, הרומאים והביזנטים, למעבר סחורות בין חצי האי ערב, פטרה, הנגב ונמל עזה לארצות הים התיכון ואירופה.

במסגרת מיזם תיירותי מתוכנן לחדש את הדרך כפרויקט משותף, שיעבור בירדן, ישראל והרשות הפלשתינית.

התוכנית המוצעת מיועדת להסדיר מבחינה סטטוטורית את מסוף הגבול בצופר, על "דרך הבשמים" הנבטית. התוכנית תאפשר מעבר תיירים על "דרך הבשמים" בין ואדי רם ופטרה שבירדן, לבין מואה, עבדת ועזה על ים התיכון.

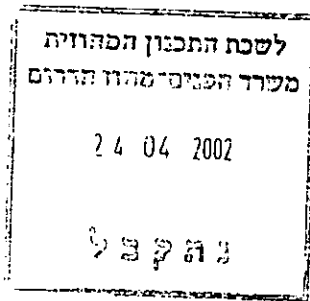
התוכנית באה לענות לצרכים התפעוליים והביטחוניים במסוף, ולאפשר מעבר נוח ובטוח של תיירים במסוף.

במקביל, התוכנית תסדיר מעבר חקלאים בין ישראל לבין שטחי עיבוד חקלאי בירדן. בתוכנית נקבעו 2 מתחמי תכנון למסוף הגבול - דרומי וצפוני (מתחם A ומתחם B כמסומן בתשריט).

במתחם הצפוני יותר מעבר חקלאי.

החלוקה למתחמים מהווה גם את שתי חלופות המיקום למסוף תיירותי, זכויות הבנייה ושימושים יוגדרו רק למגרש הנבחר המיועד למסוף תיירותי עליו יוחלט בעת הוצאת היתרי בניה, ויבטל את החלופה השניה.

התוכנית כוללת בנוסף אזור שירותי יציאה לדרך, המקושר למסוף הגבול.



- 2 -

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא תוכנית מתאר מס' 279/02/10, שינוי לתוכנית מתאר מס' 256/02/10, מסוף גבול צופר (על "דרך הבשמים"), להלן "התוכנית".

2. תחולת התוכנית

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

3. מקום התוכנית

מחוז : הדרום

נפה : באר-שבע

מקום : מועצה אזורית "ערבה תיכונה"

גושים : 39043, חלקה 1 (בחלק)

4. שטח התוכנית : 232.505 דונם.

5. מסמכי התוכנית

המסמכים דלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית :

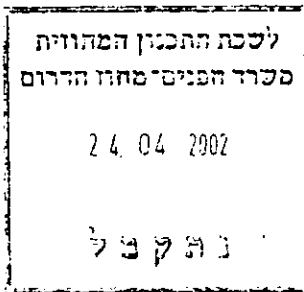
א. 10 דפי הוראות התוכנית בכתב . להלן : "התקנון".

ב. תשריט ערוך בק.מ. 5000:1, הכולל גיליון אחד. להלן : "התשריט".

ג. נספח תנועה מנחה מבחינת הכניסות והיציאות, ערוך בק.מ. 2500 : 1, להלן "נספח תנועה".

6. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מסוף גבול ואזור שירותי יציאה לדרך, ע"י שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה, התוויית דרכים מוצעות וביטול חלק מדרכים קיימות, וע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעליהם.



- 3 -

7. יחס לתוכניות אחרות

התוכנית כפופה לתוכנית מתאר מחוזית ת.מ. מ. 14/14.
התוכנית כפופה לתוכנית מתאר מס' 256/02/10, למעט שינויים המפורטים בתחום גבולות תוכנית זו.

8. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל, המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, הרשות המקומית תפקיעי את זכות השימוש והחזקה בהם.

9. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.

