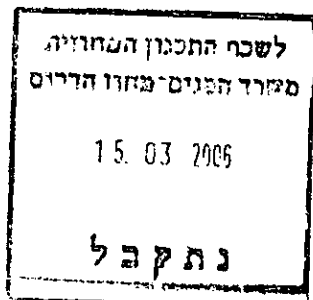


6905290

מרחב תכנון מקומי רמת נגב  
תכנית מפורטת מס' 3/128/03/20  
תכנית אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים  
שינוי לתכנית מתאר: מס' 101/02/20 (תכנית מתאר רמת נגב),  
מס' 15/101/02/20

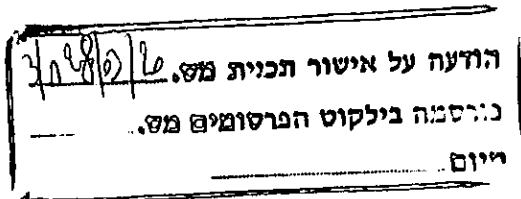
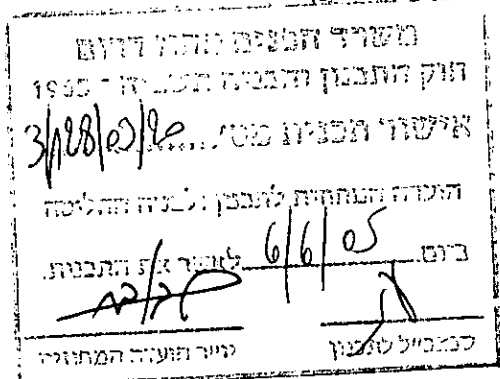
ולתכנית מפורטת : מס' 1/128/03/20  
הרחבת מתקן כליאה נפחא



הוראות התכנית

מחוז: הדרום  
נפה: באר שבע  
מקום: מועצה אזורית רמת נגב, מתקן כליאה נפחא  
נ.צ. מרכזי N515250, E178125  
מגיש התכניות: שרות בתי הסוהר  
המתכנן: ברחנא אדריכלים בהשתתפות שמואל מיכאלי  
אדריכל זלמן ברחנא ת.ו. 00832824-7 מ.ר. 693  
רח' באר טוביה 14, תל אביב 64583  
טל': 03-5220850, פקס: 03-5230144

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל  
שטח התכניות: 330.961 דונם  
תאריך: פברואר 2006



מבוא



לתוכנית מפורטת מס' 3/128/03/20

הרחבת מתקן כליאה נפחא

לשרות בתי הסוהר מתקן כליאה קיים ברכס נפחא.

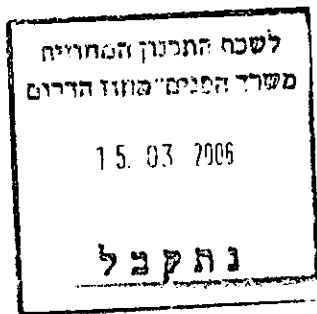
צרכי הזמן מחייבים הרחבת המתקן.

מתקני הכליאה החדשים, אגפי ומבני התמך יוקמו תוך הקפדה על תנאי המחיייה של האסירים, שמירת תנאי עבודה נאותים של הסוהרים ויאפשרו ביקורי בני משפחה בצורה מסודרת.

חזות המבנים ואופיים יותאמו לתנאי האתר תוך שימת דגש על יצירת חזות אדריכלית נאה.

עקב גידול האתר יבנה לצידו מתקן לטיהור שפכים שיחליף המתקן הישן.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3/128/03/20, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכניות מתאר מס' 101/02/20 (תכנית מתאר רמת נגב), מס' 101/02/20/15 ולתכנית מפורטת מס' 128/03/10/ הרחבת מתקן כליאה נפחא.



2. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
 א. 9 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".  
 ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1,250 להלן: "התשריט".  
 ג. נספח בינוי ותנועה מנחה בקנ"מ 1:1,000.  
 וחתכים עקרוניים בקנ"מ 1:250.

3. שטח התכנית: 330.961 דונם.

4. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

5. גושים וחלקות: גוש 39024 (חלקה 2 – חלק) גוש 39025 (חלקה 2 - חלק).

6. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר מקומית רמת נגב, תכנית מס' 101/02/20 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה, מחייבות ההוראות של תכנית זו.

7. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להרחבת מתקן הכליאה נפחא ע"י:

7.1 מגרש 1 – שינוי שטח חקלאי לשטח לבנייני צבור להרחבת הכלא הקיים

וקביעת הוראות בדבר רצועת דרך בתחומו.

מגרש 2 – שינוי שטח חקלאי למתקן הנדסי לטהור שפכים ואגום.

מגרש 3 - שטח חקלאי כעתודה למתקני בית הכלא (ללא שינוי).

מגרש 4 – שינוי שטח חקלאי לשטח פרטי פתוח, וקביעת הוראות בדבר

רצועת דרך בתחומו.

