

# מרחב תכנון מקומי מחוז דרום

G-3886

## ומרחב תכנון מקומי ערד

תכנית מפורטת מס' 1/151/03/11

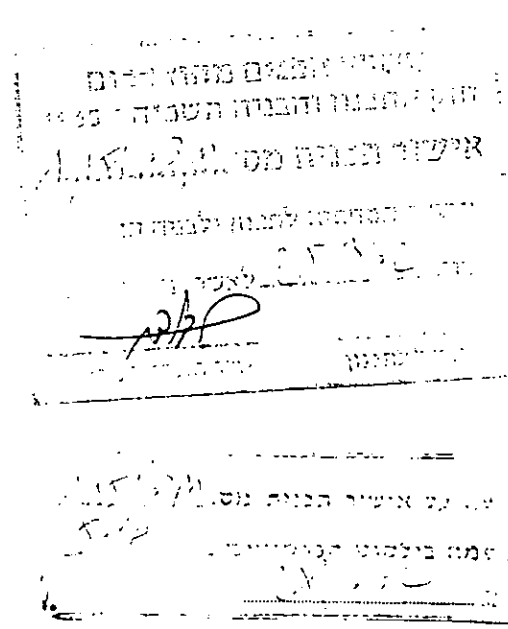
שינוי לתכנית מס' 151/03/11

שינוי לתוכנית מס' 105/02/11

### ת ק נ ו ן

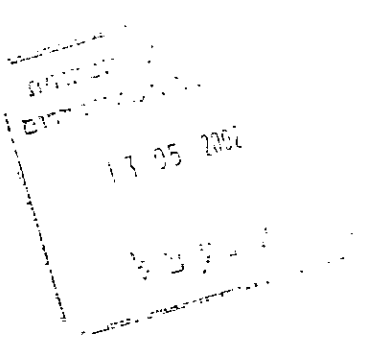
תאריך:

- 03/01/99
- 29/03/99
- 10/06/99
- 18/06/99
- 11/07/99
- 27/07/99
- 02/08/99
- 12/08/99
- 17/08/99
- 24/08/99
- 06/09/99
- 03/11/99
- 03/01/00
- 24/01/00
- 24/03/00
- 18/04/00
- 30/04/00
- 23/05/00
- 25/05/00
- 30/05/00
- 16/01/01
- 12/06/01
- 14/08/01



## יקב תל ערד עקרונות התכנון

1. יצירת ציר תנועה ראשי להולכי רגל - מגונן ומוצל (פרגולה) אשר ממנו מתפצלים לפרוייקטים השונים.
2. הפרדה מוחלטת בין אזור הרכב והחניה ואזור הולכי הרגל.
3. הפרדה מוחלטת בין הפעילות התעשייתית - (פריקה וטעינה) ובין פעילויות הבילוי והתיור.
4. יצירת אזורים פתוחים לסוגי פעילויות שונות כגון: חגיגת היין, הופעות, אירועי שמחות, בילוי בחיק הטבע וכד'.  
-
5. בחירה קפדנית של הפרוייקטים השונים לאורך הפרגולה - בכוונה להפרייה מצרנית הדדית ביניהם.
6. שילוב מבוקר בין פעילות תעשייתית לפעילות תיירותית במטרה להעלאת הכלכליות והערך המוסף של הפרוייקט.



1. **שם התכנית:**  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1/151/03/11 שינוי לתכנית מס' 151/03/11 ולתוכנית מס' 105/02/11
2. **מחוז:**  
דרום.
3. **נפה:**  
באר-שבע.
4. **מקום:**  
תל-ערד.
5. **גושים וחלקות:**  
גוש מס' : 100025/1  
חלקי חלקה : 1
6. **ציונים בתשריט:**  
כמתואר במקרא וכמסומן בתשריט.
7. **שטח התכנית:**  
שטח התכנית : 84.976 ד'
8. **מסמכי התכנית:**  
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :  
(א) 7 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית)  
(ב) תשריט ערוך בקנה מידה 1: 5,000 , 1: 2500 (להלן התשריט)  
(ג) נספח בינוי עקרוני מנחה בקנה מידה 1: 1,000 .  
(ד) נספח תנועה וחניה מנחה בק.מ. 1: 1,000 .  
(ה) נספח ביוב מנחה.
9. **יחס לתכניות אחרות:**  
תכנית זו משנה תכנית מס' 151/03/11 ותוכנית מס' 105/02/11 .
10. **מטרת התכנית:**  
הקמת יקב, מוקד תעסוקה ותיירות ע"י איחוד וחלוקה, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. **היזום:**  
גד"ש הר-חברון.
12. **בעל הקרקע:**  
מינהל מקרקעי ישראל, גד"ש הר-חברון, ההסתדרות הציונית העולמית.
13. **עורך התכנית:**  
טומס מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ  
בשיתוף אדרי' י. כנורי.

