

6005506

העתק משרדי  
מאוסר

## מרחב תכנון מקומי ערבה תיכונה

ו.ב.ע.  
0 5-11-2006  
ערבה תיכונה

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים מחוז חדרים  
30.11.2005  
נתקבל

תכנית מפורטת מס' 30 / מק / 3022/

שינוי לתכנית מפורטת מס' 251/02/10

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

תקנון

## מבוא

עקב הטופוגרפיה הקיימת בשטח, נדרשת הקמת תעלת ניקוז, שלא הובאה בחשבון בתכנית המאושרת 251/02/10. השינוי הוא בשטח של 734.032 דונם, מתוך השטח הכולל כ 2600 דונם של התכנית המאושרת. אין חריגה מגבולות התכנית (בקו הכחול).

מטרת התכנית – לאפשר הקמת תעלת ניקוז שתפתור את נושא הניקוז בשטח. תעלה זו תעבור גם בחלקו הצפוני של שטח גן העתיקות הקיים. לצורך כך תעשה הקצאת מחדש של המגרשים על פי ייעודם השונה ומבלי לשנות את שטחם הכולל בכל ייעוד על ידי איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים. התכנית היא בסמכות מקומית על פי סעיף 62 א'(א) (1),(4),(5).

**1. שם וחלות התכנית :**

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 30 /מק /3022 שינוי לתכנית מפורטת מס' 251/02/10 בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א' (א) (1) בתיקון 43 לחוק התכנון והבנייה, שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62 א' (א) (4) ושינוי בהוראות בדבר בינוי, עיצוב ואדריכלות 62 א' (א) (5) .

ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.

**2. מסמכי התכנית :**

התכנית כוללת 8 דפים בכתב (להלן הוראות התכנית), גיליון ערוך בקני"מ 1: 2500 (להלן התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**3. מקום התכנית :**

**מקום : מיצד חצבה**

מחוז : הדרום

נפה : באר שבע

מרחב תכנון מקומי : ערבה תיכונה

מועצה אזורית : ערבה תיכונה

גושים וחלקות : 39061 ח"ח 8, 39053 ח"ח 2,4,5

**4. שטח התכנית :**

שטח התכנית 734 דונם.

**5. מגיש התכנית :**

מינהל מקרקעי ישראל.

**6. בעל הקרקע :**

מינהל מקרקעי ישראל.

**7. עורך התכנית :**

אדריכל צבי פסטרנק ת.ד. 187 צופית, טל' : 7408678-09, פקס : 7408593-09

8. מטרת התכנית :

- א. יצירת מסגרת תכנונית לאיחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים ללא שינוי בשטחם הכולל עקב בעיות ניקוז במתחם. התכנית בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א' (א) (1).
- ב. שינוי קווי בניין לפי 62 א' (א) (4).
- ג. שינוי בהוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלות (גובה מבנים, תוספת גלריה, תשתיות) לפי 62 א' (א) (5).

9. יחס לתכנית אחרת :

תכנית זו כפופה להוראות תכנית מספר 251/02/10 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

10. ציונים בתשריט :

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

11. תנאים למתן היתר בנייה :

- א. כל התנאים למתן היתר בניה לפי תכנית מתאר מספר 251/02/10
- ב. התנאי להוצאת היתרי בנייה, הוא הגשת תכנית בינוי בק"מ 1:500 שתגדיר מיקום וצורת בנייה, תכנית פיתוח וניקוז מפורטת של כל מגרש, כולל הגדר הפונה לדרכים, גובה הבניינים, נפחם, דרכי גישה וחניה, ושתאושר על-ידי הוועדה המקומית.
- ג. בכל שטח התכנית אסור לבנות גגות רעפים. כל הגגות שטוחים למעט אולם ספורט.

**12. תכליות ושימושים**

12.1 כל התכליות והשימושים לפי תכנית מספר 251/02/10

**13. הוראות בניין ותשתיות:**

13.1 כל הוראות הבינוי והתשתיות לפי תכנית מספר 251/02/10

13.2 ביעודים גן עתיקות ושטח חקלאי תותר הקמת תעלת ניקוז

13.3 ביעודים שטח למוסדות ציבור ושצ"פ תותר הקמת תעלת ניקוז ומעבר תשתיות תת קרקעיות

13.4 קווי בנין וגובה בניה-מצב מוצע.

