

לשכת התכנון המחוזית  
07-02-2002  
מחוז הדרום

6002901

מחוז דרום

תכנית מתאר מס' 34/101/02/20 תכנית לחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים  
שינוי לתכנית מתאר 101/02/10 תיקון 5 א'  
מסוף ניצנה

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הבנייה ומחוז הדרום  
07.07.2002  
נתקבל

העתק משרדי

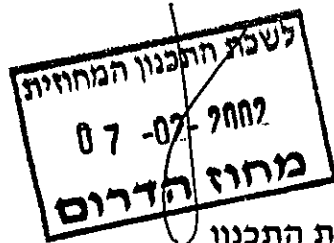
מחוז:	דרום
נפה:	באר שבע
מרחב תכנון:	רמת הנגב
איזור:	מועצה איזורית רמת הנגב - מסוף ניצנה
שטח התכנית:	703.622 דונם
מגיש התכנית:	ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת נגב
בעלי הקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל
המתכנן:	ז.ב. למדידות והנדסה בע"מ - יעקב כהן מ.ר. 9998

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
מס' תכנית מס' 34/101/02/20  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 3/6/02 לאשר את התכנית.  
כנאכיל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

תאריך עדכון: 30/11/2001

עדה המקומית  
לתכנון ובניה  
"רמת-נגב"  
17-02-2002  
דואר ננוס

הודעה על אישור תכנית מס. 34/101/02/20  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5105  
מיום 02/08/02



מהות הבקשה ועקרונות התכנון

מסוף גבול ניצנה משמש מאז תחילת הסכם השלום עם מצרים כמסוף למטענים בלבד. תנועת הנוסעים בין ישראל ומצריים מתבצעת במעבר הגבול רפיח. מטרת התכנית הינה פיתוח מסוף הגבול הקיים, יעוד שטחים לפיתוח עתידי למסוף נוסעים. כיום בעידן של שלום יכול המסוף לשמש גם למעבר נוסעים ומטענים בדרך יבשתית ממצרים למדינות ערב האחרות הגובלות בישראל. שימוש זה יתפתח עם שיפור מערך הכבישים והנגישות לאזור כגון כביש ניצנה - אילת שיעבור לאורך ציר הגבול וכביש המקשר את מסוף ניצנה עם כביש 6 המתוכנן. לקראת עידן חדש זה הוחלט להעריך. תכנית בנין העיר המוצגת להלן משנה את יעודם של שטחים הגובלים במסוף הגבול, ובאה לאפשר מתן שירותים למשתמשים העתידיים במסוף. התכנית מהווה תכנית לשינוי יעוד בלבד (תכנית כתמים) בכוונת התכנית לאפשר גמישות אופטימלית בשימושים. זכויות הבניה, חלוקת השטח למגרשים והוצאת היתרי בניה תתאפשר עפ"י תכניות מפורטות (למעט בשטח המסוף בו קובעת התכנית זכויות בניה).



לשכת התכנון המחוזית  
07-02-2002  
מחוז הדרום

## מחוז הדרום

מ.א. רמת הנגב

תכנית מתאר מס' 34/101/02/20

תכנית זו תיקרא: תכנית מתאר מס' 34/101/02/20  
תכנית לחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.  
שינוי לתכנית מתאר 101/02/10 תיקון 5א.  
מסוף ניצנה.

1. שם התוכנית:

לשכת התכנון המחוזית  
מסדד המינים מחוז הדרום

07.07.2002

נתקבל

המסמכים שלהלו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

2. מסמכי התכנית:

- א. 6 דפים הוראות בכתב, להלן "הוראות התכנית".  
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:2,500, להלן "התשריט".

כמסומן וכמתואר במקרא התשריט.

3. ציונים בתשריט:

703.622 דונם.

4. שטח התכנית:

מועצה אזורית רמת-הנגב- מסוף ניצנה.

5. האזור:

גוש 39007 חלקה 4 (חלק)

6. גושים וחלקות:

ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת נגב.

7. מגיש התכנית:

יעקב כהן מ.ר. 9998 - ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ.

