

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תוכנית מפורטת מס' 7/מק/2049

שינוי לתוכנית מתאר מס' 31\305\02\7

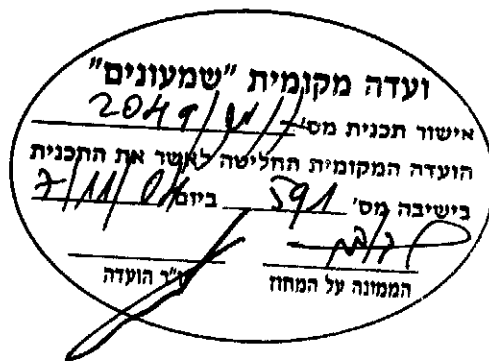
תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

(בהתאם לתיקון 43 לחוק התכנון והבנייה סעיף 62א (א) (1),(7),(8))

ישוב כפרי

גבעות בר

הוראות התוכנית



- מהדורה מס' 1 – מאי 2004
- מהדורה מס' 2 – יוני 2004
- מהדורה מס' 3 – אוקטובר 2004
- מהדורה מס' 4 – מאי 2005

## מבוא

עם תחילת איכלוסו של הישוב גבעות בר, (לשעבר: משמר הנגב ב') הכינו הגופים המיישבים פרוגרמה לשלבי אכלוס הישוב. הפרוגרמה יצרה צורך לעדכן את סוגי וגדלי המגרשים, ולהתאימם לפרוגרמה וזאת בשינויים הבאים לידי ביטוי בתוכנית זו.

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא – תוכנית מפורטת מס' 7/מק/2049, שינוי לתוכנית מתאר מס' 31/305/02/7, תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים (בהתאם לתיקון 43 לחוק התכנון והבנייה סעיף 62 (א) (1), (7), (8)), להלן: "התוכנית".

2. מקום התוכנית

מחוז	: הדרום
נפה	: באר – שבע
מקום	: מועצה אזורית בני שמעון, כ – 4 ק"מ מערבית לצומת להבים וכ- 3 ק"מ דרומית לרהט.
ישוב	: גבעות בר.
גושים	: 100227 (חלק), 100227/2 (חלק)

3. קנה מידה : 2500 : 1.

4. שטח התוכנית : 131,965 דונם

5. שמות וכתובות

א. בעל הקרקע	: מנהל מקרקעי ישראל בן צבי 1 ת.ד. 233 באר – שבע, טל. 08-6294777 פקס. 08-6230846
ב. יוזם התוכנית	: משרד הבינוי והשיכון – המנהל לבניה כפרית וישובים חדשים, מחוז דרום. טל. 08-6263709 פקס. 08-6278740
ג. עורך התוכנית	: אבינעם לוין, אדריכל ובונה ערים מ. ר. 27979 מרכז הנגב 43 באר – שבע, טל. 08-6498111 פקס. 08-6498112

6. מסמכי התוכנית

המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:  
א. 8 דפים של הוראות בכתב (להלן: "הוראות התוכנית").  
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:2,500 (להלן: "התשריט"), הכולל גיליון אחד.  
ג. נספח הנחיות מנחה לתכנון אתרים של מבני משק חקלאיים - בתי צמיחה (חממות), המצורף להוראות התוכנית.

7. יחס לתוכניות אחרות

על תוכנית זו חלות הוראות תוכנית מתאר מס' 31/305/02/7, למעט השינויים המפורטים בתחום גבולות תוכנית זו.

8. ציונים בתוכנית

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

9. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום ייעשו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

10. הפקעה לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

11. מטרת התוכנית

- א. החלפת מיקום הדדית של שטחים ב"איזור מגורים א"י ביעוד "איזור מגורים ב"שוב חקלאי", החלפת מיקום הדדית של "שטחי שצ"פ" ביעוד של "שטח חקלאי מיוחד".
- החלפת מיקום הדדית של שטח ליעוד "מתקן הנדסי" לשטח ביעוד ל"בניני משק ומלאכה".
- וזאת ע"י איחוד וחלוקת מגרשים ע"פ סעיף 62 א' (א) (1) תיקון 43 לחוק התכנון והבנייה, ללא שינוי בהנחיות, זכויות ומגבלות בנייה וללא שינוי בשטח היעודים.
- ב. שינוי שטח מזערי של מגרשי באזור מגורים ב"שוב חקלאי מ- 900 מ"ר ל- 600 מ"ר (חלק המגורים במגרש בלבד). ע"פ סעיף 62 א' (א) (7), ע"פ התיקון הר"מ.
- ג. תוספת של 3 יח"ד ביעוד מגורים א' ע"פ סעיף 62 א' (א) (8), ע"פ התיקון הר"מ.

12. תכליות ושימושים

התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתוכנית מתאר מאושרת מס' 31/305/02/7.

13. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החנייה הארצי בחוק התכנון והבנייה.

14. עתיקות

א. במקומות המפורטים להלן נמצאים אתרים ארכיאולוגיים:

- (1) נ"צ 12686-08514 - מבנה בגודל כ- 30/40 מ'.  
(2) נ"צ 12710-08415 - שרידי חווה גדולה בגודל כ- 100/50 מ' על הגדה הצפונית לנחל, נחתכה בצד המערבי על ידי דרך ובצד המזרחי על ידי ואדי.

ב. בשטחי האתרים לעיל לא ניתן להשתמש ביעודי הקרקע המתוכננים בתוכנית, אלא על פי אישור רשות העתיקות בלבד.

