

000-2111

פדנת כתר

חוק התכנון ירבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 הוועדה המחוזית החליטה ביום: 19/6/72
 לאשר את התכנית

תאריך 11/2/2

יו"ר הוועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי תמר

כפר הנוקדים

תכנית מתאר מס' 49/100/02/10 א'

שינוי לתכנית מתאר מס' 100/02/10, 16/100/02/10

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

ת ק נ ו ן

מחוז : הדרום

נפה : באר-שבע

מקום : בקעת הקנאים נ.צ. מרכזי 175654, 79246 .

תאריך :

14.07.02

20.08.02

24.04.03

01.04.04

13.11.05

19.01.06

16.03.06

14.05.06

11.03.07

31.07.07

24.01.08

28.02.08

10.11.08

04.02.09

05.05.09

13.07.09

17.08.09

30.08.09

16.11.09

15.12.09

28.01.10

23.05.10

31.10.10

24.01.11

15.03.11

21.06.11

09.08.11

28.05.12

12.07.12

פרק א' - התכנית

1. **המקום:** בקעת הקנאים נ.צ. מרכזי 175654, 579246
2. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 49/100/02/10 א', שינוי לתכניות מתאר מס' 100/02/10, 16/100/02/10. הכוללת איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
3. **מסמכי התכנית:** המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 - א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
 - ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1000 (להלן "התשריט")
 - ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:1000 (להלן "הנספח")
 - ד. מסמך סביבתי מנחה (להלן "הנספח").
 - ה. נספח עצים בוגרים (להלן "הנספח").
 - ו. חוות דעת סייסמית.
4. **שטח התכנית:** כ- 47.966 דונם.
5. **גושים וחלקות:** גוש 100042 - חלקה 3 (חלק), גוש 100043 - חלקה 4 (חלק), גוש 100035 - חלקה 2 (חלק)
6. **מגיש התכנית:** כפר הנוקדים מדבר יהודה בע"מ ח.פ. 512084617 - רח' הגלעד 54 ערד. מורשה חתימה: - יורם רודד ת.ז. 005035456 בתיה רודד ת.ז. 005066139
7. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל
8. **עורכת התכנית:** אריקה לאוב ארכ' - ת.ד. 1291 באר-שבע, טל': 08-6209393 פקס: 08-6209397.
9. **יחס לתכניות אחרות:** תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס' 100/02/10 למעט השינויים המוצעים הכלולים בתכנית זו. כמו כן, התכנית משנה תכנית מתאר מס' 16/100/02/10.
10. **מטרות התכנית:**
 - א. שינוי ייעוד משטח לתכנון בעתיד בתכנית המתאר המקומית לשטח לתיירות וטיילות מדבר.
 - ב. שינוי ייעוד משטח לתכנון בעתיד ושטח לתיירות וטיילות מדבר לשטח למתקנים הנדסיים.
 - ג. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים בהתאם ליעודים המוצעים בתכנית.
 - ד. קביעת קווי בניין לכל ייעוד.
 - ה. הגדלת השימושים וזכויות הבנייה באתר בהתאם לפרוגרמה כלומר - תוספת חדרי אירוח, שטחי הלנה ושירותים לני"ל.
 - ו. קביעת אופן בינוי ופיתוח האתר.
 - ז. קביעת היקף חדרי האירוח - 50 מיטות. (עד 36 חדרים)
 - ח. קביעת סך זכויות הבנייה בכל היעודים שטחי בינוי 6,591 מ"ר.
 - ט. קביעת אזור אסור לבנייה.
 - י. קביעת היקף מגורי הצוות המקסימלי באתר.
11. **ציונים בתשריט:** כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ב' - תכליות ושימושים

1. שטח לתיירות וטיילות מדבר (מגרש מס' 10)

בשטח הנ"ל יותרו השימושים הנ"ל:

א. מטבח חלוקה, מכלאות ופינוק לחיות, מבני שירותים ומקלחות לשימוש האתר + מבני הנהלה ואחזקה, חדרי אירוח המיועדים למשפחות, לקבוצות ולבודדים בהיקף של 50 מיטות. (עד 36 חדרים) כולל חדרי צוות. חדרי האירוח ייבנו במבנים בני קומה עד 2 משולבים בכרם ובבוסתנים וישתלבו במתחם באשכולות של 6-1 יחידות במקבץ. במרכז השטח – בשטח המסומן בתשריט לא תותר בנייה והוא ישמש לכינוס ופעילות תחת כיפת השמיים.

כל המבנים לשימושים דלעיל ייבנו בבניה קשיחה – סה"כ 4,000 מ"ר.

