

6-3339

שכת התכנון המחוזית
14-07-1999
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - שמעונים

מרכז אזורי למחקר ושרותים חקלאיים - גילת

מס' תכנון	25/305/02/7
תאריך	31/5/99
מס' תכנון	4799
תאריך	29/8/99

ת ק נ ו ן

תכנית מתאר מס' 25/305/02/7

שינוי לתכנית מתאר מס' 305/02/7

ולתכנית מפורטת מס' 274/03/7

מס' תכנון	25/305/02/7
מס' תכנון	4799
תאריך	29/8/99

- מחוז : הדרום
- נפה : באר-שבע
- מקום : גילת
- גושים וחלקות : 100235/1 (חלק), 100235/2 (חלק), 100235 (ארעי) וגושים לא מוסדרים
- שטח התכנית : כ-3912 דונם
- יוזם התכנית : משרד החקלאות והועדה המקומית "שמעונים"
- המתכנן : אלי עמיחי - אדריכלים ומתכנני ערים
מרכז הנגב 2 באר-שבע
טל. 6486440, 07-6486442, פקס/מודם 07-6486423
- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- תאריך : 15.1.99, 25.2.98, 30.12.97, 15.2.97, 15.12.96

השטחים המוגדרים בגבולות התכנית הקטנה (של תחנת הנסיונות) מיועדים למבנים ומתקנים שישמשו את יעדי המחקר והשרותים החקלאיים של משרד החקלאות. השטח כולל היום מערכות מבנים שישונו עם אישור התכנית ותחילת הבניה החדשה.

בשטח יוקמו מעבדות וחממות למחקר, מעבדות שרות והדרכה לחקלאות, מוסדות להכשרה וחינוך מדעיים בתחום החקלאות ומרכז מבקרים המציג את הישגי החקלאות בנגב, שטח למבני אחזקה ואחסנה, אכסניה ארעית למשתלמים מזדמנים, גנים בוטניים, פארק נופש וכו'.

שטח תחנת הנסיונות הינו ממשלתי, סגור ומבוקר, והדרכים בתחומו הינן פרטיות.

שכת התכנון המחוזית
14-07-1993
מחוז הדרום

מחוז הדרום
נפת באר-שבע

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' 25/305/02/7 שינוי לתכנית מתאר מס' 305/02/7 ולתכנית מפורטת מס' 274/03/7.
2. שטח התכנית
כ-3912 דונם.
3. גושים וחלקות
100235/1 (חלק) 100235/2 (חלק), 100235 (ארעי) וגושים לא מוסדרים.
4. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט בק.מ. 1:1250 ו-1:10000 (להלן: התשריט).
5. מטרת התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז אזורי למחקר ושרותים חקלאיים ע"י איחוד וחלוקה ושינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
6. ציונים בתכנית
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
7. יחס לתכניות אחרות
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 305/02/7 ולתכנית מפורטת מס' 274/03/7.
8. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' ולחוק התכנון והבניה 1965.
9. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 א, ב.
10. תכליות ושימושים
א. שטח לבניני ציבור
בניני מעבדות, משרדים, חדרי לימוד והדרכה, ספריות, אודיטוריום, חדרי אוכל, מזנונים לשימוש העובדים והמבקרים, חדרי קרור, בתי מלאכה, מחסנים, סככות, ביתנים לתצוגות חקלאיות, תחנת רכבת משוחזרת, שרותים להגנת הצומח, וטרינריה והדרכה למקצוע, הדברת עישבי בר והדברה ביולוגית. מבנים חקלאיים ובניני שרות כגון: מתקני קרור, גז, מים, חשמל, ביוב, רשת טלפונים, בתי זכוכית, מבנים הנדסיים, חממות על מתקניהם, בתי רשת, מבנים לבעלי חיים, לולים על מתקניהם, מגורים לחוקרים ומשתלמים, דרכים וחניה או כל יעוד אחר למוסדות למטרות מחקר וניסוי חקלאי ומתן שרותים חקלאיים ושרותים וטרינריים ו/או מבנים חקלאיים אשר אינו מפריע למוסדות קיימים, הכל באישור הועדה המקומית ובהסכמת משרד החקלאות.

