

22.12.2004
מחוז הדרום

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי רמת נגב

תכנית מס' 62/101/02/20

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מספר: 101/02/10 ותכנית משד/5 - 43/101/02/10

62/101/02/20
648104
[Signature]

תחנת סניקה - קיבוץ שדה בוקר

62/101/02/20
5369
248105

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____

יוני 2004

22.12.2004

מבוא

תחנת השאיבה הנוכחית של קיבוץ שדה בוקר קיימת כ-40 שנה. עתה עם התפתחות היישוב אינה יכולה לתת מענה לפינוי מי הביוב לבריכות השיקוע. צינורות הביוב בשתי שכונות מגורים נמצאים בגובה גבולי ממכון השאיבה וכן מרכז מבקרים, מצב זה גורם לעיתים קרובות להצפת מבנים אלה במי ביוב. כמו כן התחנה עצמה, המבנה, המשאבות, ולוח החשמל לא יחזיקו מעמד זמן רב. כל פיתוח עתידי אינו מתאפשר ללא הקמת התחנה החדשה. ברקע יש לציין כי תחנה זו עתידה לקלוט גם את מי הביוב של היישוב מרחב עם.

תכנית זו באה להגדיר ייעודי קרקע לתחנת סניקה למערכת הביוב ודרך גישה אליה באזור קיבוץ שדה בוקר.

22.12.2004

22.12.2004

1. המקום

מחוז - הדרום
נפה - באר שבע
המקום - דרומית לקיבוץ שדה בוקר ומזרחית לדרך 40
בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל
מגיש התכנית - מועצה אזורית רמת נגב
המתכנן - אדריכל אברהם זאק, אד.מ. אדריכלות
ביאליק 149 - ת"ד: 12654 - באר שבע 84832
טל: 08-6651825
פקס: 08-6651989
גוש - 39070
חלקי חלקה - 1
שטח התוכנית - 7.493 דונם

2. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מספר 62/101/02/20, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים. שינוי לתכנית מתאר מספר 101/02/20 ותכנית משד5/ - 43/101/02/10 תחנת סניקה קיבוץ שדה בוקר.

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), ותשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט), המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לבין התשריט, יגברו הוראות התכנית.

4. מטרות התכנית

1. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
2. שינוי יעוד משטח חקלאי למתקן הנדסי ודרכי גישה.
3. קביעת זכויות בנייה.
4. קביעת הוראות לניקוז.
5. קביעת הוראות לאיכות הסביבה ומניעת מטרדים.

5. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה להוראות תכנית המתאר 101/02/10 ותכנית משד5/ - 43/101/02/10 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

6. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

7. חלוקה ורישום

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

22.12.2004

8. הפקעות לצרכי ציבור

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

9. טבלת אזורים, זכויות ומגבלות בניה

- א. מצב קיים
ע"פ תכנית 101/02/10 ותכנית משד/5 - 43/101/02/10 אין טבלת אזורים, זכויות ומגבלות בניה.
ב. מצב מוצע

קוי בניין (מ')	מס'	היקפי בנייה מירביים במגרש (במ"ר)								מס' יח"ד	שטח מגרש	מס' מגרש	שימושים	אזור
		קומות מירביות	תכסית שטח מירבית (מ"ר)	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		עיקריות		מטרות					
					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						
1	1	1	1	250	250	50	-	200	-	-	500	1	מתקן הנדסי	מתקן הנדסי

10. תנאים למתן היתרי בניה

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

11. תכליות ושימושים

- השטח מיועד למתקנים הנדסיים המשרתים את המתקן. חניה תותר בתחומי המגרש.
- דרכים
תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. הרוחב המצויין ברוזטה מתייחס לחתך טיפוסי בלבד. הרחבות הכבישים יתייחסו לתכניות תחבורתיות.

22.12.2004

12. הוראות כלליות לתשתיות

1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון של הרשויות המוסמכות לעניין.
2. תותר חדירת תשתיות נקודתית, כגון: שוחות, פילרים, גומחות לעצים וכו', לתחומי המגרשים לעומק שלא יעלה על 1.0 מ' מגבול המגרש.
3. תשתיות חשמל

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

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 חיצוני	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'

2. 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 והסכמת חברת חשמל - מחוז דרום.
3. 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.
4. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים, שגובהם לא יעלה על 3 מ'.
5. 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.

4. ניקוז

תוכן תכנית ניקוז להסדרת השטח ותוגש לאישור "רשות הניקוז" ותבוצע בד בבד עם כל התשתיות.

27.12.2004

5. מהנדס הוועדה ו/או מי שהוסמך על ידו רשאים:

לחייב, אם דרוש הדבר, לדעת מהנדס הוועדה, כתוצאה מתנאי תכנון ו/או 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.

13. הוראות לאיכות סביבה ומניעת מטרדים

1. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בתקני איכות הסביבה.
2. ניקוז ותיעול השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
3. פסולת יובטח דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
4. 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 ויידרש ע"י המשרד לאיכות הסביבה, יבצע מגיש התכנית מדידת מפלסי רעש בגבול מגרשי המגורים הסמוכים לתחנה.
 - 3) מגיש התכנית יטפל במבנה ובמכשירים בתחנה, כך שיעמדו בדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
 - 4) במהלך ביצוע פעולת הבניה בתחום שטח התכנית יובטחו התנאים עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) 1979.
5. מניעת ריחות באחריות מגיש התכנית להציב מתקן למניעת ריחות. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המפרט ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

14. שלבי ביצוע

1. תחילת ביצוע התכנית לא יאוחר מ- 2 שנים מיום אישורה.
2. גמר ביצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.

22.12.2004
ת.ז. 0-30369668

אברהם זאק
אדריכל
רישיון מס' 37996
ת.ז. 0-30369668

המתכנן

15. חתימות

**מועצה אזורית
רמת-נגב**

עוזר ברזלי
מנהל
מ.א. רמת נגב

מגיש התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה
רמת נגב

התכנית נדונה בישיבת ועדה
מס' 200309 תאריך 02.11.03

הוחלט להמליץ רמ" הועדה המחוזית לאשר התכנית

מנהל הועדה
מנהל הועדה

חתימה חתימה

הועדה המקומית

בעל הקרקע

תאריך: 10/6/04