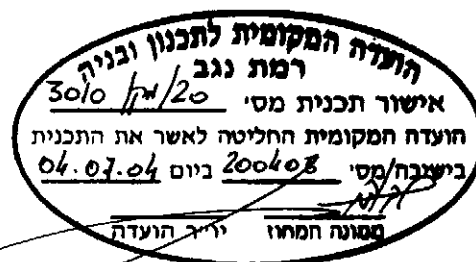


מחוז הדרום

מרחב תכנון - רמת נגב

תכנית מפורטת מס' 20 / מק / 3010

אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
שנוי לתכנית מתאר 29/101/02/10
(קיבוץ שדה בוקר)



תקנון מרץ 2004

מבוא

תכנית זו משנה את תכנית מס' 29/101/02/10 מבלי לשנות את זכויות הבניה. בקשתנו מתבססת על תקון 43 לחוק התכנון והבניה סעיף 62 א', סעיף קטן 1. עפ"י תקון זה, בסמכות הוועדה המקומית לאחד או לחלק מגרשים מבלי לשנות את ה"שטח הכולל של כל יעודי קרקע".

בכבוד רב
אדריכל יורם בר-סיני
א. ב. תכנון
ד.נ. חוף אשקלון 89100

1. **שם התכנית:**
תכנית מפורטת מס' 20 /מק/3010
אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
שנוי לתכנית מתאר 29/101/02/10
2. **מסמכי התכנית:**
 - א. התכנית כוללת 6 דפי הוראות לתכנית. (להלן "הוראות התנית").
 - ב. תשריטים בק"מ 50,000:1 ובק"מ 2500:1, המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 - ג. נספח בנוי מנחה, בקנ"מ 1000:1, לאתר כולו.
 - ד. נספח הסדרי תנועה לתחנת הדלק.
3. **המקום:**
נפה:
באר-שבע
מקום:
קבוץ שדה בוקר
גושים:
39070
חלקי חלקות:
2,1
4. **שטח התכנית:** 98.5 דונם
5. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל.
6. **מגיש התכנית:** קבוץ שדה בוקר.
7. **המתכנן:** אדר' יורם בר-סיני
8. **יחס לתכניות אחרות:**
תכנית זו משנה הוראות תכנית מספר 29/101/02/10.
התכנית כפופה לתכנית מתאר 29/101/02/20 למעט השינויים שנעשו בתכנית.

9. מטרת התכנית:

- 9.1 אחוד חלקה 2 ו-3 לחלקה אחת. (בהתאם לסעיף 61א (א) 1)
- 9.2 הגדלת שטחי שרות מ 10% ל 15% באזור מלונאות ונופש ו הגדלה מ 5% ל 10% במגרשים 11 ו 12. (בהתאם לסעיף 61א (א) 9)
- 9.3 שינוי בהנחיות לגבי תכנית מרבית במגרשים 11 ו 12, הגדלה מ - 40% ל - 45%. (בהתאם לסעיף 61א (א) 5)
- 9.4 הסרת המגבלה ביחס למספר חדרים ושטח יחידת אכסון, מבלי לשנות את ס"ה השטח המותר לבניה. (בהתאם לסעיף 61א (א) 5)

10. תנאים למתן היתר בניה:

- 10.1 היתרי בניה יוצאו על פי תכנית זו ועל פי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, לכל מגרש ומגרש. במגרש 8 ו 7, עובר קו צינור נפט, לא יינתן היתר בניה לכל בניה בקרבת הצינור. כל עבודת פתוח באזור הצינור, במרחק של 5 מטר משני צידי הצינור, תעשה בתאום ואישור קצא"א ובאישור הועדה המקומית. בנוסף להתניות המוזכרות לעיל, כל שינוי פיזי במגרשים: 1 ו-6 מותנה בהסכמת הנהלת צריף בן-גוריון וקבוץ שדה בוקר.
היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכניות מפורטות לאיסוף, טיפול וסילוק השפכים על ידי משרד הבריאות, כך שתובטח הקמת שלב א' של הפתרון (בריכות שקוע ותחנת שאיבה), בד בבד עם הקמת אזור התיירות.
- 10.2 לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר גמר הוצאות התכניות והגשת נספח סניטרי, באשור הרשויות המוסמכות.
- 10.3 היתרי הבניה לתחנת הדלק, יוצאו בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה. תנאי למתן היתרי בניה באזור לשירותי דרך, הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת (כולל תחנת דלק), מאושרת על ידי משרד התחבורה.

