

6005970

העתק משרדי

מס' תעודת זהות
2000000000
מס' תעודת זהות
0000000000

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מתאר מס. 3/177/02/7

דף מבוא

מטרת התכנית להקים איזור של שירותי דרך ומסחר בסמוך לכניסה לישוב
הבדואי הגדול "תורה".

איזור זה יהווה מוקד משיכה לתנועה העוברת תוך יצירת מקורות תעסוקה
לתושבי המקום ושיפור רמת חיהם.

בנוסף יתוכנן בשטח זה מרכז יחודי לאוכלוסיה הבדואית שיכלול שוק בדואי
ותצוגה לאומנות בדואית.

עם הקמת איזור זה לשירותי דרך ומסחר עתיד לחול פיתוח סביבתי נרחב סביבו
שיתרום לרווחה הכלכלית של תושבי הכפר והאיזור

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 3/177/02/7
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19/5/97 אשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון

3/177/02/7
הודעה על אישור תכנית מס. 3/177/02/7
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4549
מיום 29/2/97

א. ורד אדריכל ומתכנן ערים
רח' פנחס רוזן 8 הרצליה

מרחב תכנון מקומי "שמעונים".

מחלקת התכנון
29
מס' 177/02/7

תכנית מתאר מס. 3/177/02/7
שינוי לת. מתאר מס. 177/02/7

מחוז : הדרום

מקום : כפר חורה.

גוש וחלקה : גוש 400017, חלקות (חלק) 1-3 (ליד דרך הגישה לישוב)

בעל הקרקע : ד. אלעטאונה (ע"פ הסדר עם מינהל מקרקעי ישראל)

יוזם התכנית : ועדה מקומית לתכנון ובניה "שמעונים"
ו - ד. אלעטאונה

עורך התכנית : אבי ורד אדריכל ומתכנן ערים
רח' פנחס רוזן 8 הרצליה 46590
טל. 09-9566186 פקס. 09-9588521

1. שטח התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס. 3/177/02/7 (להלן התכנית)

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס. 177/02/7.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת את המסמכים כדלקמן:

א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן תקנון התכנית),

ב. 1 גליון של תשריט ערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן התשריט).

ג. נספח בינוי ותנועה המחייב מבחינת כניסה ויציאה מתחנת תדלוק

ואושר ע"י משרד התחבורה ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן נספח בינוי

ותנועה). שינוי בנספח הבינוי יותנה באשור הועדה המקומית.

כל מסמך ממסמכי התכנית יהא בלתי נפרד מממנה.

3. ציונים בתכנית: כמצוין בתשריט ומתואר במקרא.

4. גבול התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט

5. שטח התכנית: 21.410 דונם (במדידה גרפית).

6. מטרות התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור לתחנת תדלוק ושירותי דרך

ואיזור מסחרי ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות

ומגבלות בניה.

7. יחס לתכניות: התכנית מבטלת הוראות תכנית 177/02/7 בתחום גבולות תכנית זו.

אחרות

8. תכליות: א. תחנת תדלוק ושירותי דרך - בשטח זה יותרו השימושים הבאים:

ושימושים תחנת תדלוק סוג ב', משרד התחנה, מתקן רחיצה וגגון לאיי התדלוק.

ב. איזור מסחרי - בשטח זה יותרו השימושים הבאים:

מסעדה, מזנון, חנויות לממכר מתנות, מזכרות ומוצרי צריכה לתיירות

פנים וחוץ, מתקנים לתיירות ונופש, לרבות שטח להקמת בית הארחה

ואוהל בדואי וכן משרדים ליוזם התכנית לניהול האזור המסחרי

(שטח המשרדים הכולל לא יעלה על 70 מ"ר ברוטו)

ג. שטח ציבורי פתוח - בשטח זה לא יותר לבנות למעט קוי תשתית

ומתקנים טכניים תת קרקעיים.

ד. דרכים - שטח זה כולל את נתיבי הנסיעה, שולי הדרך ומתקני הדרך.

