

605844

לשכת התכנון המוחדרת
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 12.05.2008
 נתקבל

1

מחוז הדרום

מרחב התכנון מקומי אבו בסמה

חווה חקלאית כחלה

תכנית מתאר מס' 105/02/28

(מספר ישן 6/105/02/11)

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 105/02/28
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 כיום 26.3.08
 יו"ר הוועדה המחוזית
 מינהל התכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 105/02/28
 כורכמה בילקוט הפרסומים מס' 5798
 מיום 30.4.08
 הוראות התכנית

מגיש התכנית : מועצה אזורית אבו בסמה, שדי יצחק הגר 11, מגדל שבע, באר שבע
 בעל הקרקע : שבת אבו-רביעה.
 המתכנן : ר.ע.ף הנדסה בע"מ, רח' קרן היסוד 3/15, ב"ש.
 תאריך : מרץ 2008 .

מבוא:

מטרת התכנית להקים חווה חקלאית עבור פלג של שבט אבו-רביעה הנמצא צפונית לכביש ערד בקרבת מקום של "חרבת כחל" בנ.צ. מזרח 205000 וצפון 577500 . השירותים במקום יהיו מינימליים כגון גן ילדים, מרפאה קטנה, חנות מכולת, כאשר יתרת השירותים ימצאו במרכז השירותים מכחול. בשטח החווה מתוכנן שטח למשק עזר עבור האוכלוסייה העוסקת בחקלאות. שטח זה מיועד למבנים הקשורים לעיבוד חקלאי, למכלאות הצאן, מחסנים וכדומה.

1. כללי:

- 1.1 מחוז : הדרום.
 1.2 נפה : באר שבע.
 1.3 מקום : חרבת כחל.
 1.4 גושים וחלקות : גוש 40002 חלקה 1 (חלק).
 גוש 100017 חלקה 1 (חלק).
 1.5 שטח התכנית : 303.573 דונם.
 1.6 בעל הקרקע : שבט אבו-רביעה.
 1.7 מגיש התכנית : מועצה אזורית אבו בסמה, שדי יצחק רגר 11, מגדל שבע, ב"ש.
 1.8 המתכנן : ר.ע.ף הנדסה בע"מ, רח' קרן היסוד 3/15, ב"ש.
 1.9 תאריך : מרץ 2008

2. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 105/02/28 (מספר ישן 6/105/02/11) חווה חקלאית כחלה.

3. תחום התכנית:

כמסומן ע"ג התשריט בקו כחול.

4. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת חווה חקלאית לאוכלוסייה בדואית של פלג השבט אבו-רביעה ע"י שינויים ביעודי הקרקע, קביעת הנחיות ומגבלות בניה.

5. מסמכי התכנית:

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 5.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).
 5.2 גליון של תשריט בק.מ. 1:2500 (להלן התשריט).

6. יחס לתכניות אחרות:

על התכנית יחולו הוראות תמ"מ 19/4 על שינוייה בתחום גבולות תכנית זו.

7. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8. תנאים למתן היתרי בניה:

- 8.1 היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית בהתאם לתכנית בינוי שתכלול חלוקת מגרשים, דרכי גישה וכו' - בתחום המבננים ע"פ תכנית זו.
- 8.2 תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לתכניות ביוב מפורטות לכלל הישוב.
- 8.3 היתרי בניה באזור למשק עזר ינתנו בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו.
- 8.4 הוצאת היתרי הבניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.
- 8.5 תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.

9. חניה:

החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ התקן הארצי התקף בעת מתן ההיתר.

10. רשימת תכליות ושימושים מותרים:**10.1 אזור מגורים א':**

- 10.1.1 באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבניינים חד משפחתיים, בני קומה אחת או שתיים, "קוטג'י" וכן אפשרות לבנות מרתף למטרות שירות. המבננים מיועדים לתת חלוקה למגרשים ודרכי גישה אליהם בהתאם לתכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית.
- 10.1.2 שטח מגרש מינימלי למגורים אי 500 מ"ר לאחר חלוקת המבננים.
- 10.1.3 קווי בניין למגרשים לאחר חלוקת המבננים.
קדמי - 5.0 מ' או 3.0 מ', צדדי - 3.0 מ' או 0.0 מ', אחורי - 6.0 מ' או 3.0 מ'.
במגרשים הפינתיים קווי הבניין יהיו קווי קדמי וצדדי בלבד.
- 10.1.4 מותר יהיה לבנות על כל מגרש למגורים מבנה עזר בקו בנין אחורי וצדדי 0, גובה המבנה עזר עד 2.20 מ'.
- 10.1.5 גובה הבניין עם גג שטוח יהיה לא יותר מ-7 מ', עם גג משופע לא יותר מ-8.5 מגובה פני הקרקע הסופי באמצע המגרש.
- 10.1.6 תותר הקמת מתקנים לצורך הספקה ו/או מדידת שירותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגבול עם הרחוב או מעבר ציבורי.