ב. סככות הצללה, אוהל הסעדה, אוהלים לאכסון קבוצות בחיק הטבע, חנות מזכרות - כל המבנים הללו ייבנו בבניה קלה. כ- 1,650 מ"ר.

ג. גובה מירבי למבנים: 1 קומה עד 5.0 מ' מפני הקרקע הטבעיים, מלבד מבנה A קיים המסומן בנספח בגובה 6 מ'. גובה מתקנים הנדסיים יוגבל עפ"י דרישות מערכת הביטחון.

ד. באזור הכניסה הצפונית תתרכז חניית האורחים. בנוסף לכך תותר תנועת כלי רכב פרטיים בשטח האתר לצורכי שרות, כולל גישה לאזור המתקנים ההנדסיים.

ה. מגורי צוות בהיקף של עד 4 יח"ד בשטח כולל של עד 400 מ"ר (מתוך השטחים המיועדים לחדרים).

ו. כל שינוי בשימוש שמשמעותו תוספת יחידות דיור למגורי צוות מעבר לקבוע בתכנית זו יהווה סטייה ניכרת.

2. שטח למתקנים הנדסיים - מגרש 20

באזור זה תותר הקמת בורות רקב, גנרטור, איחסון שמנים, פריקה, איסוף אשפה, מאגרים וכיו"ב. בשטח קיימים בסמוך לבורות מיכלי אגירה בנפח של 30 קו"ב למקרה של תקלה.

3. דרכים

א. מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
ב. בשביל המסומן ברקע בדרום המגרש יובטח המעבר גם לאחר אישור התכנית – אם ע"י העתקתו מחוץ לגדר או דרך המגרש.

4. טבלת אזורים שימושים זכויות הנחיות ומגבלות בניה

א. מצב קיים

הגבלות וזכויות בנייה לפי תכנית מתאר מס' 16/100/02/10

א. שטח בניה מירבי -

1. מטרות עיקריות: א. אכסון בחיק הטבע (מאהל בדואי), מגורים לצוות, שירותים, מנהלה - עד 2,600 מ"ר.

ב. חנות לשירותי תיירות, קיוסק - עד 35 מ"ר.

2. מטרות שירות: סככות הצללה, מכלאות גמלים, מחסנים - עד 400 מ"ר.

ב. מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	היקפי בניה מירביים במגרש (ב-%)						תכנית מירבית ב- %	קווי בנין (מ')			גובה מירבי * הערה 5
			מטרות עיקריות		מטרות שירות		סה"כ עיקרי + שירות	ק		צ	א		
			מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע							
שטח לתיירות וטיילות מדבר	10	42,400	-----	12 *הערה 1	----	1.3 *הערה 2	13.3 *הערה 3	13.3	כמסומן בתשריט				5 מ'
שטח למתקנים הנדסיים	20	3,221	5	20 *הערה 4	----	5	30	25					

- הערה 1 : מבנים בבניה קשיחה עפ"י פירוט בסעיף 1 א' פרק ב'. בניה קלה עפ"י סעיף 1 ב' פרק ב'.
- הערה 2 : במטרות שירות מעל לקרקע יכללו : אחסון, מתקנים טכניים, סככות הצללה לכלי רכב, מאגרים, מקלטים, ממ"דים וכיו"ב.
- הערה 3 : סך של כ- 4,000 מ"ר מהנ"ל ייבנו בבנייה קשיחה והשאר (עפ"י זכויות הבנייה) בבנייה קלה.
- הערה 4 : בשטח למתקנים הנדסיים יותר לבנות ח. משאבות, ח. גרטרור, בריכות, מיכלים וכיו"ב.
- הערה 5 : בשטח זה ירוכזו כל הדרישות למתקנים הנדסיים היום ולדרישות עתידיות.
- הערה 5 : בתחום התכנית מבנה קיים בגובה 6 מ' (A). מלבד מבנה זה כל בנייה החורגת מ-5 מ' גובה מהמפורט בטבלה בתכנית זו, תחייב תאום עם מערכת הביטחון.

פרק ג' - כללי**1. תשתיות:**

- א. ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית והרשויות המוסמכות ותהיינה תת-קרקעיות בלבד.
- פתרון הסילוק לבוצה המצטברת בבורות הרקב יהיה באישור המשרד להגנת הסביבה.
- ב. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ג. התאורה תופנה אל תוך האתר ולא אל הסביבה למניעת סינוור.
- ד. יש להצניע את המבנים כלפי צפון במשוכת כפות תמר וגדרות, ביצוען יהיה עפ"י הנחיות המסמך הסביבתי ובתאום עם רט"ג.
- ה. עבודות עפר לפילוס משטחים לבניה חדשה לא תתבצענה מעבר לחפירה של 0.5 מ' ומעבר למילוי של 0.5 מ', הכל באופן מאוזן (חפירה ומילוי) ללא יבוא או פינוי של אדמת מילוי.
- ו. כל הקמה של תשתיות נלוות כגון : קווי מים, חשמל, תקשורת – מחייבים קבלת אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה דרום.