קווי בניין מזעריים			גובה בנייה מקסימלי		ייעודי קרקע באזור	מספר מגרש
אחורי	צדדי	קדמי	במטרים	מספר קומות		
6	10	10	7 מ'	2	מוסדות ציבור	1
0	3	3	3 מ'	1	שירותי תיירות (טיולי מדבר)	2
0	3	3	3 מ'	1	שירותי תיירות (קמפינג)	3
0	3	3	7 מ'	2	מלונות ונופש	א4
0	3	3	7 מ'	2		ב4
0	3	3	4 מ'	1	מסחרי	6
0	0	0	3	1	שטח ציבורי פתוח פארק פעיל	א9 ב9
0	0	80	12 מ'	1	מיזם תיירות מיוחד (שפ"פ)	10
6	10	10	10 מ'	1	ספורט	11

13.5 מיזם תיירות מיוחד (שפ"פ):

בשטח זה יותרו:

בנייה של קומה אחת בגובה פנימי עד 6 מטר ובה תתאפשר הקמת גלריה.

**14. גובה הבניינים:**

גובה הבניינים באזור יהיה לפי טבלת קווי בניין וגובה בניה בכל סעיף, מהכניסה הקובעת (0.00), כפי

שתיקבע התכנית הבינוי שתוגש בשלבי היתר.

**15. דרכים :**

מיועדות לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים חניות למכוניות פרטיות. בתחום הדרכים ניתן יהיה להעביר תשתיות תת קרקעיות כגון: מים, ביוב, נקוז, חשמל, טל"כ, קווי גז וכו'.

**16. חניות :**

החניה תהיה לפי תקן חניה ארצי.

**17. הנחיות כלליות לתשתית :**

הנחיות כלליות לתשתיות על פי תכנית מתאר מספר 251/02/10

**18. הנחיות כלליות לפיתוח :**

גובה הפיתוח במגרשים יהיה כגובה הסוללה כלומר 1+ מ' מפני המים ב- 100:1 שנה.

גובה +/- 0.00 - רצפות יוגדר ב- 0.5 מ' מפני הסוללה. גובה מינימלי.

**19. תשתיות חשמל**

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת חשמל. רשת חשמל במתח עליון תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך תתואם עם חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל ובין 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'

אין לבנות בניינים מעל כבלי החשמל התת קרקעיים ובמרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.

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.

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 החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת. הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

תיקבענה הדרכים על ידי היזם ותאושרנה על ידי הוועדה לבניין ערים, ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע. סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון, תאורה ומתקנים הנדסיים.

**20. עתיקות:**

- 20.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- 20.2 במידה ויידרש על פי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירות בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 20.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.
- 20.4 היה והעתיקות יצרכו שינויי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 20.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**21. מקלטים / מרחבים מוגנים:**

מכסת שטח המקלטים (המרחבים המוגנים) ומיקומם יהיה בהתאם להוראות פיקוד העורף.

**22. הפקעות לצורכי ציבור:**

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

**23. חלוקה למגרשים ורישום:**

החלוקה למגרשים ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

**24. שלבי ביצוע:**

תכנית זו תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה כחוק.



~~אדרכל צבי פסטרנק~~  
~~רמז האילנות 84~~  
~~עורך התכנית ת.ד. 187 צומות 44925~~

בעל הקרקע לתכנית בתנאי שזו תהיה  
 מגיש התכנית  
 ראש תחום תכנון  
 מועצה האזורית  
 הערבה התיכונה  
 מנהל מינהל ישראל

קרוסולוסו בע"מ  
 51-200755-0  
 2/2

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 ערבה התיכונה  
 אישור תכנית מס 30/222/05  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 כנישה מס 2200506 תיום 05/09/06  
 מנהל הועדה  
 יו"ר הועדה