

605602

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי שמעונים
תוכנית מתאר מס' 472/02/7
תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

לשכת התכנון המחוזית
משרד התכנון והתחבורה
19.02.2007
נתקבל

חוות לולים - מושב קלחים

הוראות התוכנית

בעל הקרקע : מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל
בן צבי 1, ת.ד. 233 באר-שבע

מגיש התוכנית : קלחים - כפר שיתופי בע"מ
מורשי חתימה :

מלכה ציון ת.ז. 054348875

סבג גבריאל ת.ז. 078100658

פרישתה ניסים ת.ז. 028973279

טל. 08-9941222

מיזרח
חוק התכנון
אישורה
הועדה

עורך התוכנית : אבינעם לוין, אדריכל ובונה ערים
מ.ר. 27979

הגת 2, פארק-עומר 84965

טל. 08-6466999 פקס. 08-6466989

אישור
מחוז

הודעה על אישור תכנית מס',
בנוסחה בילקוט הפרסומים מס' 5642

מהדורה מס' 1 - יולי 2004

מהדורה מס' 2 - נובמבר 2004

מהדורה מס' 3 - דצמבר 2004

מהדורה מס' 4 - יולי 2006

תאריך :

מבוא

תוכנית זו מהווה מסגרת תכנונית לצורך הקמת לולים, בתחום הקרקע הנמצאת בידי המבקש וקביעת הנחיות וזכויות בנייה באזור חקלאי תוך כדי שינוי יעוד בחלק מהשטח מיער לאזור חקלאי, ואיחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים. התוכנית עונה לדרישת ההנחיות בדבר הכנת תכניות מפורטות לשימושי הקרקע של תוכנית המתאר המחוזית 14/4. בתשריט מצב קיים הינו שילוב בין תמ"א 22 ותמ"מ 14/4.

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא תוכנית מתאר מס' 472/02/7, "חוות לולים- מושב קלחים", להלן "התוכנית".

2. תחולת התוכנית

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

3. מקום התוכנית

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	מדרום למושב קלחים— מועצה אזורית מרחבים
גוש	:	100246/1
חלקה	:	3

4. שטח התוכנית : 45.292 דונם.

5. מסמכי התוכנית

המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית :

- א. 6 דפים של הוראות התוכנית בכתב. להלן : "הוראות התוכנית".
- ב. תשריט ערוך בק.מ. 1: 2500 הכולל גיליון אחד. להלן : "התשריט".
- ג. נספח בינוי מחייב לענין תוואי הגדר מיקום וגובה המבנים. מנחה לגבי יתר הנתונים. בק.מ. 1: 1250, הכולל גיליון אחד, להלן "נספח בינוי".

במקרה של סתירה בין התשריט להוראות, יגברו ההוראות.

6. יחס לתוכניות אחרות

על שטח התוכנית תחולנה הוראות תוכנית מתאר מחוזית 14/4.

7. מטרת התוכנית

- א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
 ב. שינוי יעוד בחלק משטח התוכנית, מיעוד יער עפ"י תמ"א 22 לאזור חקלאי- חוות לולים".
 ג. קביעת שימושים ותכליות, הנחיות, מגבלות וזכויות בניה, אזור חקלאי.

8. רשימת תכליות ושימושים

א. אזור חקלאי

באזור זה, במגרש מס' 1, תותר בניית מבנים, סככות ומתקנים, המשמשים ללולים, אחסון חקלאי, וכל מבנה (לרבות מבני עזר ותשתיות) הדרוש להפעלת לולים (כגון מתקן איסוף פסדים, חדר בקרה, מבנה לצורך טיפול ותחזוקה וכיו"ב). מגרש מס' 2 ישמש לדרך חקלאית בלבד. לא תותר בו כל בניה.

ב. דרכים

שטח זה ישמש לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, מדרכות, גינון ונטיעות, מערכות ניקוז ומעבר מערכות ומתקני תשתית ציבוריים.

9. טבלת הנחיות מגבלות וזכויות בנייה

- א. מצב קיים לפי תמ"א 22 ותמ"מ 14/4 אין זכויות בניה.