2. מקלטים:

בהתאם להנחיות הג"א ובאישורו לאזור תיירות.

3. חשמל:

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על פני הקרקע בין ציר החשמל לבין 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'

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

4. חנייה :

החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי שיהיה תקף בעת מתן היתר הבניה. החניה תהיה מרוכזת באזור שסומן לכך ותוצנע מכביש הראשי והכניסה במשוכת כפות תמרים. רכב שירות יכנס מהאזור המערבי ושם גם תהייה חניית אוטובוסים.

5. שמירה על עצים בוגרים :

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"¹ יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
 - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6. הנחיות סייסמיות לתכנון מבנים :

- שטח התכנית נמצא באזור עם ערכי PGA של $0.15 - 0.175$.
- יש לתכנן חפירות ליסודות ולפיתוח מגרשים בהנחיות מתאימות.
- תכנון מבנים קשיחים יעשה בהתאם לערכי PGA בת"י 413 ולתנאי הקרקע הספציפיים.

7. תנאים למתן היתרי בניה :

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תהיה בהתאם למסקנות והנחיות המסמך הסביבתי הקיים והמאושר למגרש הקיים.
- בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לביוב ואישורן ע"י נציג משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבנייה.

¹ או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

ד. היתרי הבנייה ילוו בנספח נופי שייערך ע"י מתכנן נוף ויתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה ועם רט"ג.

ה. נטיעות כלשהן יתואמו עם רט"ג.

ו. הצגת פתרון לגידור המתחם מכל הכיוונים.

ז. יישום הנחיות הבינוי והפיתוח של המסמך הסביבתי.

ח. הבקשה להיתר לאיכסון תובא למשרד התיירות לאישור.

ט. כל פרטי הבנייה, חומרים, גבהים, תאורה, עבודות עפר וכיו"ב – עפ"י המפורט במסמך הסביבתי המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

י. תנאי להצבת מיכל דלק יהיה שמיכל הדלק יהיה עילי ושהוא יוצב במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה. כן תובטח מניעת זיהום קרקע משימוש במיכל הדלק, ע"י סלילת משטח כאמור יהיה בשיפועים שיובילו את התשטיפים למפריד דלק/שומן והוא יופרד באופן שהתשטיפים לא יעברו מהמשטח לסביבתו ולא תהיה חדירה של נגר מסביבת המשטח אליו.

יא. תנאי להצבת גנרטור יהיה שהגנרטור יוצב על גבי משטח כאמור לעיל.

יב. גגות – כל הגגות צריכים להיות שטוחים או בעלי שיפועים נמוכים (לא יותר מ- 5% שיפוע).

יג. תנאי להקמת תשתיות, קבלת אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.

יד. התנאי לתוספת למבנים קיימים:

א. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

2. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)

3. חיזוק מבנים המיועדים לשימור: במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא יפגעו ערכי השימור של המבנים.

ב. היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימושים המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

8. הפקעות לצורכי ציבור:

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 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.

9. חלוקה ורישום:

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

הנחת עם רשויות התכנון והתוספות
התיאומן היתה לצורך הכוון בלבד
ל זכות ליוון התכנית או לכל
התכנית על עוד לא חוקקה השטח ונע
תיאום בינון ואין תיאומן זו באה במקום השטח
על זכות השטח הנדון ו/או על רשות מוסמכת
על חוזה ועל דין.
על המר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על
על נעשה ו/או תעשה הכלל בתכנית, אין תיאומן
ל התכנית הכרה או הנדאה בקיום השטח כאמור ו/או
חור על קביעתו שלכל בנין, ויפורט כי מי שרש
אחיו על מי יבנה יתקנה השטח ו/או על כל זכות
הנחת והכרה על זכות השטח ו/או על דין.
הנחת והכרה ניתנת עד ו/או על דין.
מינהל מוקדע ישראל
4.7.12
מיוון הדור

11. חתימות :

בעל הקרקע:

כפר הנקדים
מדבר יהודה

יוזם התכנית:

177N 21N3 1107N
177N 21N3 1107N

עורך התכנית :