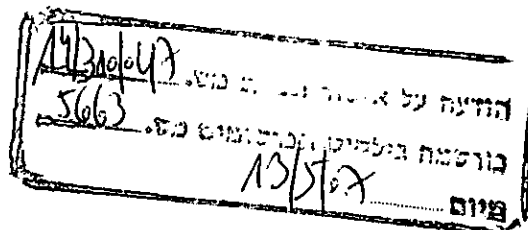
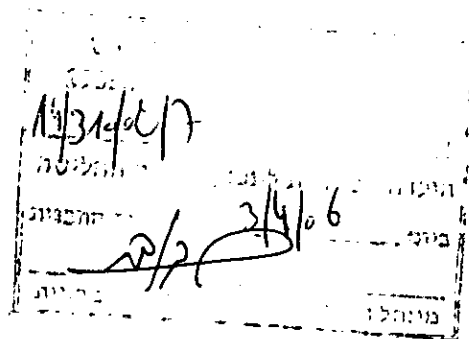


מבוא

לתכנית מתאר מס' 14/310/02/7

מצפון לכביש מס' 80, מול הכניסה הראשית לערערה בנגב, קיים שטח למתקנים הנדסיים שהיתה כוונה להקים עליו תחנת שאיבה. המועצה המקומית ערערה בנגב החליטה להקים את התחנה מול שכונה 4 א' מצפון לכביש מס' 1 המוביל לישוב. לאור האמור יוזם התכנית מבקש:

- 1- שינוי יעוד שטח למתקנים הנדסיים לשטח חקלאי.
- 2- ביטול הזדך המובילה לשטח הנ"ל בעקבות השינוי הנדרש.
- 3- הקצאת מגרש מצפון לכביש מס' 1 ושינוי יעודו משטח חקלאי לשטח למתקנים הנדסיים.
- 4- הסדרת הגישה מכביש מס' 1 לתחנת השאיבה.



מרחב תכנון מקומי שמעוניים

ערערה בנגב

תכנית מתאר מס' 14/310/02/7

שינוי לתכנית מתאר מס' 3/310/02/7

הוראות התכנית

מחוז : דרום.

נפה : באר-שבע.

מקום : ערערה בנגב

תאריך: מאי 2006

אוגוסט 2006

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 14/310/02/7 . שינוי לתכנית מתאר מס' 3/310/02/7 .
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 - א- 5 דפי הוראות בכתב(להלן הוראות התכנית).
 - ב- תשריט ערוך בקנה מידה 1:500 (להלן התשריט).
- 3- שטח התכנית: 33.44 ד'.
- 4- גושים וחלקות: גוש שומה 62 מלחתה, חלקה 1,13,10 . גוש שומה 61 ערוער, חלקה 4 . גוש שומה 66 ערוער, חלקה 17,4 .
- 5- מגיש התכנית: מועצה מקומית ערערה בנגב.
- 6- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
- 7- עורך התכנית : אדרי' זריק רמזי- רח' אליהו חכים 41 באר-שבע 086493679 .
- 8- יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 3/310/02/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
- 9- מטרת התכנית: שינוי יעוד לשטח למתקנים הנדסיים להקמת תחנת שאיבה כמפורט להלן:
 - א- שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח למתקנים הנדסיים (מגרש מס' א' 900) ולדרך מוצעת.
 - ב- שינוי יעוד משטח למתקנים הנדסיים המתארי(מגרש מס' ה') ודרכים לשטח חקלאי.
 - ג-קביעת שטחי הבניה המרביים במגרש למתקן הנדסי (מגרש מס' א' 900) ל- 30% המהווים שטחים עיקריים.
 - ד- קביעת התכליות והשימושים. ה-קביעת הנחיות כלליות לתשתית ושלבי ביצוע התכנית.
- 10- ציוגים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
- 11- תכליות ושימושים:
 - א-שטח למתקנים הנדסיים: תותר בניית תחנת שאיבה לשפכים .
 - ב-התחום בין הדרך לקווי הבניין: על תחום זה הכולל שטח חקלאי יחולו הוראות כל התכניות התקפות ויתוספו אליהן מגבלות קווי הבניין של תכנית זו.
 - ג-דרכים: מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר כל בניה שהיא.
 - ד- שטח ציבורי פתוח:ישמש לנטיעות, שבילים להולכי רגל,שטחי ניקוח מעבר קווי תשתיות ותאסר בניה כלשהיא.
 - ה- שטח חקלאי: באזור זה תותר הקמת מבנים ליצור ועיבוד חקלאי ולאחסון כמוכן להחזקת וגידול בעלי חיים. לא תותר כל תעשיה באזור.
- 12- טבלת זכויות בניה –מצב קיים: ע"פי תכנית מתאר מס' 3/310/02/7 אין זכויות בניה.