ב. מצב מוצע

קווי בנין ב מ' (1)	מס' קומות	תכנית קרקע מרבית (מ"ר)	היקפי בנייה מרביים במגרש במ"ר						שטח מגרש בדונם	מספר מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי שירות +	מטרות שרות		מטרות עיקריות						
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע					
א	צ	ק										
3	3	3	1	10390	10390	150	--	10240	--	30.010	1	אזור חקלאי

הערה:

(1) יותר קו בנין 0.00 למחסנים (למעט לכוון הנחל).

10. הנחיות כלליות לתשתית

- התשתיות המתוכננות באתר תחברנה למערכות התשתית הקיימות, באישור הוועדה המקומית.
 א. אספקת מים - באישור הוועדה המקומית ומשרד הבריאות.
 ב. ביוב - יש לחבר את המבנים המוצעים בשטח למערכת ביוב מקומית לסילוק שפכים ושטיפה כפי שייקבע בתוכנית, שתאושר במשרד הבריאות.
 ג. אספקת חשמל – תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל תהיה עילית.
 לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה

<u>סוג קו החשמל</u>	<u>מרחק מתיל קיצוני</u>	<u>מרחק מציר הקו</u>
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

- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.
 ד. ניקוז – המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול, שיפועי קרקע, תעלות וצינורות ניקוז.
 ה. כיבוי אש - לא תותר כל בנייה, אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש והגשת תוכנית מתאימה לשביעות רצון הוועדה המקומית.

11. תנאים למתן היתר בנייה

- א. היתר בניה יוצאו עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ע"י הוועדה המקומית, ועפ"י בקשה למתן היתר בניה.
 ב. תיאום עם משרד הבריאות, משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה / היחידה לאיכות הסביבה נגב מערבי.
 ג. תאום עם רשות הניקוז.
 ד. תאום עם קק"ל.
 ה. תאום עם השירות ההידרולוגי.
 ו. תאום העמדה של מיכלי גפ"מ עם משרד העבודה והרווחה.
 ז. בהיתר לביצוע עבודות עפר ובהיתר הבניה תובטח מניעת הפגיעה בערוץ הנחל (בתוואי כפי שיקבע על ידי רשות הניקוז) ותימנע חסימה של הדרך בין הנחל לבין חוות הלולים. היתר חיבור לחשמל יותנה באישור רשות הניקוז וקק"ל כי מגיש ההיתר ביצע את הפעולות הדרושות למניעת הפגיעה בנחל ולמניעת חסימת הדרך.

12. חנייה .
החנייה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.
13. הסדרי קרקע .
א. הפקעה לצרכי ציבור
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.
ב. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.
14. הנחיות סביבתיות .
האתר יופעל ויתחזק באופן שימנע מפגעים סביבתיים. תשתיות ומתקנים הנדרשים באתר, כגון מתקן איסוף פסדים, יוקמו בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה או היחידה לאיכות הסביבה.
15. תאריך ושלבי ביצוע .
מועד לביצוע התוכנית - תוך 3 שנים מיום אישורה, ללא שלבי ביצוע.

17. חתימות

ה"ל לנו החברות שקיימות לחכמה בחנאי שזו חתימה
 ב-חתימה של רשמי החברות המוסמכות.
 חתימה לרובי חתימות שיש בה כדי לתקוף
 ל-זכר חתימתו של מי שחתימתו חתומה
 על-דבר זה.

חגי סלע
ראש תחום תכנון

בעל-הקרקע / 13/8/2017
 מינהל מקרקעי ישראל
 מרחב הדרום

תאריך מגיש התוכנית
 מרשי חתימה:

 מלכה ציון ת.ז. 054348875

 סבג גבריאל ת.ז. 078100658

 פרישתה ניסים ת.ז. 028973279

תאריך בעל-הקרקע / 13/8/2017

 וועדה מקומית

 תאריך

תאריך עורך התוכנית

 8.1.107
 תאריך

תאריך הועדה המחוזית

קלחים
 - כפר שיתופי בע"מ
