

6-3844

הועדה המקומית
לתכנון ובניה
רמת-נגב

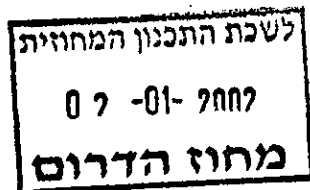
18-10-2001

דואר נכנס

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי רמת נגב

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים



ת ק נ ו ן

תכנית מס' 47/101/02/20

שינוי לתכנית מתאר 101/02/20

שינוי לתכנית מתאר מס' 3/120//02/20

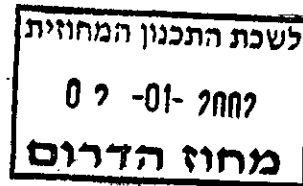
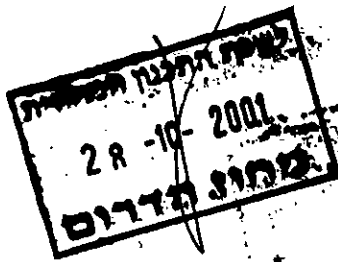
תחנת סניקה מזרחית, מדרשת בן גוריון

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 47/101/02/20
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24/9/01 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 47/101/02/20
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

הדרום
באר שבע
ליד מדרשת בן גוריון
גוש 39023
חלק מחלקה 1
כ- 1.86 דונם
מועצה אזורית רמת נגב
מנהל מקרקעי ישראל
אלי אילן אדריכלים ומתכנני ערים - מס' רשיון 30209
ת.ד. 8342 ירושלים 91082
12 לנובמבר 2000

מחוז
נפה
מקום
גוש
חלקה
שטח התכנית
מגיש התכנית
בעל הקרקע
המתכנן
תאריך



תכנית מס' 47/101/02/20 - מבוא

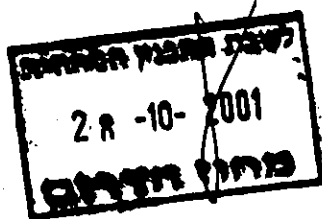
מבוא

תכנית זו באה להגדיר ייעודי קרקע לתחנת סניקה למערכת הביוב ודרך גישה אליה באזור שממזרח למדרשת בן-גוריון.

תכנית האב לביוב של שדה צין (מרחב קיבוץ שדה בוקר ומדרשת בן-גוריון) קובעת מערכת ביוב המסתיימת במערכת טיהור שפכים ע"י בריכות חמצון הממוקמות מדרום מערב לקיבוץ. מדרשת בן גוריון ממוקמת כ-4.0 ק"מ מדרום לאגני החמצון ושפכי המדרשה אמורים להיאסף צפונה למערכת טיהור השפכים הנ"ל.

מדרשת בן גוריון מצויה על קו פרשת המים הארצי כאשר רוב השטחים, הבנויים במדרשה היום, מתנקזים לדרום ולמזרח והם שייכים לאגן ההיקוות של נחל צין. השפכים נקווים היום בגרביטציה לעבר תחנת סניקה בגבול הדרום מזרחי של המדרשה, משם נסנקים השפכים, צפונה, לעבר בריכות החמצון.

המשך הפיתוח של המדרשה באזור הצפון-מערבי שלה מצוי באגן ההיקוות של נחל הרועה המתנקז לנחל הבשור. השפכים באזורים אלה ייקוו בגרביטציה צפונה לנקודה בה ייסנקו חזרה דרומה לתוך המערכת, הקיימת לתחנת סניקה בדרום-מזרח, ומשם בסניקה למערכת הטיהור. הפיתוח וההרחבה של שכונת נוה צין לכיוון מזרח, כמו גם הגדלת נפח השפכים, מחייבים הצעת מיקום חדש לתחנת הסניקה המזרחית אשר תתן פתרון לכלל צרכי פינוי השפכים של המדרשה.



מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי רמת נגב

תכנית אחדוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

ז התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 47/101/02/20 שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/20 ושינוי לתכנית מתאר מס' 3/120/02/20. תחנת סניקה מזרחית, מדרשת בן גוריון.



כ- 1.86 דונם.

טח התכנית:

גוש 39023, חלק מחלקה 1.

שים וחלקות:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב אלה (להלן: הוראות התכנית) ותשריט ערוך בק.מ. 1:1,000 (להלן: התשריט), המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. במקרה של סתירה בין ההוראות לתשריט יגברו ההוראות.

סמכי התכנית:

כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

יונים בתשריט:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר רמת נגב מס' 101/02/20 ולתכנית מתאר מס' 3/120/02/20. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות תקבענה הוראות תכנית זו.

חס לתכניות אחרות:

שינוי יעוד הקרקע מאזור חקלאי למתקן הנדסי ודרך גישה, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, בהסכמת בעלים.

זטרת התכנית:

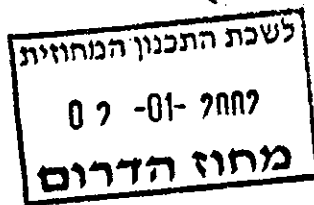
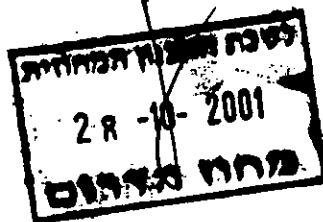
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

חלוקה ורישום:

הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כנוכח לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

תנאים למתן היתרי בניה:

- א. היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח של המגרש בק.מ. 1:100 שתוגש לאישור הועדה המקומית ולתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.