11. טבלת זכויות בניה

מצב קיים

הערות	תכנית מרבית מהמגרש באחוזים	מס קומות וחזרים מרבי	קווי בנין	שטח מכסימלי באחוזים			שטח במ"ר	מס' מגרש	אזור
				עיקרי	שרות	סייה			
אין זכויות בניה מתחת לכניסה קובעת, שטחים למסחר בהתאם לסטנדרטים המקובלים במשרד התיירות. במגרש 2 1 3 סה"כ שטח ליחידת אכסון – 30 מ"ר. מרחק מינימלי בין חזיתות: חזית צדדית 5 מ', חזית אחורית 10 מ'.	40	2 קומות	עפ"י המסומן בתשריט	40	10	30	4,000	1	אזור מלונאות ונופש
	40	2 ק' 130 ח'		40	10	30	10,500	2	
	40	2 ק' 70 ח'		40	10	30	24,000	3	
השטח מיועד לתחנת דלק ושרותי רכב. (הסככה מעל תחנת התדלוק, תכלל בשטח העיקרי) שטח מיועד למסחר	25	2 קומות	עפ"י המתואר בתשריט	35	5	30	2200	11	שטח לשרותי דרך
	25	2 קומות		35	5	30	1800	12	
לא יבנה כל מבנה למעט תשתיות כמוזכר בסעיף 12							7500	6	שטח פרטי פתוח
							5100	7	
							10,200	8	
							5200	9	
							1500	10	

הערה - בכל מקום בו לא מופיע קו בנין, משמע כי קו הבנין שווה לאפס.

מצב מוצע

הערות	תכנית מרבית מהמגרש באחוזים	מס קומות וחזרים מרבי	קווי בנין	שטח מכסימלי באחוזים			שטח במ"ר	מס' מגרש	אזור
				עיקרי	שרות	סייה			
אין זכויות בניה מתחת לכניסה קובעת, שטחים למסחר בהתאם לסטנדרטים המקובלים במשרד התיירות.	45	2 קומות	עפ"י המסומן בתשריט	45	15	30	4,000	1	אזור מלונאות ונופש
	45	2 קומות		45	15	30	34,500	2	
מרחק מינימלי בין חזיתות: חזית צדדית 5 מ', חזית אחורית 10 מ'. השטח מיועד לתחנת דלק ושרותי רכב. (הסככה מעל תחנת התדלוק, תכלל בשטח העיקרי) שטח מיועד למסחר	30	2 קומות	עפ"י המתואר בתשריט	40	10	30	2200	11	שטח לשרותי דרך
	30	2 קומות		40	10	30	1800	12	
לא יבנה כל מבנה למעט תשתיות כמוזכר בסעיף 12							7400	6	שטח פרטי פתוח
							5500	7	
							10,100	8	
							5100	9	
							1400	10	

הערה - בכל מקום בו לא מופיע קו בנין, משמע כי קו הבנין שווה לאפס.

12. הנחיות כלליות לתשתית:

12.1 חשמל:

תכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת חשמל, כמו כן לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או תחת כל מתקן חשמל אחר. מרחקי הבטיחות יקבעו בהתאם להנחיות חברת חשמל. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק, במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ציר קו מתח נמוך	3.5 מטר, ולפחות 3 מטר מהתיל הקיצוני.
ציר קו מתח גבוה (22 ק"ו)	6 מטר, ולפחות 5 מטר מהתיל הקיצוני.
ציר קו מתח עליון (161 ק"ו)	20 מטר.
ציר קו מתח עליון (400 ק"ו)	35 מטר.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לגבול פתח מילוי או פתח אוורור או מרחקים קטנים יותר, יותרו באישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל.

12.2 תקשורת:

תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאושרו על ידי חברת בזק.