לא תותר בניה כלשהיא למעט מעבר קוי תשתית ומתקני דרך.

9. טבלת זכויות ומגבלות בניה

מ	שם איזור	גודל	קוי בנין	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי				מ
				מג"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
ג	מגרש		במטרים					
ר	יעוד שטח		מעל 0.00	מתחת 0.00	כסוי	סה"כ		
ש					קרקע			
	במ"ר	צ"די	אחורי	קדמי	שטח	שטח	שטח	מקס.
					%	מס'	במ'	
			לדרך	עקרי	שרות	עקרי	שרות	%
					ב	קומות		
1	ת.תדלוק	4275	כמסומן בתשריט	16%	4%	-	-	20
								20
2	מסחר	3580	כמסומן בתשריט	32%	8%	-	-	30
								40
								11

10. הנחיות כלליות

לתשתית : א. ביוב - תותקן מערכת ביוב לאיסוף וסילוק השפכים הסניטריים

מתחום התחנה. באין מערכת ביוב מרכזית יופעלו שירותים כימיים

או כל פתרון המוסכם על היחידה לאיכות הסביבה.

מערכת הביוב של המסעדה תכלול מפריד שומן.

ב. ניקוז - ע"י חלחול, תעלות פתוחות לצד דרכים, שבילים ושטחי

ציבור פתוחים, תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית להבטחת

אי זיהום הקרקע ומים עיליים ותחתיים - הכל לשביעות רצון

של רשות הניקוז

ג. מים - אספקת המים תתואם עם חברת "מקורות" ומחלקת המים

ברשות המקומית. ברזי כיבוי אש יותקנו ע"פ הנחיות מכבי אש.

ד. תקשורת - ע"פ דרישות חברת "בזק".

ה. חשמל : 1. לא ינתנו היתרי בניה למבנה, או חלק ממנו מתחת לקוי

חשמל עיליים. היתר בניה ינתן רק במרחקים המפורטים מטה, מקו

אנכי משוד אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי

החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה כמפורט להלן:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'

2. לא יבנו מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

3. המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לקו פתח

מילוי או פתח אוורור או מרכז משאבת הדלק יהיו כדלקמן:

רשת מתח נמוך - 5 מ'. במתח גבוה 22 ק"ו - 9 מ'

11. תנאים למתן היתר בניה: לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר הגשת תכנית פיתוח אשר תכלול תכנון דרכי גישה, גדרות, קירות, גינון, ריצוף, ניקוז, פתרון למסתור למיכלי אשפה, ציון חמרי גמר עמידים, באישור הועדה המקומית. היתרי בניה יוצאו רק לאחר אישור המשרד לאיכות הסביבה.

12. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית ע"פ חוק תכנון ובניה 1965 סעיף 188 א'-ב'.

13. שלבי ביצוע: התכנית בשלימותה תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה כחוק.

14. חלוקה ורישום: תבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון הבניה ה' תשכ"ה 1965

15. הנחיות סביבתיות לתחנת דלק

א. מניעת זיהום הסביבה מדלקים

1. היתר בניה ינתן בתנאי קבלת אישור הממונה על מניעת זיהום מקורות מים. האישור יתיחס למכלול התחנה (מיכלים, משטחים וכו')
2. בינוי התחנה יעשה כך שיבטיח אפשרות קיום תקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ו 1987 במלואם.

ב. פסולת מוצקה

יסומנו מיקום וסוג הכלים לאצירת פסולת מוצקה.

ג. רעש

יותקנו כל האמצעים למניעת רעש שלא יעלה על המותר על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) ה' תש"ן 1990.

ד. חזות

1. תכנית הפיתוח תכלול תכנון נאות של עבודות חפירה כולל שיקום נופי לשביעות רצון מהנדס הועדה.
2. התכנית תכלול גינון לשטחים הבלתי מרוצפים כנ"ל.

חתימות

..... בעל הקרקע

..... יוזם התכנית

עורך התכנית. א. ורד אדריכל ומתכנן ערים