שטח למיתקן הנדסי

ושמושים:

- (1) שטח המגרש למיתקן הנדסי יהיה 0.23 דונם.
- (2) שטח הבנייה המירבי במגרש יהיה 50.0 מ"ר
- (3) קווי הבניין במגרש יהיו כדלקמן:

קדמי - 1.0 מטר
צדי - 1.0 מטר
אחורי - 1.0 מטר

דרכים

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. הרוחב המצויין ברוזטה מתייחס לחתך טיפוסי בלבד. הרחבות הכבישים יתייחסו לתכניות תחבורתיות.

ז כלליות
יות:

א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.

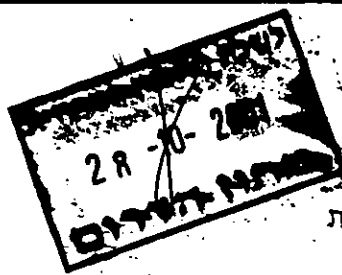
ב. תותר חדירת תשתיות נקודתית, כגון: שוחות; פילרים; גומחות לעצים וכו', לתחומי המגרשים לעומק, שלא יעלה על 1.0 מ' מגבול המגרש.

תשתיות חשמל:

- (1) רשת החשמל תהיה תת-קרקעית.
- (2) הוראות בינוי ופיתוח:

א) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן 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 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'



- (א) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.
- (ג) 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.
- (ד) 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, ועפ"י העניין לעבור, לאורך קווי החשמל, קווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת. הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ד. ביוב:

- (1) השיפועים בקווים האופקיים יהיו לפי הוראות למתקני תברואה.
- (2) הקווים יעברו במרחקים מיסודות המבנים, לפי המפורט בהוראות למתקני תברואה.
- (3) לא ינטעו עצים על קו ביוב העובר במגרשים עד למרחק 1 מ' מקו הביוב.

ה.

מהנדס הועדה ואו מי שהוסמך על ידו רשאים:
לחייב, אם דרוש הדבר, לדעת מהנדס הועדה, כתוצאה מתנאי תכנון ואו טופוגרפיה, מעבר של קווי תשתית עירוניים כגון: ניקוז, ביוב, מים וכו', בתוך שטח המגרשים, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיו על גבול המגרשים, 1.0 מ' מכל צד של הגבול.

: לאיכות סביבה

א. מסרדים:

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בתקני איכות הסביבה.

ב.

ניקוז ותיעול
השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
צינור גלישת החרום של תחנת השאיבה יופנה צפונה.

ג.

פסולת
יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים תזותיים או סיכונים בטיחותיים.

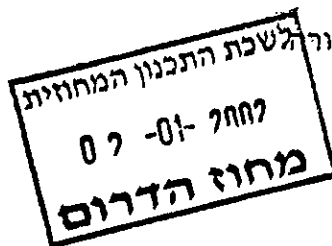


ד. רעש

- (1) בתחום התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר, כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים התש"ן, 1990.
- (2) כל מקורות הרעש בתחנת השאיבה יושתקו כך שמפלס הרעש בגבול מגרש המגורים הקרוב ביותר לתחנה לא יעלה על 40 dba במידה וידרש על ידי המשרד לאיכות הסביבה, יבצע מגיש התכנית מדידת מפלסי רעש בגבול מגרשי המגורים הסמוכים לתחנה.
- מגיש התכנית יטפל במבנה ובמכשירים בתחנה, כך שיעמדו בדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
- (3) במהלך ביצוע פעולת הבניה בתחום שטח התכנית יובטחו התנאים עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) 1979.

ה. מניעת ריחות

באחריות מגיש התכנית להציב מתקן למניעת ריחות. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המפרט ע"י המשרד לאיכות הסביבה.



ולבי ביצוע:

- א. תחילת ביצוע התכנית לא יאוחר מ- 2 שנים מיום אישור.
- ב. גמר בצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.

15. חתימות:

הועדה המקומית לתכנון ובניה
רמת נגב

התכנית נדונה בישיבת ועדת מסנה
 מס' 20003 תאריך 07.04.00
 הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לעיר התכנית

יו"ר הועדה
 מהנדס הועדה
 חתימה חתימה

מועצה אזורית
 רמת-נגב
 07.04.00

מגיש התכנית : מועצה אזורית רמת נגב

לשכת התכנון המחוזית
 28-10-2001
 מחוז הדרום

לשכת התכנון המחוזית
 מחוז 01-07
 מחוז הדרום

X חיבוק שלד בוקר

מנהל מקרקעי ישראל
 גביר אליאס
 מנהל מחוז הדרום
 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
 תאריך: 4.12.01

אלי אילן
 אדריכלים ומתכנני ערים
 ת.ד. 8392 י"ט 91082
 סל. 5639784 פקס 5639829

המתכנן: אלי אילן אדריכלים ומתכנני ערים, מס' רשיון 30209

תאריך: 16-10-01