

העתק משרדי

שכת התכנון המחוזית

תשנ"ט - 01 - 6

מחוז הדרום

תכנית מפורטת למרכז גושי צוחר

התכנית המפורטת של מרכז גושי צוחר נעשתה לפני זמן רב ואיננה עונה על צרכי המרכז היום. מאז חתימת התכנית חלו שינויים רבים באיזור בתי הספר ושטח הספורט. אי לזאת אנו רואים צורך להתאים את התכנית המפורטת לשנויים שהוזכרו ולתכניות הפתוח העתידיות של המרכז. השטח הכלול בתכנית, חובר למערכת הביוב של הישוב הקהילתי הסמוך לפני כעשר שנים. מי הביוב של מרכז צוחר מוזרמים לבריכות חימצון ליד מושב שדה ניצן במרחק של כקילומטר. לאחר תהליך של שיקוע וחימצון משמשים המי הקולחין להשקיה חקלאית. מבדיקה מקדימה שערכנו, עולה כי לא יהיה צורך בהרחבת מערכות הביוב בעתיד הקרוב. - התייחסות לתמ"א 19 (תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין): עפ"י סעיף 3.10.2 להוראות ת/מ/א/19, לא חלה על התכנית הדרישה בדבר שמירת מרחקים מיזעריים, הקבועה בסעיף 3.10.

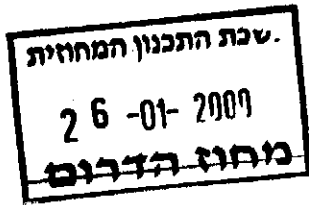
בברכה,

יורם בר סיני
אדריכל

מס' תכנית: 8/152/00/ג
תאריך: 1/11/99

התוכנית על הישוב הוותיק מס' 8/152/00/ג
מס' 4873
מיום 18/4/00

העתק משרדי



(1)

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי - "שמעוניים"

תכנית מתאר למרכז גושי צוחר מס' 8/152/03/7.

שינוי לתכנית מס' 48//במ/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' 152/03/7 (ד/405/ב')

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר למרכז גושי צוחר מס' 8/152/03/7.

2. מסמכי התכנית

א. התכנית כוללת 7 דפי הוראות לתכנית. (להלן "הוראות לתכנית")

ב. תשריטים בק"מ 1:2,500 - 1:20,000, המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. המקום:

נפה: באר-שבע

מקום: מרכז גושי צוחר

גוש: 100299

חלקות: 16, 17, 18, 20 - חלקות שלמות

15, 22, 31, 36, 37, 13 - חלקי חלקות

4. שטח התכנית: 340.0 דונם

5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

העתק משרדי

שכת התכנון המחוזית

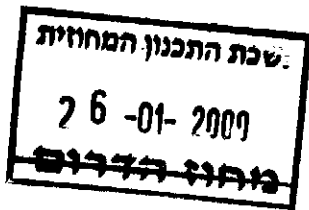
26-01-2007

מחוז הדרום

(2)

6. יוזם התכנית: מ.א. אשכול
7. המתכנן: אדריכל יורם בר-סיני
8. יחס לתכניות אחרות:
כל הוראות תכנית מאושרת מס' 152/03/7 ו-7/במ/48 נשארות בתוקף למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
9. מטרת התכנית:
יצירת מסגרת תכנונית המסדירה את אזור מרכז גושי צוחר. ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיית בניה.
10. תנאים למתן היתר בניה:
א. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בנוי באשור הועדה מקומית.
ב. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י משרד התחבורה ומע"צ.
ג. יש לתאם את היתרי הבניה עם חברת מקורות.
11. תכליות שימושים והגבלות:
11.1 שטח לבניני צבור
א. בשטח זה תותר בניה של המוסדות הבאים:
1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
2. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
3. מועדונים, צבוריים מוסדות נוער וילדים.
ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנוי מאושרת.
- 11.2 שטח ציבורי פתוח
א. שטחים לגינות גנים וחורשות.
ב. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- 11.3 שטח ספורט
האזור מיועד למתקני ספורט ונופש בהתאם לתכניות בניה אשר תאושרנה ע"י הועדה המקומית. (בריכת שחיה, מגרשי ספורט פתוחים, אולם ספורט וכד').