14. תכליות ושימושים:

14.1 אזור משולב לתיירות ולתעשיית יין - על מגרש זה תותר בניה של יותר ממבנה אחד ו/או מבנה המשלב כמה שימושים.  
השימושים המותרים במגרש זה יהיו כדלקמן:

א. היקב:

פסי הייצור, מתקני אנרגיה, איחסון, משרדים, ביתן שומר, וכל השרותים הנלווים הדרושים לתפעול שוטף ותקין של המפעל.

ב. מרכז מבקרים:

אולמות, משרדים, מוזיאון, מסעדה, מסחר וכל השירותים הנלווים הדרושים.

ג. בית הבד:

פסי הייצור, איחסון, משרדים, מתקנים הנדסיים וכל השירותים הנלווים הדרושים לתפעול שוטף ותקין של המפעל.

ד. אזור משקי:

אזור להצבת מבני משק, איחסון ציוד וחומרי הדברה, לשרות הכרמים, המטעים והשדות.

ה. אזורים לחניה, פריקה וטעינה, אחסון:

אזורים לפריקה וטעינה נוחה ובטוחה, אזורים לאחסנת ציוד, כלי עבודה, אריוות וכד' וכן אזורים לחניה. יותר קרוי קל (סככות, פרגולות) של האזורים הנ"ל והשטח המקורה יחושב כשטח שרות.  
השטח המקורה לאיחסון יחושב כשטח עיקרי.

ו. תחנת שאיבה:

תחנת שאיבה תמוקם בתחום המגרש.

14.2 דרכים:

זכות הדרך וקווי הבנין כמסומן בתשריט.

15. חניה:

תקן החניה יהיה עפ"י התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה, עפ"י השימושים המבוקשים בפועל וימצא את פתרונו בתחום כל מגרש ומגרש.  
אזורי החניה לתכליות השונות בתחום האזור המשולב יהיו נפרדים ומוגדרים.

16. מערכות תשתית ופיתוח:

כל מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות (מים, ביוב, חשמל, תקשורת, ניקוז) ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.

בתחום התכנית ובסמוך אליו לא תאושר הקמת קווי חשמל עיליים.

16.1 פיתוח:

עבודות פיתוח נטיעה ושתילה, פרגולות, בריכות נוי, פינות משחק ישיבה, אזורי תצוגה, אומנות והכל תוך הקפדה על השתלבות הפרוייקט בסביבתו הטבעית.

16.2 חשמל:

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

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

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 החשמל - מחוז דרום.

**16.3 מים וביוב:**

אספקת המים, פתרונות הביוב וההתחברות לרשת העירונית יהיו בתאום ובאישור המוסדות המוסמכים ומשרד הבריאות ויופיעו במסמכי הבקשה להיתר. א. טיפול קדם בשפכים של מבנה היקב, בית הבד, המסעדה וכד', ייעשה בתחום המגרש עצמו. השפכים שיוזרמו למאסף יהיו באיכות מתאימה ובהתאם לדרישת הרשויות.

**17. חומרי הדברה:**

יותר אחסון של חומרי הדברה, בכמויות מוגבלות, על בסיס של שימוש יומי (ללא אחסון לטווח ארוך) וכמויות מוגבלות בתאום עם המשרד לאיכה"ס. חומרי ההדברה יאוכסנו במחסן עפ"י הנחיות המשרד לאיכה"ס מיקום מחסן חומרי ההדברה לא יפחת מ- 150 מ' ממבנה המלון המתוכנן. שינויים כלשהם - עקב התכנון המפורט ובאישור המשרד לאיכה"ס לא יהיו שינוי לת.ב.ע. זו.

**18. מבנים להריסה:**

המבנים הקיימים בשטח יועתקו ו/או יהרסו בד בבד עם התקדמות הבניה.