12.3 ניקוז:

התוכניות ניקוז, יותאמו ויאושרו על ידי רשות הניקוז והועדה המקומית, התכניות כאמור יוגשו לפני פתוח והכשרת שטח לבניה בתחום התכנית.

12.4 ביוב:

תכניות למערך איסוף, טיפול וסילוק השפכים, יאושרו על ידי הועדה המקומית ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הביוב הקיימת לאחר תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

בריכות החמצון הקיימות, יורחבו ויותאמו לדרישות תכנית האב (ועדת משנה לביוב 12/6).

12.5 מים:

תכניות המים יאושרו על ידי הועדה המקומית, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הקיימת.

12.6 אשפה:

סלוק אשפה יתוכנן בהתאם לצורכי הישוב ולפי הנחיות הרשות המקומית. האשפה תסולק לאתר אשפה אזורי ולא תטופל בגבולות הקו הכחול.

12.7 תחבורה:

הכבישים יסללו מאספלט בתוואי מסומן בתשריט, הכל ע"פ תכנית בנוי, בתחומי הדרכים המוצעות והמאושרות.

12.8 חניה:

החניה תהיה על פי תקן חניה ארצי ובתחום המגרשים.

13. ציונים בתשריט:

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

14. הנחיות סביבתיות (לתחנת התדלוק)

- 14.1 משטחי התחנה ואזור פריקת המיכליות : יבנו מחומר אטום ועמיד בפני פחמימנים.
- המשטחים יתוחמו באגני שפה ובתעלות מכוסות שבכות וינוקזו לעבר מפריד שמן.
- 14.2 מיכל משני למיכלי דלק תת קרקעיים יותקן מבטון או ממברנה או כל שיטה אחרת שתאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 14.3 למיכלי דלק עיליים תבנה מאצרה מבטון בנפח של 110% מנפח מיכל הדלק. קירות וריצפת המאצרה יצופו מבפנים ע"י חומר ציפוי עמיד בפני פחמימנים.
- 14.4 פיזומטרים : יותקן פיזומטר אחד בכל תא של המיכל המישני.
- 14.5 פסולת :
 - פסולת ביתית תועבר לאתר פסולת מאושר.
 - פסולת ברת מיחזור תועבר למפעלי מיחזור.
 - פחיות שמן משומשות וכל פסולת רעילה אחרת תועבר לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.
- 14.6 שמן משומש יועבר למתקן מיחזור במידת האפשר, או לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.
- 14.7 ביוב : על תחנת התדלוק להתחבר לרשת הביוב הקיימת בישוב.

15. הפקעות לצרכי ציבור :

יבוצע לפי סעיף 188 א' ו- ב' לחוק התכנון והבניה.

16. שלבי ביצוע :

השינויים המוצעים בתכנית יבוצעו תוך פרק זמן של 5 שנים.

17. חתימות :

הן לנו התנגדות טכנית לשינוי תוכני שטח
 המוצעת על ידי המועצה המקומית.
 המועצה המקומית תכונן מלבד אין בה כדי לה
 של זכות ליוזם התכנית או לכל סוג אחר של
 התכנית כל עוד לא הועדה תשעה ונתת עמדת
 האם תינתן ואין התכנית או בהתאם למסמך
 זמן זכות בטוח תינתן /או כל השות מוסמכת
 ל תחנה ועל כל זמן.

ישנן הסר ספק תוכנו כולו או חלק מה
 יבנו הסכם כגון הסכם העליון התכנית, אין התכנית
 ול התכנית הפרה או הוצאה בקיום הסכם תאריך
 יתור על זכותו לטעון בעל הפרה ע"י המועצה
 האזור על פני זכויות כלשהן מוטות /או כל זמן
 אמות המגדלת לנו סמך הסכם כאלו ועמדת המועצה
 סכן תתימננו ניתנו ארבעה חודשים ממועד קבלת התכנית
 תינתן למועצה המקומית.

תריך: 16.5.94

מקדמי שטח
 מועצה מקומית
 מועצה מקומית

מועצה מקומית
 מועצה מקומית
 מועצה מקומית

מגיש התכנית

אדרי יוחם מרסיני
 מסי רשיון 28766
 המתכנן