12.1 – טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה-מצב מוצע:

קווי בניין	מס' קומות	תכנית שטח מרבית ב- %	הקפי בניה מרביים למגרש ב- %				שטח מגרש בד'	מספר מגרש	יעוד
			סה"כ עיקרי + שידות	מטרות שידות	מטרות עיקריות	מיקום מעל הקרקע			
א	ק	צ	30	---	30	מעל הקרקע	0.985	900/א	מתקנים הנדסיים
				---	---	מתחת לקרקע			
כמסומן בתשריט			1	30					

כללי:

13. הנחיות כלליות לתשתית:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים והביוב, התקשורת והטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה. התכנון והביצוע בהתאם לדרישות מהנדס מועצת ערערה בוגב והרשויות המוסמכות. ניקוז המגרש ישתלב במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים.

14. תשתיות חשמל: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקויוחשמל

עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציד קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציד הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 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 דרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ ובחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות ע"פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3.0 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל, קווי המים, ביוב, דרכים, מסילת, ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל הציבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, ייקבעו בתיאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום. היזמים יצטרכו להקצות, אם יידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שייקבעו על ידי חברת החשמל.

- בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטראנספורמציה הפנימיות.
- על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טראנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש.
- לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טראנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם ת החשמל.
15. חנייה: החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.
16. תנאים למתן היתרי בניה: היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי בקשה למתן היתר בניה שתכלול את הפרטים הבאים:
- פסולת בניה: היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניה לאתר מוסדר המאושר על פי כל דין.
 - היתרי בניה יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה.
 - אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרון.
17. הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.
18. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו ע"פ סימן ד' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
19. עתיקות: אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.
20. הגבלות בניה בגין שדה התעופה נבטים: על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה התעופה נבטים, לרבות הגבלות בניה בגין גובה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.
- א. הגבלות בניה לגובה:
- הגובה המירבי המותר לבניה בתחום התכנית הינו עד לגובה של 470+ מ' מפני הים. גובה הבניה המירבי לגבי מיכשולים דקיקים, כגון קו חשמל עילי, עמודי תאורה וכו', נמוך ב- 15 מ' והינו עד לגובה של 455+ מ' מעל פני הים.
- ב. הגבלות בניה ושימושי קרקע למיזעור סכנת ציפורים לתעופה ציפורים
- 1- בריכות ו/או מאגרים באתר יהיו מקורים על מנת למנוע משיכת ציפורים לאתר.
 - 2- המכון יתוכנן עם מערכת למקרה של גלישה מבוקרת או בחירום (מבוקרת או לא מבוקרת). במקרה של גלישה ינקטו כל האמצעים לאגירה במיכלי אגירה סגורים או כל אימצעי אחר למניעת משיכת ציפורים לאתר.
21. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע מיד עם אישורה.

חתימות:

חתימת בעל הקרקע:



חתימת עורך התכנית:

זריק רמזי
אנריכל
מ.ר. 26174

חתימת מגיש התכנית:

אברהם יאמל לוטמי
מהמס' המועצה