10. תכליות ושימושים

א. אזור מסוף גבול

- מיועד להקמת מסוף גבול בינלאומי לפי אחת מהחלופות המסומנות בתשריט "מתחם חלופה A" או "מתחם חלופה B". החלופה הנבחרת תיקבע בעת הוצאת היתר בנייה. עם קביעת החלופה הנבחרת יתבטלו יעודי הקרקע במתחם החלופה השנייה, ויעודם יחזור למצבם טרם אישור תוכנית זו.
- השימושים המותרים יהיו כדלקמן:
- (1) עבודות פיתוח ומעבר תשתית.
 - (2) דרך, חנייה.
 - (3) אולמות לקליטת העוברים את הגבול בפרק הזמן הקשור בביצוע המשימות הקשורות בביקור ובאבטחת העובדים במסוף.
 - (4) מסחר המשרת ישירות את העוברים במסוף ואת עובדיו כגון: מסעדה, מזנון, חנות מזכרות, דלפקי בנק, חנות למוצרים פטורים ממכס וכד'.
(5) משרדים ומחסנים הנדרשים לצורך תפעול המסוף.
 - (6) ביתנים לעובדי המסוף, הנדרשים לצורך ביצוע משימות של ביקורת שמירה ואבטחה כגון ביתני ביקורת דרכונים מכס וביטחון בשערי הכניסה והיציאה אל המסוף וממנו.
 - (7) במגרש מס' 2 יותר בנוסף, השימוש למעבר חקלאי וזאת על אף כל חלופה שתיבחר כאמור לעיל.

ב. אזור שירותי יציאה לדרך

השימושים המותרים באזור זה:

- 1) חניה ציבורית - לאוטובוסים, מוניות ורכב פרטי לשרות מוקדי האכסון (אליהם תהיה גישה מוגבלת ברכב 4x4 בלבד), ולשרות מסוף הגבול (אליו תהיה גישה מוגבלת ברכב). מספר מקומות החנייה בחניון הציבורי יהיה לפי התקן המקובל בזמן הוצאת ההיתר ולא פחות מ- 50% ממספר יחידות הנופש במוקדי האכסון. מספר מקומות החנייה שישרתו את מסוף הגבול, ייקבע בהתאם לתקן הנזכר לעיל. תותר הקמתן של סככות צל לרכב.
- 2) אכסון בהמות דרך לשרות מוקדי האכסון - סוסים, חמורים, גמלים וכו'. תותר הקמתן של אורוות ושירותים הנלווים לטיפול, תחזוקה ותפעול של בהמות דרך.
- 3) חניון מנוחה (קק"ל), סככות צל ושירותים.
- 4) שירותי תיירות: מרכז מידע, שירותי תחבורה והשכרת רכב, (משרד, חניון לרכב), סוכנות תיירות ונסיעות וכד'.
- 5) שירותי הסעדה (מסעדה, מזנון) ומסחר (חנות למכירת מזכרות תיירותיות).
- 6) פיתוח: אלמנטי מים נבטיים, פיסול סביבתי, מתקני הצללה וריהוט גנים.
- 7) תישמר זכות מעבר לציבור, ברכב וברגל, דרך אזור זה. זכות המעבר כאמור תירשם בפנקס רישום המקרקעין.

ג. קרקע חקלאית

שטח זה ישמש לעיבוד חקלאי ולגינון.

ד. דרכים

שטח זה ישמש למעבר כלי רכב, לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, שבילים להולכי רגל, מדרכות, אלמנטי פיתוח, נטיעות, ניקוז, פרוזדורי צנרת ומערכות תשתית. בתחום החלק הדרומי של דרך מס' 101 מותר לבנות את שער הכניסה ומצללות אדריכליים.

ה. אזור משולב דרך ומסילת ברזל

שטח זה ישמש להצטלבות מסילת ברזל עם הדרך, עם כל האביזרים הדרושים לבטיחות התנועה, לפי תקנות משרד התחבורה.

ו. מעבר תת קרקעי

שטח זה ישמש למנהרה עם סלילת דרך למעבר כלי רכב.

ז. מתחם תכנון

גבול התכנון, המגדיר חלופות למיקום מסוף גבול תיירותי.

11. חנייה

א. מקומות החנייה יוסדרו בהתאם לתקן חנייה ארצי.

ב. הסדרת מקומות חנייה

- (1) חנייה תוסדר ב"אזור שירותי יציאה לדרך" וב"אזור מסוף גבול".
- (2) החנייה הנדרשת עבור מסופי הגבול תפורט בנספח התנועה המנחה לתכנית זו, ותמוקם ב"אזור מסוף הגבול" וב"אזור שירותי יציאה לדרך".

12. טבלת זכויות ומגבלות בנייה

א. מצב קיים

- (1) למגרשים מס' 1 ו-2 בתוכניות מאושרות אין זכויות בנייה.
- (2) למגרש מס' 3 - בתוכנית מאושרת מס' 256/02/10 כתוב: "סה"כ השטחים הבנויים לשימושים עיקריים לא יעלו על 5% משטח המגרש. סה"כ השטחים לשטחי שירות לא יעלה על 100% משטח השימושים העיקריים".

