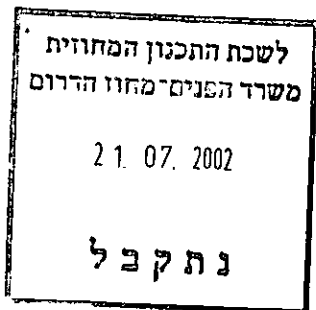


6003916

מבוא לתכנית מתאר מס' 9/105/02/11

השטחים המבוקשים עבור חוות הלולים והמתקנים ההנדסיים נמצאים באזור חקלאי בבקעת ערד.

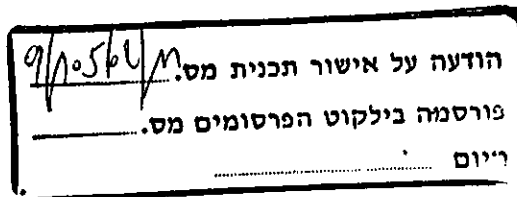
דרכי הגישה יתחברו לדרך מס' 80 באמצעות דרך מס' 1 המובילה ליקב.

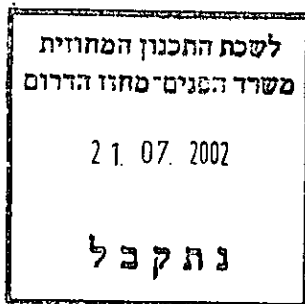


בברכה,

טובה ויינברגר
אדריכלות ובניין ערים
חכותל המערב 14 ב"ש
רשיון 26059 טל 280640

אדרי' טובה ויינברגר





מרחב תכנון מקומי מחוז הדרום

חוות בית יתיר

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

תכנית מתאר מס' 9/105/02/11

שינוי לתכנית מתאר מס' 105/02/11 ולתכנית מפורטת מס' 151/03/11

הוראות התכנית

מחוז : הדרום.

נפה : באר שבע.

מקום : בקעת ערד.

תאריך : דצמבר 2001.

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 9/105/02/11 - תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכנית מתאר מס' 105/02/11 ולתכנית מפורטת מס' 151/03/11.
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
 - א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 - ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן "התשריט").
 - כ. 113.817 דונם.
3. שטח התכנית : 100026 חלקה 2 (חלק), 100025/1 חלקה 1 (חלק).
4. גושים : מושב בית יתיר, ד.ג. הר חברון מיקוד 90402 - ח.פ. 570025890.
5. מגיש התכנית : מנהל מקרקעי ישראל.
6. בעל הקרקע : אדר' טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14 באר שבע.
7. עורכת התכנית : יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מס' 105/02/11, 151/03/11 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
8. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת חווה חקלאית לגידול בע"ח ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, התווית דרכי גישה וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
10. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ב' - תכליות ושימושים

1. **שטח לבנייני משק** (מגרשים מס' 1000, 1001) שימושים : מבנה מנהלה (למגרש מס' 1000 בלבד), סככות, מיכלי תערוכת, מחסנים, סככות לכלים חקלאיים, מבנים לגידול בעלי חיים, מתקנים טכניים (כגון : גנרטור, מתקן לאגירת מים וכו'), שירותים לצוות עובדים, משרפה תקנית העומדת בתנאי המשרד לאיכות הסביבה. לא תותר לינת לילה במגרש מס' 1001. גובה מירבי : 1 קומה ובהתאם לתנאי התפעול.
2. **שטח למתקנים הנדסיים** (מגרשים מס' 1002, 1003) שימושים : בשטחים אלו תותר הקמת מתקני טרנספורמציה של חב' החשמל. גובה מירבי : 1 קומה ובהתאם לתנאי התפעול.
3. **אזור חקלאי (מעבר פרטי)** (מגרשים מס' 1004-1007) שימושים : שטחים אלו ישמשו כתוואי גישה פרטי מוטורי למגרשים מס' 1000, 1001, 1002, 1003.
4. **דרכים** : תוואי הדרכים ורוחבן יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
5. **טבלת זכויות בנייה, הנחיות ומגבלות בניה** : **מצב קיים** במצב קיים אין טבלה ואין זכויות בנייה.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום

21.07.2002

נ ת ק פ ל

מצב מוצע

מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכנית מירבית	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- %)				שטח מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	אזור	
					סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
	ק	צ	א			מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע
1	כמסומן בתשריט יהערה 2			37%	37%	2%	-----	35%	-----	25,177	1000	שטח לבנייני משק
						יהערה 1				34,139	1001	
1	כמסומן בתשריט			65%	65%	-----	-----	65%	-----	90	1002	שטח למתקנים הנדסיים
										90	1003	
בניה זכויות אין										26,960	1004	אזור חקלאי (מעבר פרטי)
										3,157	1005	
										7,717	1006	
										15,339	1007	

הערות למצב מוצע:

- *הערה 1 : במטרות שירות מעל לקרקע יכללו : חנייה מקורה ומתקנים טכניים.
- *הערה 2 : תותר בניית מס' מבנים על מגרש אחד. המרחק בין המבנים יהיה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

1. הנחיות כלליות לתשתיות:

- א. יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי חשמל, מים וביוב, התקנת קווי טלפון ותאורה והסדרת הניקוז - הכל לשביעות רצונם של מהנדס הועדה והרשויות המוסמכות.
- ב. ביוב, ניקוז, אספקת מים ומתקני אשפה יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- ג. חשמל: 1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
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'

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

2. מקלטים: הבניה תהיה בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו.

3. חנייה: החנייה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתרי הבניה.

4. תנאים למתן היתר בניה:

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. היתרי בניה מותנים בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

- ג. פגרי העופות יפוננו, עפ"י אחת מן הדרכים הבאות באופן שיבטיח מניעת מפגעים ובראיותיהם וחיותיהם:
1. פינוי לאתר פסולת מסודר ומאושר כדין ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
 2. פינוי למתקן סילוק פגרים - משרפה תקנית ומאושרת, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- הבקשה להיתר הבניה תכלול מפרטים טכניים של המשרפה, שיאשרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה וידרשו עמידה בתנאים הבאים:
1. קביעת מיקום המשרפה בהתאם לבדיקת משטר הרוחות באזור.
 2. הקמת משטח עבודה עשוי בטון.
 3. קירוי המשרפה בגגון.
 4. הגשת נתונים באשר לקיבולת תא השריפה.
 5. ביצוע שריפה בתוך 24 שעות על מנת לא ליצור הצטברות פגרים בתא או בסמוך אליו העלולים ליצור מפגעי ריח.
 6. ניקוי המשרפה לאחר כל שימוש.
 7. עמידה בתקני פליטה המאושרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. היתרי בניה ינתנו כפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח לכל אחד מהמגרשים ע"י הועדה המקומית. התכנית כאמור תתואם עם המשרד לאיכות הסביבה ותכלול תכנון נופי מפורט לרבות פירוט האמצעים לצמצום הפגיעה בנוף, חומרי הבניה והגמר, מערכת תאורה, עיצוב גדר היקפית וכיו"ב.

5. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

6. חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

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

חתימת מגיש התכנית:

חתימת עורכת התכנית:

הנחיות כלליות לתשתיות:
א. יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קווי חשמל, מים וביוב, התקנת קווי טלפון ותאורה והסדרת הניקוז - הכל לשביעות רצונם של מהנדס הועדה והרשויות המוסמכות.
ב. ביוב, ניקוז, אספקת מים ומתקני אשפה יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.
ג. חשמל: 1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

"ביח" - נחיר"
מושב שיחין בע"מ

סוכה ויזנברגר
אדריכלות ובניין ערים
חנות המעב"ב 14 ש"ש
רשיון 28059 טל 280640

גבריאלי ויסמן
מנהל המחוז