שכת התכנון המחחית
14-07-1993
מחוז הדרום

- ב. שטח למבני משק שטחים לניסוי, עיבוד ומחקר חקלאי, מבני משק ומבני עזר חקלאיים, דרכים וחניות פרטיות, מבנים הנדסיים.
- ג. קרקע חקלאית מיועדת לגידולים חקלאיים, מבני חממות ומעבר קוי תשתית.
- ד. שטח ציבורי פתוח מיועד לתוח גנני ונופי, גנים להדגמת הצומח, גן בוטני, פארק לנופש. לא תותר בשצ"פ בניה כלשהי למעט מתקני נופש וספורט עממי. תותר העברת קוי תשתית.
- ה. דרכים ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל ולהעברת ניקוז וקוי תשתית. כל הדרכים בתחום התכנית יהיו דרכים פנימיות ופרטיות, למעט דרך ארצית 25. שביל להולכי רגל ישמש למעבר הולכי רגל וקוי תשתית וכן לרכב אחזקה.
- ו. יער טבעי לשימור שטח ובו חורש, יער, בוסתנים, בתה ותצורות צומח טבעי אחרות, בעלי ערכיות גבוהה, המורכבים ממיני הצומח של א"י כמוגדר ומותחם בתשריט.
- ח. חניה ציבורית תשמש לחנית כלי רכב למבקרים ומשתלמים.

11. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

שכת התכנון המחזית:
14-07-1993
בניון, הדרום

האזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי בדונם	אחוזי בניה מירביים למגרש				מס' קומות מירבי	מס' תכנית שטח מירבית
			סה"כ עיקרי + שרות	חלקי שרות	שטחים עיקריים			
					מעל הקרקע	מתחת לקרקע		
בניון ציבור	1-6	3.5	110%	20%	20%	70%	3	50%
מבני משק	8	12	65%	15%	50%	1	50%	

הערה: בשטח למוסדות ציבור ומשק, מגרשים 908 ו-909 תוגש בעתיד תכנית מפורטת שתכלול זכויות בניה בהתאם למטרותיה.

12. תנאים למתן היתרי בניה
היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה להיתר בניה אשר תכלול תכנית בינוי ופיתוח השטח באישור הועדה המקומית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.
היתרי בניה למבנים ומתקנים אשר השימוש המתוכנן בהם עלול ליצור מפגע סביבתי, לרבות פליטות לאויר, זיהום מים וקרקע או כרוך בשימוש בחומרים מסוכנים, יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו.

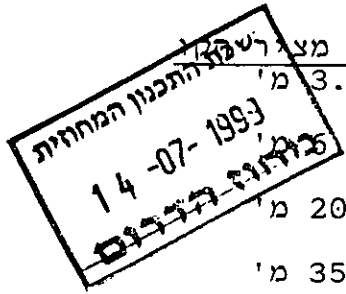
13. תשתיות כלליות

13.1 תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה,

מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לענין.

13.2 תשתיות חשמל

1. 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 החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.



סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מצד
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה	5 מ'	
22 ק"ו		
קו חשמל מתח עליון		20 מ'
161 ק"ו (קיים או מוצע)		
קו חשמל מתח עליון		35 מ'
400 ק"ו (קיים או מוצע)		

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום. 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 שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

2. אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

13.3 גידור

השטחים אשר בבעלות מדינת ישראל בחזקת משרד החקלאות, יגודרו בגדר דקורטיבית או בטחונית עם שערי כניסה מבוקרים, על מנת להבטיח את בטחון הציבור ותנועה מבוקרת ותחת פקוח באתר וכן על מנת לשמור על סודיות המחקר ולוודא שהשרותים החקלאיים והשרותים-הוטרינריים לא יופרעו ע"י מעבר לא מבוקר.

14. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

שבת התכנון המחייבת
14-07-1993
מחוז הדרום

חתימות



שאר גורטלר
מנהל האגף לנכסים בינוי ומש

היוזם

אלי עמיחי
אדריכל ומתכנן ערים

המתכנן

בעל הקרקע