8. המתכנן:

מינהל מקרקעי ישראל.

9. בעלי הקרקע:

יצירת מסגרת תכנונית להקמה ופיתוח הגבול הבינלאומי בניצנה וקביעת  
יעודי קרקע וזכויות בניה ע"י חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

10. מטרת התכנית:

התוכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 34/101/02/20 בתחום גבולות  
תכנית זו.

11. יחס לתכניות אחרות:

12. טבלת זכויות ומגבלות בניה
- א. זכויות בניה באזורים השונים יקבעו בתכניות מפורטות, למעט השטח המיועד למסוף גבול בינלאומי.
- ב. זכויות הבניה בשטח המיועד למסוף גבול בינלאומי כמפורט להלן:

קווי בנין	מס' קומות	תכנית מרבית	שטח בניה מירבי	שטח שירות	שטח עיקרי	שימושים	שטח מגרש בזזנם	מס' מגרש	ייעוד	קווי בנין		
										אחורי	צידי	קדמי
כמסומן בתשריט	2	4%	7%	2%	5%	מבנים לטרמינל נוסעים	211.637	10	מסוף גבול בינלאומי			
	2	4%	7%	2%	5%	שירותי עזר ומסחר						
	עד 12 מ'	18%	18%	3%	15%	שטחי אחסנה ומסוף מטענים						
	3	2%	4%	1%	3%	מבני משרדים ומנהלה						
	עד 12 מ'	2%	2%	2%		מתקנים טכניים						
		30%	38%	10%	28%	סה"כ						

13. תכליות ושימושים:

א. מסוף גבול בינלאומי:

מבנים, שטחי תנועה וחניה לצורך הפעלת המסוף על מתקני ושירותיו. יותרו שימושים למשרדים ושירותים עסקיים ומסחריים, מזנונים, מסעדות, שירותים אישיים, חנויות וסוכנויות נסיעה והשכרת רכב, מתקני אחזקה ושינוע, פריקה וטעינה, מחסנים, שירותי יצוא ויבוא, בתי מלאכה, משרדי סוכנויות, מתקנים טכניים וכל תכלית אחרת הקשורה לשרות הנוסע ולטיפול במטענים.

ב. מרכז תחבורה

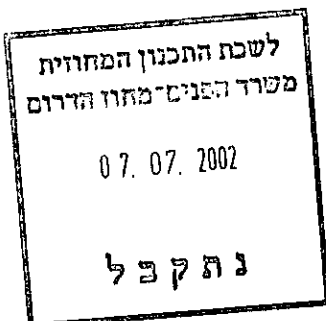
1. חניה.
2. תחנות אוטובוסים ומוניות.
3. שטחי אחסנה ופריקה.
4. שרותי עמילות מכס ושינוע.
5. תחנת דלק.

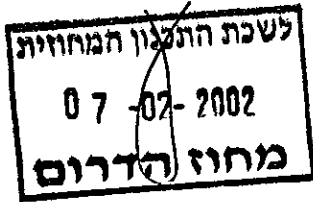
ג. שטח ציבורי פתוח

1. גנים, נטיעות.
2. מתקני שירותים
3. קיוסקים.

ד. שטח למתקנים הנדסיים

מתקני ביוב, תיעול, מערכות תקשורת, מים, מערכות חשמל.





ה. דרכים

דרכים, תחנות אוטובוסים ומוניות.

ו. אזור חקלאי

יותר ביצוע עיבוד חקלאי וגידול בעלי חיים, מבנים ומתקנים הדרושים למטרות אלו, הכל בכפוף להגדרות תכנית המתאר מספר 11/101/02/20.

ז. רצועה לתכנון מסילת ברזל

כהגדרתה וכמפורט בתכנית מתאר ארצית למסילות ברזל, תמ"א 23.

ח. גישה ומעבר של רכב מערכת הביטחון

תכנון מגרשים מסי 1,2,10, יבטיח המשך גישה ומעבר של רכב מערכת הביטחון לאורך הגבול הבינלאומי.

14. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

15. הפקעות לצורכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ג) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

16. תנאים למתן היתרי בניה:

א. הועדה המקומית תוציא היתרי בניה עפ"י תכניות מפורטות בהתאם לתכליות דלעיל.

התכניות תכלולנה חוראות ותכניות בינוי ועיצוב אדריכלי.

תכנית הבינוי תכלול את גובה המבנים, חזיתותיהם וחומרי גמר.

תכנית מפורטת שתוגש למגרש מסי 5 (מרכז תחבורה) תבטיח אפשרות גישה למגרש מסי 2 (שטח ציבורי פתוח) ע"י יעוד דרך ציבורית או קביעת זכויות מעבר לציבור בתחומו.

ב. היתרי בניה במסוף הגבול הבינלאומי יוצאו עפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה.

ג. לא יינתן היתר אלא עם מהנדס הועדה אישר תכנית פיתוח לאותו שטח.

תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

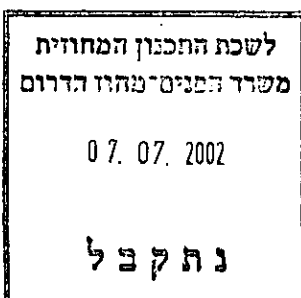
תכנית הפיתוח תכלול הוראות בדבר ביוב, מיס, חשמל, שבילים, דרכים, גינון וחניות.

ד. במגרש מסי 10 - היתרי בניה עד היקף שטח של 5,000 מ"ר, כולל מבנים קיימים, יוצאו לאחר

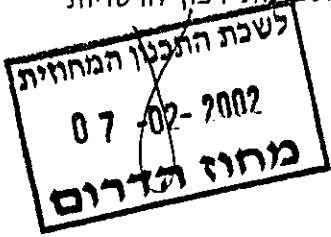
תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

היתרי הבניה לגבי יתרת השטח במגרש מסי 10, יוצאו לאחר הצגת פתרון ביוב מוסכם

שיאושר על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.



17. הנחיות כלליות לתשתית תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת הטלוויזיה, סילוק אשפה, פסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים, הכל לשבועות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.



הוראות בינוי ופיתוח

18. תשתיות חשמל:

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עלילים. בקרבת קווי חשמל עלילים ינתן 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 כבלי 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.

19. חניה תהיה בתחום המגרשים ועל פי תקן חניה ארצי.

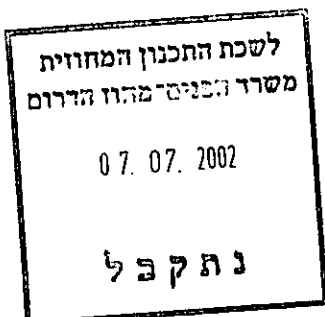
חניה

20. הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה ובכללם הוצאות תכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התכנית יחולו על מגישי התכנית/מגישי הבקשות להיתר.

הוצאות התכנית

21. התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

שלבי ביצוע



מתכנן התכנית:

בעל הקרקע:



מורשה ארצות  
במ-נגב

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז הדרום  
07.07.2002  
נתקבל

היו לנו התנגדות עקרונית לתכנית כגופו שזו תהיה  
במסגרתם של תוכניות התכנון המוסכמות.  
התוכנית הוגשה לרשות התכנון בלבר, אין בה כדי להקנות  
כל זכות ליהנות מהאדמה או לכל בעל ענין אחר בטענה  
שהתכנית לא עומדת בדרישות הממשלה ובהתאם להסכם  
במסגרתו מניחה הרשות המוסמכת להקנות כל  
זכות אחרת. לכן, בהתאם להחלטת הרשות, לסי  
על היותו ופירוטו.

מנהל המקרקעי  
האגף לתכנון ומרחב  
26.1.02

לשכת התכנון המחוזית  
07-02-2002  
מחוז הדרום

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"רמת-נגב"  
הבקשה נדונה בישיבה מס' 209105 בתאריך 06.06.02  
הוחלט להמליץ בסני הועדה המחוזית לאשר התכנית  
מהנדס /יו"ר הועדה  
חתימה