מגרשים 5,6,7 – שינוי שטח חקלאי לשטח פרטי פתוח.

7.2 הוראות בדבר אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

7.3 קביעת מגבלות גובה: עד 2 קומות או 8.0 מטר.

אחוזי בניה : 50% שטח עיקרי, 20% שטחי שרות.

קווי בנין : כמסומן בתשריט.

7.4 קביעת תנאים למתן התרי בניה, בתנאי הריסת מבנים המסומנים בתשריט להריסה.

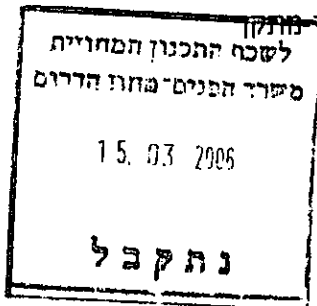
8. תכליות ושימושים:

- 8.1 שטח לבניני ציבור (מגרש מס' 1)  
שימושים: אגפי הכליאה, מתקנים לקליטת אסירים, חדרים לבקרת מבקרים, מרפאה, שירותים משקיים (מטבח, מכבסה וכו') ותעסוקות לאסירים וכן דרכי גישה לרכב והולכי רגל כמתבקש מתפעול המתקן. בשטח זה תותר סלילת דרך במיקום וברוחב המסומנים בתשריט שתהווה חלק ממערכת דרכי הבטחון של הכלא וכן תשמש דרך גישה למגרש מס' 2.
- 8.2 דרכים: מס' 40 - דרך ראשית- עפ"י הנחיות תמ"א 3. תוואי ורוחב. מס' 1 - דרך קימת- דרך הגישה למתקן עפ"י המסומן בתשריט. לא תתאפשר שום גישה למתחם אלא באמצעות דרך מקומית מספר 1.  
מס' 2,3 - דרך גישה חדשה להרחבות עתידיות של הכלא עפ"י המסומן בתשריט.
- 8.3 שטח למתקנים הנדסיים (מגרש מס' 2)  
שימושים: טיפול בשפכים ושימוש במי קולחין.
- 8.4 שטח פרטי פתוח (מגרשים 4,5,6,7)  
שימושים: תוקצה רצועה ברוחב של כ- 30 מ' בצד המזרחי ו- 15 מ' בצד הצפוני. בתחום השפ"פ תותר סלילת דרך במיקום וברוחב המסומנים. בתחום קו הבנין, מדרך מספר 40 כמסומן בתשריט, תיאסר כל בניה או חניה למעט אנטנות תקשורת, אנטנות סלולריות ודרך גישה למגרש מס' 2. כשתחום השפ"פ עולה על 15 מ', תינתן בנוסף זכות לחניות ואנטנות תקשורת, כמתבקש מתפעול המתקן. אנטנת סלולריות יוקמו בהתאם להנחיות תמ"א 36-א.
- 8.5 קרקע חקלאית (מגרש 3)  
שימושים: עתודה למתקנים הנדסיים.
9. חניה: חניה בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.
10. מרחבים מוגנים: לפי דרישות פקוד העורף ובאישורם.
11. סילוק אשפה: מתקני האשפה ימוקמו באזור המשקי באופן שיאפשר סילוק אשפה לאתר אשפה מאושד.

לשכה התכנון הפחוזית  
משרד הפנים- מחוז הדרום  
15.03.2005  
נתקבל

12. מערכות תשתית: מערכות התשתיות יהיו בכפוף להנחיות הרשויות המוסמכות. שפכים סניטריים: יטופלו בשטח במתקן טיפול והקולחין ינוצלו להשקיה. כל זאת כפוף להנחיות ואישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולהנחיות תכנית מפורטת מס' 1/128/03/10.

ישמר מרחק של 50 מ' בין המתקנים הסניטריים לבניין המתקן הכליאה.



13. תשתיות חשמל:

13.1 הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקוי 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 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 להפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מהברת החשמל-מחוז הדרום.

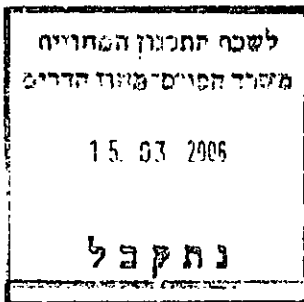
אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בהברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

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 קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ- מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

14. טבלת אזורים זכויות ומגבלות בניה מצב קיים

סה"כ אחוזי בניה		קוי בנין	מספר קומות או גובה	האזור
שטחי שדות	שטח עיקרי			
20%	40%	לפי המסומן בתשריט	2 קומות, או עד 8 מ' גובה * למעט מגדלי שמירה לפי התכנית	שטח למבני ציבור

\* מעל הכניסה הקובעת אין זכויות מתחת לכניסה הקובעת לגבי כל מבנה ומבנה במגרש.



15. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומוגבלות בנייה (מצב מוצע)

לשכת התכנון הטכני  
משרד הפנים - מהוז הרות  
15.03.2006  
נתקבל

אזור	מס' מוגרש	שטח מוגרש בודנס	הקפי' בניה מירבייס במגרש במ"ד או ב %				מס' קומות מירבי	קורי בניין (מ')	אזור
			מטרות עיקריות	מטרות שידות	סה"כ עיקרי+ שרות	תכנית שטח מירבית (מ"ד %)			
שטח למבנה צבור	1	152.692	מטרות עיקריות	מטרות שידות	סה"כ עיקרי+ שרות	תכנית שטח מירבית (מ"ד %)	2 קומות או עד 8 מ' *	ק	
			מחלת לכניסה הקובעת	מחלת לכניסה הקובעת	מחלת לכניסה הקובעת	מחלת לכניסה הקובעת			
מתקן הודסי	2	82.722	מטרות עיקריות	מטרות שידות	סה"כ עיקרי+ שרות	תכנית שטח מירבית (מ"ד %)	2 קומות או עד 8 מ'		
			מחלת לכניסה הקובעת	מחלת לכניסה הקובעת	מחלת לכניסה הקובעת	מחלת לכניסה הקובעת			

\* למעט מגדלי שמירה, מבנה שרדתי מסה 3 קומות וחומה בניה.

16. הערות לטבלת מצב מוצע:

1. בשטח השרות כלולים כל השימושים המותרים על פי כל דין. (מרחבים מוגנים, מתקנים וחללים טכנים, אחסנה, מבואות וחדרי מדרגות, חדרי עזר).
2. ככלל גובה המבנים לא יעלה על 8 מ'. מהכניסה הקובעת לבנין, למעט:
  - א. מגדלי שמירה שגובהם יקבע עפ"י הצרכים המבצעיים.
  - ב. מבנה שרותי המטה שגובהו לא יעלה על 10 מ' (שלוש קומות).
  - ג. תותר הקמת חומה בנויה בגובה 7 מ' עפ"י דרישות מחלקת הביטחון של שב"ס בקו בנין "0".

17. תנאים למתן היתרי בניה:

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתרי בניה שתכלול תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250
- ב. תנאי לאכלוס מתקני הכליאה החדשים יהיה הפעלת מתקן טיפול בשפכים חדש ומערך סילוק ניצול מי קולחין.
- ג. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מוכרז.
- ד. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכניות תנועה מפורטות ע"י רשות התימרו.
- ה. בניית התומה ופיתוח השפ"פ שפונה לכיוון דרך מס' 40 יבוצע בד בבד עם ביצוע הרחבת בית הכלא ובליווי מתכנן נוף.
- ו. היתר בניה במגרשים מס' 1 ו-2 ינתן בתנאי שמירת מרחק 50 מ' בין המתקנים הסניטריים לבנייני מתקן הכליאה.
- ז. תנאי רשות טבע וגנים להתרי בניה במגרש מס' 2:
  1. תכנון המבנים והמתקנים ההנדסיים כולל הדרך ההקפית והגדר, יבוצע כך שלא תהיה פגיעה במצוק הנחל הסמוך.
  2. תכנון עבודות העפר בקטע הפונה לנחל יבוצע בשתוף רט"ג למניעת שפוכת ולמתן פתרון נופי.
  3. הגדר ההקפית תהיה לפי הנחיות רט"ג למניעת כניסת בעלי חיים למתקן.
  4. במפרטים הטכניים יהיה סעיף של שיקום נופי שיבוצע בהתאם להנחיות רט"ג ויכלול שמוש בחומרים מקומיים, צביעה בצבעים משתלבים וכד'.

לשכת התכנון הסטרויקט  
משרד המים - מחוז הדרום  
15.03.2005  
נ ת ק 5 ל



19. הפקעות לצרכי ציבור:

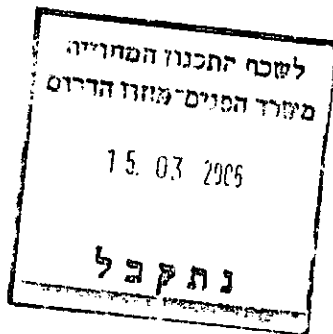
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

20. חלוקה ורישום:

יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

21. שלבי בצוע:

הזמן לביצוע התכנית הינו עשר שנים.



לשכת התכנון הממוזגת  
 משרד המים - מוזז הדרום  
 15.03.2006  
 נתקבל

חתימות:

בעל הקרקע:

המתכנן:

מגיש התכנית:

ברחנא אדריכלים  
 ת"א טוביה 14, מיקוד 03-5220850  
 מ.ד. 693  
 ת.ז. 7 - 00832824

מנהל מקרקעי ישראל  
 13/3/06

אחרון גולדבלט, גרים  
 ראש מחלקת בנייה

שרות בתי הסוהר

2.3.06

2.3.06

תאריך

תאריך

תאריך