

6-4140

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד המנויים וההון הדרום

09.11.2003

נתקבל

"מחוז הדרום"

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 17/152/03/7

שינוי לתכנית מפורטת 152/03/7

מרכז גושי צוחר

הוראות התכנית

משרד המנויים ומחוז הדרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1945  
 אישור תכנית מס' 17/152/03/7  
 היטת והצמדת לזמין ולבניה החלטה  
 בתום 15/9/03 ליועץ את התכנית  
 [Signature]  
 מיום 15/9/03

מאי 2003

הודעה על אישור תכנית מס' 17/152/03/7  
 נורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

לשכת התכנון המהווית  
משרד הפנים-מחוז הדרום

09.11.2003

נתקבל

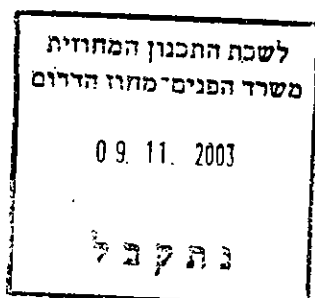
" מחוז הדרום "

מרחב תכנון מקומית "שמעונים"

מרכז גושי צוחר

### מבוא ודברי הסבר לתוכנית

החלקה בתחום הקו הכחול נמצאת בגוש צוחר ומשמשת כתחנת משטרה.  
המבנה עמד סגור וללא שימוש במשך מספר שנים ולאחרונה עבר לשימוש מנהלת  
ההגירה שבמשטרת ישראל.  
עפ"י תכנית בנין עיר תקפה שמספרה 152/03/7 יעוד השטח הינו ש.צ.פ. ומטרת תכנית  
זו היא להסב אותו לשטח למבני צבור.



המקום:	1.1	מחוז	:	הדרום
	1.2	נפה	:	באר-שבע
	1.3	מקום	:	גוש צוחר, מ.א. אשכול
	1.4	גוש	:	100299 חלקה 32 (חלק)
	1.5	שטח התכנית	:	3,944 מ"ר
	1.6	מגיש התכנית	:	משטרת ישראל, מנהלת ההגירה
				קרית הממשלה, רח' הרצל 91, רמלה
				טל' 08-9189410
	1.7	המתכנן	:	אדריכל שלום קלנר
				חנקין 14 הוד השרון 45100
				טל' 09-7411186 פקס 09-7411180
	1.8	בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל

שם התכנית: 2.  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 17/152/03/7 שינוי לתכנית מפורטת מס' 152/03/7

מסמכי התכנית: 3.  
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)  
ב. תשריט בקני"מ 1:100 (להלן: התשריט)  
ג. נספח תנועה ונספח בינוי בק.מ. 1:200

מטרת התכנית: 4.  
יצירת מסגרת תכנונית להקמת שטח לבנייני צבור ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות הבניה.

יחס לתכניות אחרות: 5.  
תכנית זו משנה הוראות תכנית מס' 152/03/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

ציונים בתכנית: 6.  
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

תנאים למתן היתרי בנייה: 7.  
היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. היתרי בניה יוצאו בתנאי הסדרת פתרון ביוב בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. היתרי בניה יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה.

תכליות ושימושים: 8.  
8.1 שטח לבנייני ציבור:  
באזור זה תותר הקמת מבנים ומתקנים משטרתיים הכוללים משרדים, מתקני מעצר, מתקנים ותשתיות הנדסיות, חניה וגידור עפ"י תקנים משטרתיים או כל שימוש אחר.  
8.2 דרכים:  
מיועד לכבישים, חניה, שבילים, מסלול אופניים, נטיעות, תעלות ניקו ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה. לא תותר בניה כלשהי.  
8.3 שטח ציבורי פתוח:  
גינון, פארקים, גנים ציבוריים, תשתיות הנדסיות. לא תותר בניה כלשהי.

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 09.11.2003  
 נתקבל

תנייה:  
 החנייה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן התורי החנייה.  
 טבלאות זכויות בנייה:  
 10 א. טבלת זכויות בנייה מצב קיים - אין.  
 10 ב. טבלת אזורים, שימוש, זכויות בנייה - מצב מוצע

קווי בנין (מ/ז)	היקפי בנייה מורכבים במגרש										
	מס' קומות מורכבי מרתף +2	תכנית שטח מירבית	סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שרות מעל	מטרות שרות מתחת	מטרות עיקריות מעל	מטרות עיקריות מתחת	מס' יחיד	שטח מגרש (ד/מ"ר)	מס' מגרש	אזור
N		75%	115%	15%	20%	80%		לפי טבלת בתשריט	לפי טבלת בתשריט		
ק											
צ											
עפ"י המסומן בתשריט											ש.ב.צ

09.11.2003

11. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי:

- 11.1 המבנים יהיו מבניה קלה כגון מפנלים מתכתיים /או בניה קונבנציונלית או רשתית שילוב ביניהם.
- 11.2 המבנה הגושי של המבנים יהיה כזה שישתלב עם הבניה של הסביבה.

12. הנחיות כלליות לתשתית:

- 12.1 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת. בתחום התכנית, כל מערכות החשמל של ח"ח: מתח גבוה ומתח נמוך, וכן כל קווי בזק: צירים ראשיים וצירים משניים, יהיו תת קרקעיים.
- 12.2 יחול איסור בנייה מעל קווי התשתיות, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל המגרש ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
- 12.3 קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתיות על גבול המגרשים, 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין אפס), והרשות תטפל בנייל בכל עת לפי הצורך.
- 12.4 תשתיות חשמל: לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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'

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

13. חלוקה ורישום:

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

14. הפקעות לצרכי ציבור:  
השטחים המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

15. שלבי ביצוע:  
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.

### חתימות

בעל הקרקע

מגיש התכנית

המתכנן  
שלום קלנר - אדריכל  
רח' הקיץ 44 ת.ד. 83  
הוד-השרון 43100  
טל. 03-7471100 פקס. 03-7471100

S.H. 03

