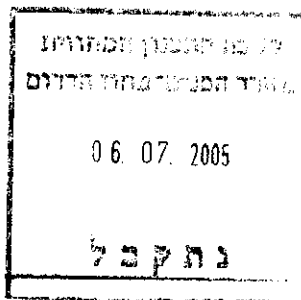


העתק משרדי



שער הנגב - BIG

דף הסבר

לתכנית מס' 28/303/02/7

התכנית מתבססת על תכנית מתאר מס' 303/02/7 של מועצה אזורית שער הנגב. לפי השטח
נשוא התכנון יותרו שימושים שונים וביניהם שטחי מסחר ותחנת דלק.

התכנית מהווה נדבך לשיתוף פעולה בין המועצה האזורית שער הנגב לעיריית שדרות.
מיקום המיזם המשותף הולם את האופי העתידי של האזור כמרכז תעסוקתי/שיווקי אזורי.

מיקום הפרוייקט מאפשר הקמת שטחי מסחר ותחנת דלק על כביש הכניסה המערבי
לשדרות כך שישרת את תושבי שדרות וגם את תושבי הקיבוצים והמושבים באזור
תוך חשיפת הפרוייקט לכבישים הראשיים ומיקום אזור התפעול כלפי אזור תעשייה
הקיים מדרום וממזרח.

28/303/02/7

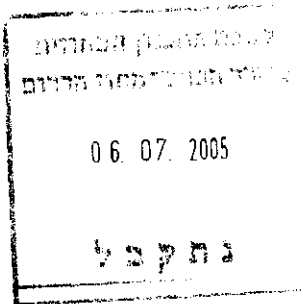
9/5/05

28/303/02/7
5432

31/8/05

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים



תכנית מתאר מס' 28/303/02/7

שינוי לתכניות מס' 303/02/7, 2/195/03/7, 5/234/02/6

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

הוראות התכנית -

מחוז : הדרום
נפה : אשקלון
מקום : הכניסה הצפון מערבית של שדרות - מ.א. שער הנגב
גושים וחלקות :

מס' גוש	חלקה	חלקי חלקה
600		8
760		42
1888		18,21,22,23,24,52,64

שטח התכנית : 74.363 דונם
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
מגיש התכנית : קיבוץ ניר - עם - ד.ג. חוף אשקלון 79155
המתכנן : שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רמי מרש מס' רישוי 39616) שדרות
שזר 21 ב"ש 84894 טל. 6270689-08 פקס. 6209126-08
תאריך : 18.10.00
עדכון : 20.9.01
עדכון : 31.10.04
עדכון : 10.5.05

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 28/303/02/7, שינוי לתכניות מס' 303/02/7, 5/234/02/6, 2/195/03/7 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

06.07.2005

ג ת ק ב ל

2. מטרת התכנית

א. שינוי שטח המיועד לתעשייה ומלאכה לשטח למסחר לצורך הקמת מרכז מסחרי ותחנת תדלוק.

בנוסף שינויים ביעודי קרקע על פי הפירוט להלן:

א.1. שינוי יעוד שטח לתעשייה ומלאכה לאזור מסחר, דרך שטח לשירותי רכב ושטח מסחרי משולב בחניה.

א.2. שינוי ייעוד שטח חקלאי לשטח ציבורי פתוח.

א.3. הסדרת מיקום (דיוק) במיקום יער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22.

א.4. הצרת רצועה לתכנון מסילת רכבת לפי תמ"א 23 מ 240 מ' ל 50 מ' באופן שצמצום רוחב הרצועה לתכנון יהיה בשטח שעל פני הקרקע ובשטח התת קרקעי עד לעומק הנדרש ליסודות ומרתפים.

ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

ג. קביעת שטחי הבניה המרביים כמפורט להלן:

ג.1. שטח הבניה המרביים למסחר 12,083 מ"ר מתוכם 9,273 מ"ר שטח עיקרי.

ג.2. שטח הבניה המרביים לאזור מסחרי משולב בחניה 361 מ"ר.

ג.3. שטח הבניה המרביים לתחנת תדלוק מדרג ג' לפי הוראות תמ"א 18 (שינוי מס' 2)

ד. קביעת קווי הבניין, מספר הקומות וגובה מרבי, המרביים לבינוי המוצע.

ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה והוראות לעניין עיצוב ארכיטקטוני ותשתיות.

3. מסמכי התכנית

כל מסמכי התכנית שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).

ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).

ג. נספח בינוי והסדרי תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1:500. (מחייב לעניין כניסה ויציאה מתחנת דלק)

4. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

5. חלוקה ורישום

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

6. רשימת תכליות ושימושים

א. אזור מסחרי

מגרש מס' 1 – יותר הקמת מבנים לרשתות שיווק, מחסני מכר, שירותי הסעדה, משרדים ותעשיות עתירות ידע (הי טק).