10.2 אזור משולב למסחר ולבנייני ציבור:

- 10.2.1 באזור זה תותר הקמת: גן ילדים, מעון יום, מועדון, מרפאה, חנויות מכולת וכן אפשרות לבניית מרתף למטרות שירות. המבנן מיועד לתת חלוקה למגרשים ודרכי גישה בהתאם לתכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית.
- 10.2.2 שטח מגרש מינימלי למסחר ובנייני ציבור 1000 מ"ר לאחר חלוקת המבננים.
- 10.2.3 קווי בניין למגרשים לאחר חלוקת המבננים יהיו:
קדמי - 5.0 מ', צדדי - 3.0 מ', אחורי - 6.0 מ'.
במגרשים הפינתיים קווי הבניין יהיו קווי בנין קדמי וצדדי בלבד.
- 10.2.4 מותר יהיה לבנות על כל מגרש מבנה אחד בגובה מקסימלי של קומה אחת.

10.3 אזור למשק עזר:

באזור זה תותר בניית מבנים הדרושים לייצור חקלאי או לגידול בעלי חיים.
 כן תותר בניית מוסכים לתיקון פנצ'רים ולכלים חקלאיים.
 המבנן מיועד לתת חלוקה למגרשים ודרכי גישה בהתאם לתכנית בינוי שתוגש
 לאישור הועדה המקומית.

10.4 דרכים:

10.4.1 תוואי ורוחב הדרכים ע"פ המסומן בתשריט.
 10.4.2 צומת הכניסה בין דרכים 1,2,3 תוסדר ע"י צומת מעגלי (כיכר) בתאום עם רשויות
 התמרור.

10.5 שטח חקלאי: כהגדרתו בחוק.**11. הנחיות כלליות לתשתית:**

כל מערכת התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות.
 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, אישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים הנחת
 קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה,
 המתקנים ההנדסיים ופיתוח המגרשים.
 יחול איסור בנייה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו
 בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

11.1 תשתיות חשמל:**11.1.1 הוראות בינוי ופיתוח:**

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

סוג קו החשמל	מרחק מציר 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 לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים

12. חלוקה מחדש:

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סמן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.
 עם תחילת תוקפה של התכנית יועבר 2 העתקים מאושרים כחוק ללשכת רשם המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק - ללא צורך בפנייה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם מקרקעין עקב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

13. הפקעה לצורכי ציבור:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

14. שטח עתיקות מוכרז:

פיתוח שטחים בתחום שטח עתיקות מוכרז יעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בביקורת רשות העתיקות.
 עבודות פיתוח ובניה תחום שטח העתיקות תלוה ע"י רשות העתיקות ע"פ המתחייב מחוק העתיקות.

15. טבלת אורזים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה מוצעת

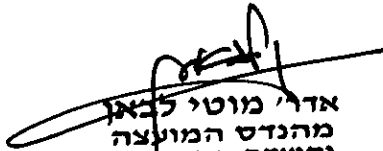
קווי בניין (מ')	א	ב	מס' קומות מרבית	תכנית מירבית שטח חקלאית (מ"ר/%)	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות		שטח מגוש מערי (ד', מ"ר)	מס' מגוש	מס' מבני	שימושים	אזור
						מתחת	מעל	מתחת	מעל					
קווי בניין (מ')	א	ב	מס' קומות מרבית	תכנית מירבית שטח חקלאית (מ"ר/%)	סה"כ עיקרי + שירות	מתחת	מעל	מתחת	מעל	שטח מגוש מערי (ד', מ"ר)	מס' מגוש	מס' מבני	שימושים	אזור
						הקובעת	לכניסה	הקובעת	לכניסה					
במסומן בתשריט			2 +	30%	50%	10%	1'	0	40%	500 מ"ר		10,11, 12,13, 14	מגורים	מגורים
במסומן בתשריט			1 +	40%	50%	10%	1'	0	40%	1000 מ"ר		20	מסחר ובנייני ציבור, מסחר ובנייני ציבור	מסחר ובנייני ציבור
במסומן בתשריט			1	40%	40%	0		0	40%	1000 מ"ר		21	מסחר ובנייני ציבור	מסחר ובנייני ציבור

הערות:
 1' יתיר לבנות סה"כ עד 10% משטח השירות שימוקם מעל רמת לקרקע.
 2' תוכן תוכנית בנין מנחה על כל השטח כתנאי למתן היתר בנייה.

16. תאריכים ושלבי ביצוע התכנית:

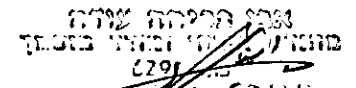
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

17. חתימות:


 אדרי' מוטי לבאי
 מהנדס המונחה
 והועדה המקומית
 אבו בסמה

מגיש התכנית:

בעל הקרקע:


 מרכז הנגה 31, בילד סט 07-697697

עורך התכנית: