

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 30.12.2013
 ס. הנקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 76/100/02/10

שם התוכנית: מגרש 53, נאות הכיכר אזור מגורים ואירוח כפרי


מחוז: הדרום.
 מרחב תכנון מקומי: תמר.
 סוג התוכנית: מפורטת.

אישורים

מתן תוקף הפקדה

חוק התכנון והבניה, הונשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 תועדה המחוזית החליטה ביום: 25/12/12
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית:  תאריך: 21/12/12

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בשנים האחרונות, חל שינוי עמוק בהרגלי הצריכה ובתרבות הפנאי של החברה בישראל. שינויים אלו, באים לידי ביטוי בעיקר באיזורי הפריפריה. איזור ים המלח, העשיר באטרקציות נופיות, גיאולוגיות, ארכיאולוגיות ועוד, יחד עם אקלים ייחודי, מהווה אבן שואבת לטיילים ומבקרים לאורך כל ימות השנה.

תכנית זו, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 22/100/02/10, באה לענות על צורך ציבורי אחד מיני רבים – אירוח המטיילים והתיירים הבאים לנפוש בחבל ארץ זה, בין אם לשהייה קצרת-מועד ובין אם לשהייה ארוכת-טווח, יחד עם מימוש שאיפת חלק מהתושבים, לנטילת חלק בפיתוח התיירותי, במקביל לשילוב מקור הכנסה אחר, נוסף על החקלאות.

למטרה זו, יוקצה שטח בתוך מגרש 53 בנאות הכיכר, בסמוך למבנה המגורים של המארחים, תושבי הישוב, להקמת יחידות לאירוח כפרי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 53, נאות הכיכר אזור מגורים ואירוח כפרי

שם התוכנית



יפורסם ברשומות

76/100/02/10

מספר התוכנית

1.758 ד'



• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב



3

מספר מהדורה בשלב

09.09.2013

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית



יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ל.ר.

לפי סעיף בחוק

• תכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תמר

קואורדינטה X 236,140
קואורדינטה Y 537,885

מגרש 53 במושב נאות הכיכר, ממוקם בשוליו הדרום-מזרחיים של תחום המגורים. מצד מזרח ומצד דרום-מערב – הינו תחום בדרך היקפית מסי 12. מצד צפון-מזרח וצפון-מערב – גובל במגרשים 54 ו-52 (בהתאמה).

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 השויות מקומיות ברשות מקומית רשות מקומית מועצה אזורית תמר.

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה נפת באר שבע.
יישוב נאות הכיכר.
שכונה לא רלבנטי.
רחוב לא רלבנטי.
מספר בית 53

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יורסרס ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39691	• מוסדר	• חלק מהגוש	לא רלבנטי	4
39063	• מוסדר	• חלק מגוש	לא רלבנטי	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
39691	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30.03.2000	4867	תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר ההוראות בתכנית מס': 22/100/02/10 – ממשיכות לחול.	• שינוי	מפורטת מס': 22/100/02/10

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ללא	13	-	21.02.2011	מנחם אופיר		
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	-	1	23.02.2011	מנחם אופיר		
נספח בינוי	מחייב	1:100	-	1	09.09.2013	מנחם אופיר		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(ים)
	מיכל בלפר	09212390				נאות הכיכר, מגרש 53	08-9555104				39691 / ח

1.8.2 יזם במועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מושב נאות הכיכר		ד.נ. ים המלח	08-6552091			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים				מ.מ.י.		קרית הממשלה רח' התקווה 4, ב"ש	08-6264219		08-6264221	
				הסוכנות היהודית		רח' הנרייטה סאלד 1, ב"ש	08-6295516		08-6295619	
				מושב נאות הכיכר		ד.נ. ים המלח	08-6552091			
• חוכר	מיכל בלפר	09212390				מושב נאות הכיכר	08-9555104			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	הנדסאי אדריכלות	054347497	ה/16366			ת.ד. 171, מדרשת בן גוריון		050-8266494		ofirmenahem@gmail.com
• מודד	מודד מוסמך					ת.ד. 1456, בית בלטק, ב"ש	08-6282074		08-6236255	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
-	-

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תכנית זו באה לאשר תוספת זכויות לצרכי אירוח-כפרי, ושינוי יעוד הקרקע, ממגורים בנחלה חקלאית, למגורים בישוב כפרי, במושב נאות הכיכר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הבינוי במגרש שייעודו החדש: "מגורים בישוב כפרי", יכלול מלבד בית המגורים למשפחה, גם "יחידות אירוח-כפרי, בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון וסיווג מתקני-אכסון של משרד התיירות". יותרו כל השימושים המותרים באזור מגורים בישוב חקלאי (לפי תכנית מס' 22/100/02/10), בנוסף להקמת "יחידות אירוח-כפרי בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות" (צימרים) ומבנה שירות לטובתם, בהתאם לטבלת הזכויות והוראות הבניה. יחידות אלו ייבנו ללא חיבור לבית המגורים. שטחה של כל יחידה כזו לא יעלה על 40 מ"ר ברוטו, ולא יפחת מ- 20 מ"ר ברוטו. כל יחידה תכלול לפחות חדר שינה אחד ששטחו לא יקטן מ- 14 מ"ר, וכן מערכת שירותים ומטבחון נפרדים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.758