ב. מצב מוצע

מספר מגרש	אזור	גודל מגרש בדי	היקפי בנייה מרביים במגרש במ"ר או ב- %					קווי בניין במטרים	
			שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ עיקרי + שירות		תכנית קרקע מרבית
א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	
1 או 2	(2) מסוף גבול לפי חלופה A (2)	39.29	800 מ"ר	200 מ"ר	--	--	1000 מ"ר	1	כמסומן בתשריט
	(2) חלופה B (2)	39.13							
	3 שרותי יציאה לדרך	58.72	5%	5%	--	--	10%	1	

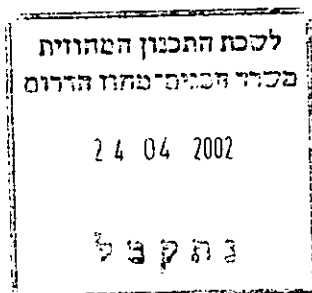
הערות לטבלה

- (1) באזור מסוף הגבול התיירותי התפלגות השטחים המבונים העיקריים תהיה כדלקמן:
 - אולמות ציבוריים 600 מ"ר
 - מסחר 50 מ"ר
 - משרדי תפעול שטחי עזר 150 מ"ר
 - (מחסנים, בתי מלאכה וכד')
 - שטחי שירות לרבות סככות 200 מ"ר

- 2) בכפוף לאמור בסעיפים 10 א ו- 13 ב.
- 3) בתקופת בניית מסוף הגבול תותר בניית מבנים זמניים שלא בהתאם לנספח הבינוי, ובתנאי שהמבנים יהרסו תוך 24 חודשים לאחר הקמתם או בעת השלמת בניית מסוף הגבול. (במועד המוקדם מבין השניים).
- 4) במגרש מסי 3, סה"כ שטחי השרות לא יעלה על סה"כ השטחים העיקריים.

13. תנאים להוצאת היתרי בנייה

- א. היתרי בנייה לכל המגרשים יוצאו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זו ולפי תכנית בינוי ופיתוח, שתובא לאישורה תחילה.
- ב. היתרי בנייה להקמת מסוף הגבול יוצאו לאחר בחירת חלופה A או חלופה B בכפוף לאמור בסעיפים 10 א ו- 12 ב לעיל.
- ג. 1) תנאי להיתר בנייה יהיה אישור פתרון הביוב, הניקוז ופינוי האשפה של מתחמי התוכנית ע"י המשרד לאיכות הסביבה. היתרי הבנייה לאכסון בהמות דרך ולאורוות יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה.
2) היתרי בנייה יוצאו בתנאי שיוחל בבניית מתקן הטיפול בשפכים של צופר.
- ד. אישור רשות העתיקות.
- ה. אישור רשות הניקוז "ערבה" לפתרון הניקוז המוצע.
- ו. הוצאת היתרי בנייה תותנה באישור תוכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשויות התמרור (משרד התחבורה, מע"צ).
- ז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תוכנית גיאומטריה (גבהים, ניקוז, תאורה וכ"ל) ע"י מע"צ (עפ"י נספח התנועה של תוכנית זו).
- ח. יש לתאם הוצאת היתרי בנייה עם חברת "מקורות".
- ט. הנחיות כלליות לגבי עיצוב המבני וחומרי גמר לאזור שרותי יציאה לדרך ולאזור מסוף הגבול.
 - בתכנון המבנים והפיתוח ייעשה שימוש מרבי באימוץ עקרונות התכנון הנבטיים ובמאפייני הבנייה הנבטיים, כגון: עמודים, קירוי תקרות, שערים, חלונות, עיטורים וכד'.
 - עיקר האזור יבנה בסגנון חאן ואו מצד נבטיים (או דומה).
 - אורוות תבנה בסגנון האורוות הנבטיות בממשית ובשבטה (או דומה).
 - חנויות תבנה בסגנון ממגורות היין הנבטיות בעובדת - קמרונות, גומחות לאחסנה וכד' (או דומה).
 - אופי הבינוי ישתלב במבנה הטופוגרפי והסביבתי של האזור.
 - ייעשה שימוש מרבי בחומרי בניין מקומיים.
 - תשולב צמחייה מקומית בשטח של לא פחות מ- 10% משטח האזור.
 - הפיתוח הסביבתי יהיה מינימלי וישתלב בטופוגרפיה הטבעית.
 - תכנון האתר והמבנים בתוכו ייעשה לפי הנחיות תכנון אקלימי וחיסכון באנרגיה.