העתק משרדי



(3)

- 11.4 אזור משולב - מסחרי + בניני ציבור.
א. האזור מיועד למבני מסחר, בניני ציבור, בידור, תרבות או צרכים אחרים שהועדה המקומית אישרה.
ב. מספר הקומות המירבי 2 קומות כולל קומת קרקע. יוצאים מכלל זה אולמות תרבות ובידור.
- 11.5 בית קברות
ישמש כבית קברות אזורי, יבנה על-פי תוכניות בינוי ופיתוח מפורטות.
- 11.6 אזור חקלאי
אזור זה מיועד: לגידולי שלחין, בעל, מטעים וכיוב'.
חניה
- 11.7 בשטחים המיועדים לחניות, בתחום המגרשים ועפ"י תקן חניה ארצי.
- 11.8 חלוקה ורישום
חלוקת המגרשים ורישום תעשה בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- 11.9 הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הו.המקומית ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 סעיף 188 א' ובי וירשמו על שם המועצה המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק זה.
12. הנחיות כלליות לתשתית:
- 12.1 חשמל:
לא ינתן היתר הבניה למבנה או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרב קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

העתק משרדי

(4)

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מטר	3.5 מטר
קו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטר	6 מטר
קו מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מטר
קו מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מטר

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ובמרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלה.
 אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר אישור והסכמת חברת החשמל.

- 12.2 תקשורת
 מערכות טלפון, וטל"כ יהיו תת-קרקעיות בהתאם לתקנים ולמפרטים של משרד התקשורת ושל "בזק" וזכיין הטל"כ באזור.
- 12.3 ניקוז
 תכניות ניקוז, יותאמו ויאושרו על ידי רשות הניקוז והועדה המקומית, התכניות כאמור יוגשו לפני פתוח והכשרת שטח לבניה בתחום התכנית.
- 12.4 ביוב
 מערכת הביוב הקיימת מנוקזת אל בריכות חמצון אזוריות הממוקמות דרומית מערבית למרכז צוחר.
 תכניות הביוב יאושרו על ידי הועדה המקומית ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הביוב הקיימת לאחר תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- 12.5 מים
 תכניות המים יאושרו על ידי הועדה המקומית, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הקיימת.
- 12.6 אשפה
 סלוק האשפה יתוכנן בהתאם לצורכי הישוב ולפי הנחיות הרשות המקומית.
- 12.7 תחבורה
 הכבישים יסללו מאספלט בתוואי המסומן בתשריט, הכל ע"פ תוכנית בנוי, בתחומי הדרכים המוצעות והמאושרות.

העתק משרדי

-5-

טבלת זכויות בניה

מס' קומות מירבני	הערות	קווי בנין		תכנית מירבנית	מ"ר לכל הקומות	זכויות בניה לקומה			מס' מגרש	היעוד
		ק"א	ק"צ			שיקרי שדות סה"כ	מיקום			
2		עפ"י המסומן בתשריט		20%	50%	20%	5%	15%	5,4,3,1	שטח לבניני ציבור
2	60% מהזכויות למסחר 40% מהזכויות לתבני צבור	עפ"י המסומן בתשריט		45%	100%	45%	10%	35%	7,6	אזור משולב מסחר וכוניני ציבור
2	-אין זכויות בניה מתחת לכניסה הקובעת	עפ"י המסומן בתשריט		20%	40%	20%	5%	15%	8,2	שטח ספורט
	שטחים לגינות, חורשות וצרכי ניקון	-				-	-	-	17-12	שטח צבורי פתוח
עפ"י תכנית בינוי מאושרת		עפ"י המסומן בתשריט			15%	15%	5%	10%	9	בית עלמין

העתק משרדי

שכת התכנון המחוזית
 26-01-2009
 מחוז הדרום

(6)

13. שלבי בצוע

13.1 השינויים המוצעים בתכנית יבוצעו תוך פרק זמן של 15 שנה.

13.2 תנאי לאיכלוס חלקי של התכנית יהיה ביצוע בפועל של לפחות צומת אחד. תנאי לאכלוס סופי יהיה ביצוע בפועל של כל הצמתים. הבצוע יהיה עפ"י התכנית המאושרת ע"י מע"צ ומשרד התחבורה.

14. חתימות:

אודי מרז-סיני
 מ"ר רשמי 28786
 המתכנן

אברהם זכורי (מנצ'ר)
 ראש המועצה האזורית
 אשכול
 3/12/09

היוזם

אין לנו התנגדות שקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם התכנון המוסמכות. תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ל... או לכל בעל ענין אחר בשטח תוקצה השטח ונתחם ענינו הסכם תכנון זו באה ביקום הסכמת כל ו/או כל ישיבה מוסמכת, לפי

לפניו הס... ידעו ה... על התכנון... הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או עלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש ישיבו בשטח, ו/או על כל זכות אחרת מתחום... הסכם כאמור ועפ"י כל דיון שכן התכנון... האריך... בעל התכנון... אודי מרז-סיני

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "שמעוני" -
 התכנית נדונה בישיבה
 מס' 547 מתאריך 27/11/09
 החלט: להפליג בפני הועדה המחוזית
 לאשר את התכנית
 מהנדס/ראש הועדה

גבריאל חסנו
 מנהל מחוז הדרום
 28-12-09
 בעל התכנון
 אודי מרז-סיני