תותר זכות מעבר לציבור להולכי רגל וכלי רכב כמסומן בתשריט (ראה סעיף 6.ח).

ב. אזור מסחרי משולב בחניה - מגרש מס' 3 – ישמש לגינון, חניה, העברת תשתיות תת ועל

קרקעיות. בשטח זה תותר הפעלת ירידים עונתיים. כאשר תותר הקמת מבנים ארעיים בתקופת היריד באישור ועדה מקומית. בשטח זה קיים פרוזדור חשמל - המגדיר מסדרון להעברת קווי מתח עליון עיליים וקווי מתח גבוה ונמוך תת-קרקעיים ועיליים. מותר לחצות ועפ"י העניין לעבור לאורך ולרוחב קווי מים, ביוב, בזק, עורקי ניקוז. כן תותר הקמת ביתני שירותים ומבנים קלים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ' הכל לפי הנחיות בטיחות של חברת חשמל (סעיף 7.1 להעיל) באישור הרשויות המוסמכות וע"פ נספח בינוי שיוגש לאישור הוועדה המקומית.

ג. שטח לשירותי רכב (תחנת תדלוק) מגרש מס' 2 – תותר הקמת תחנת תדלוק מדרג ג'

בכפוף להוראות תמ"א 18 (שינוי מס' 2).

1. מותר לספק בה דלק לרכב יהא משקלו אשר יהא.

2. מותר להקים ולהפעיל בה בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשרות התחנה ששטחם הכולל אינו עולה על 120 מ"ר.

3. קרבה לקו מתח עליון - המרחק האופקי ממוליך פאזה של קו מתח עליון 161 ק"מ במצב

ללא נטייה עד לפתח מילוי ולפתח אוורור של מכלי דלק או למרכז יחידת ניפוק דלק

(משאבה), יהיה 25 מ' עבור דלק מסוג א' (לדוגמא: בנזין) ו-15 מ' עבור דלק מסוג ב' ו- ג'

06.07.2005

(לדוגמא: סולר).

2 ת ק ב ל

ד. דרכים - ישמש לדרכים, תשתיות על ותת-קרקעיות, מעבר להולכי רגל וכלי רכב.

רוחב וקווי בניין כמסומן בתשריט. דרכים ארציות - בכפוף להוראות תמ"א 3.

עמודי מתח עליון בתחום הדרך לא יוצבו על האספלט ויוגנו מפני פגיעה אפשרית של

כלי רכב (לדוגמא: קיר "ניו ג'ירסי").

ה. רצועה לתכנון מסילת ברזל -

1. רצועה לתכנון מסילת ברזל ברוחב של 50 מ' כמסומן בתשריט, תשמש למסילת ברזל,

תשתיות על ותת-קרקעיות עפ"י תמ"א 23/9 על כל המשמעויות הכרוכות בכך.

2. תחום רצועה תת קרקעית - באזור המסומן בקווים אלכסוניים מקוטעים יהיה רצועה

לתכנון מסילת ברזל בתחום התת קרקעי מעבר לעומק הנדרש ליסודות

ומרתפים ובהתאם להוראות תכנית זו תהיה ברוחב 240 מ'. כפי המופיע בתמ"א 23/9 על

כל המשמעויות הכרוכות בכך.

ו. שטח חקלאי - ישמש למעבר רכבים חקלאיים בלבד, לא תותר הקמת כל מבנה בשטח

לרבות סככות, חממות, מחסנים חקלאיים וכדומה.

ז. שטח ציבורי פתוח - ישמש כשטח לטיפול נופי כחלק אינטגרלי מפיתוח הפרויקט, לא

תותר הקמת כל מבנה בשטח לרבות סככות, חממות, מחסנים חקלאיים וכדומה.

ח. יער נטע אדם קיים - ישמש לגינון ונטיעות בלבד, לא תותר הקמת כל מבנה בשטח לרבות

סככות, חממות, מחסנים חקלאיים וכדומה הכל בהתאם להנחיות תמ"א 22.

ט. זכות מעבר - במגרש מס' 1 תותר זכות מעבר לציבור הולכי רגל וכלי רכב כמסומן

בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין

7. הנחיות כלליות לתשתיות

כללי – כל מערכת התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

7.1. חשמל – הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב 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		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		35 מ'

אין לבנות בניינים 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.

7.2. **ניקוז** – ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור רשות הניקוז.

7.3. **ביוב** – כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים

שנקבעו ע"י מהנדס הוועדה. תוכניות הביוב יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות.

7.4. **אספקת מים** – אספקת המים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס הוועדה.

תוכניות המים יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות. אספקת המים תהיה באיכות מי שתיה, תבוצע הפרדת מערכות אספקת מים לשתיה משאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח). בראש מערכת אספקת המים לתחנת תדלוק יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח).