י. תוכניות בינוי ופיתוח

לאזור מסוף הגבול ולאזור שירותי יציאה לדרך, תוגש תכנית בינוי ופיתוח המבוססת על תוכנית מזידה מצבית של מודד מוסמך בק.מ. שלא יפחת מ- 500:1. תכנית הבינוי תכלול:

- 1) העמדת בניינים ומיקום כניסות ראשיות, צורתם וגובהם.
- 2) התוויית דרכים המתחברות אל המגרש.
- 3) תוכנית פיתוח בק.מ. מזערי 500:1 עם ציון קירות תמך, שבילים להולכי רגל, שטחי המתנה והצללה, חנייה, אורות ושירותים נלווים, הנדרשים להמתנת בהמות בדרך (תשולב צמחייה מקומית בשטח שלא יפחת מ- 10% משטח המגרש).
- 4) תוכנית מערכות תשתית הכוללת: ציון מתקנים הנדסיים, פירוט התחברות מערכות מים, ביוב, חשמל ותקשורת, מתקני אגירת פסולת, מוצא קווי תיעול וניקוז ושילובם במערכת האזורית.

5) נספח עיצוב, הכולל פירוט ופרטים הממחישים את התאמת עיצוב המבנים וחומרי הגמר לדרישות סי' 13 - ז.

14. תנאים למתן היתר איכלוס ותפעול (טופס 4 תקנה 5)

תנאי מוקדם לקבלת טופס 4 תקנה 5 יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה עפ"י התוכנית המאושרת ע"י מע"צ ומשרד התחבורה ועפ"י התוכנית הגיאומטרית המפורטת, שאושרה ע"י מע"צ, כפי שנדרש בסעיף 13 לעיל, ובפיקוח מע"צ. הסדרת הצומת, תכנון וביצוע, תיעשה ע"י היזם ובפיקוח מע"צ.

15. מערכות תשתית ואיכות הסביבה

כל מערכות התשתית יונחו באישור הרשויות המוסמכות ושימוש בקרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

א. מים

אספקת המים תהיה באמצעות התחברות בצינור למקור מים מקומי או אזורי, מאושר ע"י משרד הבריאות.

ב. ניקוז ותיעול

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים, ואבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

ג. ביוב

איסוף, טיהור וסילוק שפכי אתר המסוף יבוצעו בהתאם לתוכנית שתאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ד. פסולת

יובטחו דרכי טיפול בפסולת, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
 המתקנים לאצירת הפסולת יימצאו בתחומי המגרש או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק הפסולת לאתר מסודר על פי כל דין, בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

ה. תשתיות חשמל .

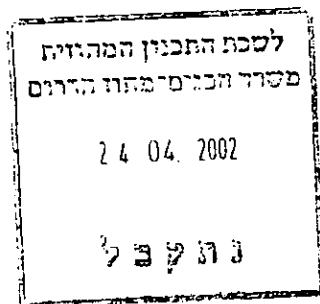
1) הוראות בינוי ופיתוח.

א) לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
 בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, 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

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

ג) מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה 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 חשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז הדרום, ולאחר קבלת הסכמתה.



2) אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.
רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.
תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך
הבניינים או במגרשים. כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי
הגישה, ייקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז דרום.
היזמים יצטרפו להקצות, אם יידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים
מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות טרנספורמציה
בתנאים שייקבעו על ידי חברת החשמל.
בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-
קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות
הטרנספורמציה הפנימיות.
על מגישי בקשה להיתר בנייה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני
תחילת התכנון, בקשת לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית, הדרושה בבניין או במגרש.
לא יינתן היתר בנייה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית,
שעליה הוסכם עם חברת החשמל.
גומחות חלוקה (פילרים) לחלוקות משנה ישולבו בגדרות.

1. תשתיות טלפון

(1) התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.

(2) ייבנו חדרי רח"ק כפי שיתואם עם גורמי חברת בזק.

(3) תוואי בזק יהיו תת-קרקעיים.

2. תשתיות חברת הטל"כ (טלוויזיה בכבלים)

(1) תיבנה גומחה או מבנה עבור ציוד חלוקה.

(2) תוואי הטל"כ יהיו תת-קרקעיים.

(3) גובי הטל"כ יוצבו על מדרכות בלבד ובגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר
מתחברת לגוב.

16. שלבי ביצוע

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

לשכת התכנון המהווית
משרד הפנים - מחוז הדרום
24 04 2002
S H ק 9

- 10 -

17. חתימות

וועדה מקומית

המועצה האזורית
הערבה התיכונה

מגיש התוכנית

עורך התוכנית

בעל הקרקע

וועדה מחוזית