ג. על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, אם יתגלו באשר השטח של התוכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות, ולא להמשיך בעבודה עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

15. הנחיות לתשתית, בריאות הציבור ואיכות הסביבה

א. הנחיות כלליות

תיקבענה הדרכים, ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים – הכל לשביעות רצונן של הרשויות המוסמכות.

ב. לרשות המקומית קיימת הזכות להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.0 מ') והרשות לטפל בהם בכל עת לפי הצורך.

ג. תשתיות חשמל

(1) הוראות בנייה ופיתוח.

א) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
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 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, חניה 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 בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

## 2) אספקת חשמל

אספקת חשמל 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 הביניים או במגרשים וכן בשטחי חיבור (מבנים, שצ"פ).

כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל – מחוז דרום. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור, מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שייקבעו ע"י 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 בקשר 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.

## ד. תשתיות טלפון

1) התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.

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

3) תוואי בזק יהיו תת-קרקעיים.

4) גובי בזק יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.

5) יותקנו לוחות סעף וגומחות חלוקה (פילרים) לבתים בבנייה צמודת קרקע על קו הגדר בתאום עם חברת בזק.

## ה. 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 יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.

4) בבנייה צמודת קרקע, ייבנו גומחות חלוקה (פילרים) להזנת המבנים לפי תכנון מפורט, הנחיות ואישור חברת הטל"כ.

## ו. מים

אספקת מים תהיה מרשת "מקורות" באישור משרד הבריאות.

## ז. ביוב

1) כל מבנה יהיה מחובר לרשת ביוב בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה.

2) בהתאם להנחיות משרד הבריאות, פתרון הביוב הכללי יהיה כדלקמן:

א) פתרון הקצה למערכת הביוב יהיה באמצעות מתקן טיפול מקומי או חיבור למתקן ביוב אזורי.  
ב) חלופת טיפול מקומי: המתקן המקומי יוקם בשטח מגרש מס' 501.

ח. ניקוז ותיעול

פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך הפרדה מלאה של מערכת זו ממערכת השפכים ומתן מענה למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותת קרקעיים.

ט. פסולת

- א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- ב. על יוזם התוכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בנייה ועפר לאתר מרוכז או לחלופין, לאתר בתוך גבולות תוכנית מתאר 31/30502/7, כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין, הכל בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. מתקני הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית.

16. תנאים למתן היתר בנייה

- א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י "תוכנית" זו ועפ"י בקשה למתן היתר בנייה, הכוללת תכנית העמדה ופיתוח בק.מ. 1:100 ובהן ציון גבהים של המבנים וקרקע מתוכננת, מיקום גומחות חי"ח, בזק, טל"כ, חיבור מים ושעון מים, גובה ועיצוב גדר בחזיתות הפונות לדרכים, דרכים משולבות, שצי"פ ושבילים להולכי רגל, מיקום פחי אשפה, תיבת דואר, שערי כניסה, מיקום והסתרת מערכות סולריות עיצוב וסיכוך חנייה, עיצוב מבני עזר וחומרי גמר לחזיתות.
- ב. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב, ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- ג. היתר הבניה למתקן הטיפול בשפכים מותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון הניקוז לכל השטחים בתחום התוכנית, ואישורן ע"י נציגי רשות הניקוז.
- התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הניקוז יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- ה. היתרי בנייה להקמת חממות ילוו בנספחי ביצוע, הכוללים נתונים הנדסיים ומפרטים טכניים כמפורט בפרק ב' להנחיות לתכנון אתרים של מבני משק. נספחים אלו יאושרו ע"י הוועדה המקומית עפ"י חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו.
- ו. היתרי בנייה לבקשה הכוללת אירוח כפרי או שטח חקלאי מיוחד, יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות.
- ז. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינויה לאתר מוכרז.

17. תאריך ושלבי ביצוע התוכנית


- התוכנית תבוצע תוך 5 שנים בשני שלבים:
- א. מגרשי מגורים א'.
- ב. יתרת המגרשים.

משרד הבינוי והשיכון  
מנהל לבניה כפרית ומועדים חדשים  
רח' התקווה 4 ת.ד. 2  
קרית חמשלה  
באר שבע

קובץ  
מסמכים  
יוזם התוכנית

\_\_\_\_\_  
וועדה מקומית

\_\_\_\_\_  
בעל הקרקע

  
\_\_\_\_\_  
עורך התוכנית

\_\_\_\_\_  
וועדה מחוזית



נספח הנחיות מנחה לתכנון אתרים של מבני משק חקלאיים - בתי צמיחה (חממות)

- הנספחים להקמת חממות יכללו את הפרטים הבאים:
- (1) סוג המצעים ( מנותקים או אחרים ).
  - (2) דרכי טיפול בנקז מצעים ובדיקת אפשרות מחזור.
  - (3) דרכי טיפול בנקז מי גשם ובדיקת אפשרות מחזור.
  - (4) אמצעי חימום (אם יש) – סוג האנרגיה, סוג המתקנים, ארובות וכד'.
  - (5) טיפול בחומרי דישון והדברה, דלקים, או גז ואמצעי אחסונים.
  - (6) דרכי טיפול בפסולת רכה (גזם) ובפסולת קשה (פלסטיק).
  - (7) יש לשאוף ליצירת תשתיות משותפות בעלי יתרונות כלליים וסביבתיים כגון: מרכז שיספק אנרגיה, ומערכות ניקוז ומחזור נקז מים משותפות ומשתלבות.