

6-4157

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום

11.01.2004

נתקבל

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מחוז הדרום - נפת באר שבע
מרחב תכנון מקומי תמר - ערבה תיכונה

בתי צמיחה (חממות) באזורים חקלאיים

תכנית מתאר מס' 58/100/02/10

שינוי לתכנית מתאר מס' 20/101/02/10

מגיש התכנית: מועצה אזורית ערבה תיכונה, מועצה אזורית תמר

מוסרתי למס' 58/100/02/10
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 תאריך: 18/01/03
 חתום: [Signature]
 קצין תכנון

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

המתכנן : אדרי נילי ויסמן

תאריך עדכון : דצמבר 2001

מרץ 2002

דצמבר 2002

ינואר 2003

הודעה על אישור הכיית מס' 58/100/02/10
 כדרכה בליקוט הכרסומים מס' 5273
 18/01/04

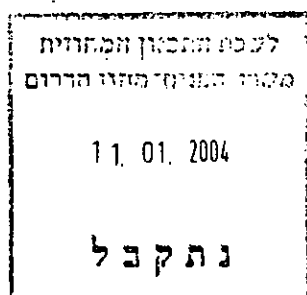
נילי ויסמן 
 אדריסקסורה ובינוי ערים בע"מ
 יעוץ ניהול תכנון
 תאשור 19 עומר 84965 סל' 08-6469563 פקס 08-6469130

מבוא

במועצות האזוריות ערבה תיכונה ותמר הוקמו עד כה מבני חממות באזורים חקלאיים על פי זכויות הבניה וההנחיות שהוגדרו בתוכנית 11/101/02/20.

מסתבר, שההגדרות הנ"ל אינן מאפשרות ניצול יעיל של החלקות החקלאיות, ונמצא שיש צורך לשנות את הגדרת קווי הבנין ולהגדיל את זכויות הבניה.

תכנית זו באה לפתור את הבעיות הללו ולאפשר ניצול טוב יותר של האזורים החקלאיים.



11. 01. 2004

נתקבל

1

הוראות התכנית

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי תמר – ערבה תיכונה

פרק 1 - התכנית

1.01 שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 58/100/02/10, בתי צמיחה (חממות) באזורים חקלאיים (להלן התכנית), שינוי לתכנית מתאר מס' 11/101/02/20.

1.02 נפה : באר-שבע.

1.03 המקום : מועצה אזורית ערבה תיכונה, מועצה אזורית תמר.

1.04 גושים : 39040 עד 39046, 39051 עד 39056

39059 עד 39067, 39074, 39081 עד 39084

39092, 39119, 39678 עד 39691, 50629

100029 עד 100055, 100098 עד 100106

100108 עד 100146

1.05 שטח התכנית : 3019.8 קמ"ר

1.06 מגיש התכנית : מועצה אזורית ערבה תיכונה, מועצה אזורית תמר.

1.07 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

1.08 המתכנן : אדרי' נילי ויסמן, ארכיטקטורה ובינוי ערים; רשיון מס' 13705
רח' תאשור 14 עומר 84965 טל. 08-6469563, פקס. 08-6469130

1.09 מטרת התכנית : שינוי המסגרת התכנונית להקמת בתי צמיחה (חממות) באזורים חקלאיים ע"י שינוי זכויות, הנחיות ומגבלות בנייה.

1.10 מסמכי התכנית : התכנית כוללת :

4 דפים של הוראות התכנית (להלן הוראות התכנית),

גליון תשריט ערוך בק"מ 1:100000 (להלן התשריט),

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.

במקרה של סתירה בין ההוראות לתשריט, יגברו ההוראות על התשריט.

1.11 ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

1.12 יחס לתכניות אחרות :

התכנית כפופה לתכנית תמ"מ 4 שינוי 14. כמו כן התכנית כפופה לתכנית מתאר

11/101/02/20 למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.

11.01.2004

נתקבל

פרק 2 - רשימת תכליות, שימושים והנחיות בנייה

כל השימושים המותרים לפי התכנית 11/101/02/20 יהיו על פי זכויות הבניה, ההנחיות והמגבלות שנקבעו שם, למעט הקמת בתי צמיחה, שאותם ניתן יהיה לבצע על פי ההנחיות שנקבעו בתכנית זו (ראה סי' 2.01.2 שלהלן).

2.01 זכויות בניה

2.01.1 מצב קיים (בהתאם לתכנית 11/101/02/20)

שטח המבנה לא יעלה על 80% מגודל החלקה נשוא ההיתר.
קווי הבנין מגבולות החלקה: משולי דרך 2.0 מ', צידי ואחורי 5.0 מ'. סמוך לדרכים מתוכננות יהיו קווי הבנין על פי הוראות תכנית הדרך, הכל על פי המרחק המחמיר יותר.

2.01.2 מצב מוצע :

טבלת זכויות הבניה לבתי צמיחה.

בנין צדדי ואחורי	קווי קדמי	מס' קומות	היקפי בניה מירביים לחלקה חקלאית			השימוש
			סה"כ	שטח שירות	שטח עיקרי	
2 מ' מ'	לפי התשריט (רוזטה) * או 2 מ' מ'	1	90%	-	90%	על קרקעי
			-	-	-	תת קרקעי

* במקרה ואושרה תכנית מתאר או תכנית מפורטת.

11.01.2004

נתקבל

פרק 3 - תשתיות

דרכים, ניקוז, קווי מים קולחים וביוב, קווי תקשורת וחשמל יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות.

3.1 חשמל:

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

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חימוני	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'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל. אסור להקים מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל והרשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת הקווים העיליים לצורכי גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.

כמו כן מותר לחצות או לעבור לאורך קווי החשמל עם קווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז הדרום.

3.2 ניקוז:

תכנית ניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז.

3.3 סילוק פסולת:

פסולת בנין ופסולת חקלאית יפוננו לאתרי פסולת מאושרים, בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

לשכת התכנון המחוזית
משורר רבין-מתחם הרדום
11.01.2004
נתקבל

פרק 4 - כללי

4.1 תנאים למתן היתרי בניה :

4.1.1 היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר :

- א. אישור תכנית ניקוז מקומית.
- ב. כחלק מהבקשה להיתר הבניה תוגש תכנית מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך הכוללת את סימון המבנים הקיימים ברדיוס 50 מ', דרכי גישה, סימון וקווי חשמל ופרוזדורי חשמל וכן התחברות לרשת המים.

4.1.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה או תכנית חלוקה בהם יקבע גודל המגרשים המיועדים לבניית בתי הצמיחה. גודל מגרש מקסימלי לא יעלה על 40 דונם.

4.2 חניה

חניית רכב תוסדר בתוך גבולות המגרשים וע"פ תקן חניה ארצי.

4.3 שטח עתיקות מוכרז :

פיתוח השטחים בתחום שטח עתיקות מוכרז יעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפקוח רשות העתיקות. עבודות הפיתוח והבניה בתחום שטח העתיקות ילוו ע"י רשות העתיקות עפ"י נספח המתחייב מחוק העתיקות.

4.4 הפקעה לצרכי ציבור :

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

4.5 שלבי ביצוע :

מייד עם אישור תכנית זו וכל זמן היות התכנית בתוקף.

אדריכלית נילי ויסמן
רשיון מס' 13705
טלפקס : 08-6469563

המפעל האזורית
הערכה התיכונה

חתימת המתכננים :

חתימת בעל הקרקע :

חתימת מגיש התכנית :