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	240	-	240		
	מס' יחיד	1	-	1		
תיירות / מלונאות	חדרים	-	3 +	3		
	מ"ר	-	120 +	120		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		לא רלבנטי	53	מגורים ואירוח כפרי
		לא רלבנטי	1001	דרך מוצעת
		לא רלבנטי	1002	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
64.22	1,129	מגורים בישוב כפרי		67.52	1,187	אזור מגורים בישוב חקלאי
3.30	58	דרך מוצעת		-	-	-
32.48	571	דרך מאושרת		32.48	571	דרך מאושרת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ואירוח כפרי	
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
ב.	אירוח-כפרי
4.1.2	הוראות
א.	מגורים
ב.	יחידות לאירוח-כפרי
ג.	מבנה-עזר ליחידות האירוח-הכפרי
ד.	חניה ליחידות-האירוח
מבנה קיים ללא שינוי.	
1. "יחידות אירוח-כפרי בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות" - ייבנו ללא חיבור לבית המגורים. שטחה של כל יחידה כזו לא יעלה על 40 מ"ר ברוטו, ולא יפחת מ- 20 מ"ר ברוטו. כל יחידה תכלול לפחות חדר שינה אחד, ששטחו לא יקטן מ- 14 מ"ר, וכן מערכת שירותים ומטבחון נפרדים.	
2. מרווחי בניה מינימאליים מוצעים בין מבני האירוח: 4.0 מ' - בין קירות ללא פתחים - אין מגבלה. אפשר קיר משותף עם בידוד אקוסטי, לפי ת"י.	
1. מותר להקים מבנה-עזר בשטח המגרש, כאשר הוא יכול להיות ממוקם בקו בנין י'0, בתנאים הבאים: - בחזית הקדמית - אורכה המקסימאלי, לא יעלה על 5 מ'. - מרחק מינימאלי בין מבנה-העזר למבנה המגורים העיקרי במגרש, ולכל יחידת-אירוח, לא יפחת מ- 2 מ'.	
1. לכל יחידת אירוח, יוקצה מקום חניה אחד. 2. יותר קירוי חניה (בתחומי המגרש בלבד) לכל יחידת-אירוח, בשטח של כ- 20 מ"ר, שיבואו כתוספת, לשטחי השירות המוקצים, בטבלה 5: "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 11).	

4.2 שם ייעוד: דרך	
4.2.1	שימושים
א.	דרך - שטח למעבר כלי-רכב מכל סוג.
4.2.2	הוראות
א.	דרך
1. לא יותר שינוי במעמדה של הדרך הציבורית, והיא תמשיך כהגדרתה בתוכנית מס' 22/100/02/10: שטח מעבר לכל סוגי כלי הרכב.	
2. שימושים אפשריים נוספים, יהיו: חניה, גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים וקווי-תשתית.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
4	4	4	4	-	1	¹ 8.5	26.8	-	1	26.8	295	-	-	55	240	1,129	53	מגורים בישוב כפרי
				-	1	² 5	10.6	-	3	10.6	120	-	-	-	³ 120			
כמצוין בתשריט	כמצוין בתשריט	⁴ 0	כמצוין בתשריט	-	1	5	1.77	-	-	1.77	20	-	-	⁵ 20	-			

¹ ברום גג-הרעפים, עפ"י תוכנית 22/100/02/10.

² ברום גג-הרעפים.

³ שלוש יחידות אירוח-כפרי. מקסימום: 40 מ"ר כ"א.

⁴ מחייב הודעה לשכן, עם ההפקדה.

⁵ מבנה עזר.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה									
א.	היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.									
6.2	חניה									
א.	החניה תהיה במפרצי החניה הצמודים למגרש.									
6.3	חלוקה ורישום									
א.	חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.									
6.4	היטל השבחה									
א.	יוטל היטל השבחה כחוק.									
6.5	הנחיות כלליות לתשתיות									
א.	כל מערכות התשתית יבוצעו בתאום עם מהנדס הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.									
ב.	מערכת הביוב של המגרש תחובר למערכת הביוב המרכזית.									
ג.	<p>1. חשמל: לא ינתן ללא היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>2. קרבת קווי חשמל עיליים: יינתן היתר בניה רק לבניה במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו-אנכי, המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <table border="1" data-bbox="223 986 1313 1099"> <thead> <tr> <th>סוג קו החשמל</th> <th>מרחק מתיל חיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו מתח חשמל נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק אופקי הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>4. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אחשור והסכמה מתברת חשמל מחוז הדרום.</p>	סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו	קו מתח חשמל נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו								
קו מתח חשמל נמוך	3 מ'	3.5 מ'								
קו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'								

7. ביצוע התוכנית

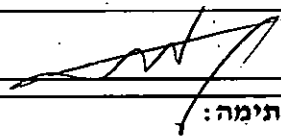
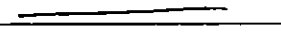

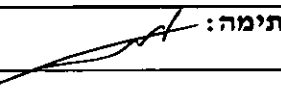
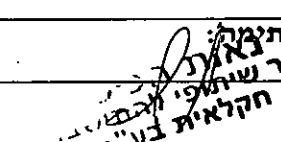
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – שנתיים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 17.12.13	חתימה:	שם: מיכל בלפר	מגיש התוכנית
			
תאריך: 24.12.13	חתימה:	שם: מנחם אופיר	עורך התוכנית
			
תאריך: 17.12.13	חתימה: 	שם: מושב נאות הכיכר	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 17.12.13	חתימה: 	שם: מיכל בלפר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: הסוכנות היהודית	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 17.12.13	חתימה: 	שם: מושב נאות הכיכר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	