8. הנחיות כלליות לתכנון ועיצוב אדריכלי

א. תותר הקמת הפרוייקט בשלבים על פי תכנית בינוי שתוגש לאישור הוועדה המקומית

כחלק מהבקשה להיתר של כל שלב ושלב.

ב. המבנים יחופו בחומרים קשיחים קרי: אבן, בטון חשוף, טבעי ו/או צבוע, פח, אלומיניום,

זכוכית, קרמיקה. יותר שימוש בטיח צבעוני אך ורק בשטחי שירות שלא בחזית המבנה

באישור הוועדה המקומית.

ג. בכל מקרה של מבני שרות נפרדים מהמבנה העיקרי תהיה התאמה ארכיטקטונית בין הבניינים.

ד. יותר גידור האתר בכל הכיוונים למעט לכיוון דרך מס' 30 ע"י רשת ברזל דקורטיבית ו/או קיר אבן צורני בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מפני קרקע מתוכננים, תכניות וחזיתות גדר זו יהיו חלק מנספח הפיתוח שיוגש לאישור הועדה המקומית.

נ ת ק ב ל

9. תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים כדלקמן.

א. אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.

ב. תנאי לאכלוס הפרויקט, ביצוע בפועל של 2 מעגלי התנועה עפ"י נספח התנועה

ג. היתרי בניה למגרשים מספר 1 – אזור מסחרי, מספר 2 – תחנת תדלוק יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב ומים, כמו כן פיתוח השטח למגרשים הנ"ל מותנה בהוצאת היתרי בנייה למערך מתקנים הנדסיים (טיפול בשפכים סניטרים שיאושר ע"י משרד הבריאות) והיתרי בניה למבנים במגרשים הנ"ל יותנו בהפעלת המתקן לטיפול בשפכים סניטרים.

ד. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח הקרקע לאישור הועדה המקומית. תכנית כאמור תכלול בין היתר העמדת המבנים, חזיתות וחתכים, חומרי גמר ושילוט, ניקוז הקרקע, הסדרי החניה והתנועה, גינון ותאורה. תוכנית הניקוז תוגש לאישור רשות הניקוז.

ה. תנאי למתן היתר בניה למגרש מס' 2 יהיה אישור השירות ההידרולוגי, המשרד לאיכות הסביבה וחברת מקורות.

ו. בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מעורך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר פסולת בניין מוסדר ומאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ז. היתרי הבניה לתחנת התדלוק יינתנו על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו בכל הקשור בנושאים הסביבתיים.

10. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה

11. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה – מצב מוצע

הערות	קווי בנין	תכנית מרבית	אחוזי הבניה מרביים ב-% למגרש					מס' קומות	שטח מגרש מזערי בדונם	מגרש מס'	ייעוד
			סה"כ עיקרי + שרות	שטחי שירות		שטח עיקרי					
				תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי				
א, ד	לפי המסומן בתשריט	41%	43%	-	10%	-	33%	4 + גג	10.0	1	אזור מסחרי
ב, ה	לפי המסומן בתשריט	51%	51%	-	4%	-	47%	1	2.0	2	שטח לשירותי רכב (ת.דלק)
ג	לפי מסומן בתשריט	3%	3%	-	-	-	3%	1	5.0	3	אזור מסחרי משולב בחניה

הערות לטבלה : א. על הגג תותר הקמת דודי מים, מתקנים טכניים ומדרגות.

ב. מותר להקים ולהפעיל בה בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשרות

התחנה ששטחם הכולל אינו עולה על 120 מ"ר.

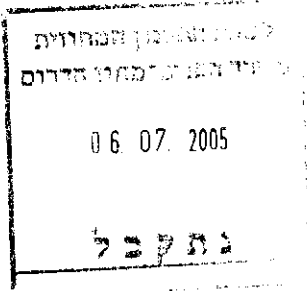
ג. גובה מקסימלי 3 מ' באישור חברת חשמל.

ד. בשטחי שרות לאזור מסחרי יחשבו מרחבים מוגנים, חדרי מכוניות, חדרי

אשפה, מעברים מקורים, מחסנים ציבוריים.

ה. בשטחי שרות לשירותי רכב יחשבו מרחבים מוגנים, מתקנים טכניים, מחסן

שמנים וחדרי אשפה.



12. שלבי ביצוע - התכנית תבוצע תוך 10 שנים, מיום אישורה הסופי.

מס' תעודת זהות: 06 07. 2005

מס' תעודת זהות: 06 07. 2005

שרשנסקי-מרש אדריכלים בע"מ
שד' שז"ר 21 רח' שבע 84894
טלפקס 07-6270689, 6272437

..... חתימת המתכנן

חתימת בעל הקרקע

חגי סלע
תחום תכנון

28/6/05

..... חתימת המגיש

קיבוץ ניד-עם