**19. תנאים למתן היתרי בניה:**

- היתרי הבניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית - על פי תכנית זו - לאחר אישורה ובהתאם לתנאים כדלקמן:
1. הגשת תכנית בינוי, פיתוח ונוף לתחום המבנה נשוא ההיתר המראה בין השאר את השתלבות הפרוייקט בסביבה הטיבעית.
  2. הגשת תכנית תשתיות מאושרת, למיבנה/מיבנים נשוא ההיתר, על רקע תכנית הבינוי והפיתוח.
  3. תאום עם המשרד לאיכה"ס והגשת פרשה טכנית של מתקני היצור ובדיקה סביבתית למבנה היקב ולמבנה בית הבד.
  4. היתרי הבניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לביוב ואישורן ע"י נציג משרד הבריאות, והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
  5. תאום התכנית עם "מקורות".
  6. אישור תכנית תנועה מפורטת המאושרת ע"י רשויות התמרור של משרד התחבורה.
  7. היתרי הבניה יוצאו בד בבד עם ביצוע הסדרי התנועה בצומת עם דרך מס' 80 בהתאם לתכניות מאושרות ובתיאום עם מ.ע.צ.

20. תאריכי ושלבי ביצוע

תוך 15 שנה מיום אישור התכנית :  
שלב א': מבנה היקב ומרכז המבקרים.  
שלב ב': בית הבד.

21. הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור  
כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"י מינהל  
מקרקעי ישראל.  
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק  
התכנון והבניה.

22. חלוקה ורישום

יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשנ"א 1991.

23. טבלת זכויות :

טבלת זכויות מצב קיים :

| יעוד            | שטח בדונם   | זכויות          | גובה מכס' | קוי בנין                    |
|-----------------|-------------|-----------------|-----------|-----------------------------|
| שטח לבנייני משק | כ - 24.9    | עד 20% מבני משק | 1 קומה    | לפי תשריט, אחורי וצידי 5 מ' |
| דרכים           | כ - 17.3    |                 |           |                             |
| סה"כ            | כ - 42.2 ד' |                 |           |                             |

24. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

| קווי בניין<br>עיליים<br>ותת קרקעיים | מס' קומות<br>מירבי           | תכנית<br>שטח<br>מירבית | היקפי בניה מירביים במ"ר  |               |                       |  | שטח<br>מגרש<br>מזערי<br>בד' | מס' מגרש | שימושים<br>ותכליות | אזור                                  |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------|--------------------------|---------------|-----------------------|--|-----------------------------|----------|--------------------|---------------------------------------|
|                                     |                              |                        | סה"כ<br>עיקרי +<br>שירות | מקורה<br>חניה | מקורה<br>מקורה        | מקורה<br>מקורה                           |                             |          |                    |                                       |
| כמסומן                              | מ' 15<br>3 קומות +<br>1 מרתף |                        | 6,200                    | 100           | 1,600 כולל<br>פרגולות | 1,000<br>מרתפי יין<br>ומתקנים<br>הנדסיים | 3,500                       |          | יקב                | אזור משולב<br>לתיירות<br>ולתעשיית יין |
|                                     |                              |                        | 2,700                    | 100           | 900 כולל<br>פרגולות   | 500 מרתפי<br>יין ומתקנים<br>הנדסיים      | 1,200                       |          | מרכז<br>מבקרים     |                                       |
| בתשריט                              | מ' 10<br>2 קומות +<br>1 מרתף | 35%                    | 15                       |               |                       |  | 15                          | 1        | ביתן שומר          |                                       |
|                                     |                              |                        | 2,200                    |               | 1,200 כולל<br>פרגולות |  | 1,000                       |          | בית הבד            |                                       |
|                                     |                              |                        | 1,000                    |               | 500                   |  | 500                         |          | אזור<br>מישקי      |                                       |
|                                     |                              |                        | 12,115                   |               | 4,400                 | 1,500                                    | 6,215                       |          | סה"כ               |                                       |

- הערות:**
1. תותר העברת זכויות מתכלית לתכלית ובלבד שסה"כ הזכויות המותרות במגרש - ישמר, כרשום בטבלה.
  2. השטח העילי המקסימלי למטרות מסחר בתחום מרכז המבקרים לא יעלה על 500 מ"ר שטח עיקרי והוא נכלל בזכויות הבניה בטבלה.
  3. במקרה של שילוב כמה שימושים במבנה אחד כמו: מבנה היקב ומרכז מבקרים, סה"כ הזכויות של המבנה יהיה חיבור הזכויות של השימושים כמופיע בטבלה.

25. חתימות:

גבריאל ויסמן  
מנהל המחנה

בעלי הקרקע:

מסמך מס' 13.5.52

היזמים:

גדיש הר חברון

אומט ג. לייטרסדורף  
יזמים ומתכנני ערים (1972) בע"מ

עורך התכניות:

ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ  
בשיתוף אדרי.י. כנורי

אפרים אהרוני  
מנהל מדור תכנון-חבל דרום  
חטיבה להתיישבות-ההסתדרות הציונית