

מחוז דרום

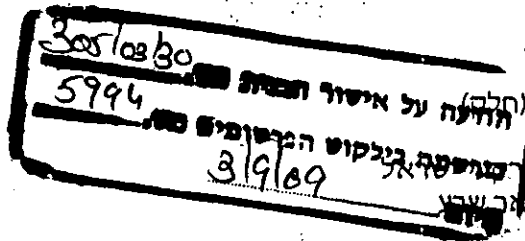
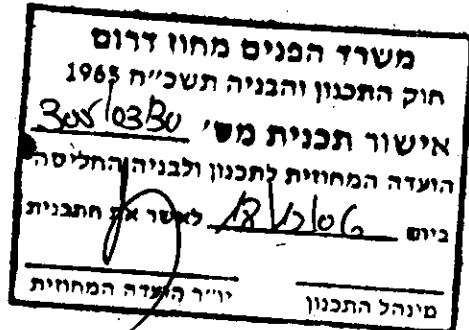
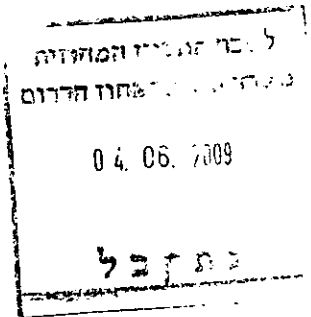
מרחב תכנון מקומי "ערבה תיכונה"

תוכנית מפורטת מס' 305/03/30

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 138/במ/10

מרכז שרותי חרום - ספיר

הוראות התוכנית



מחוז	:	דרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	מרכז ספיר, מ.א. ערבה תיכונה
גושים וחלקות	:	39045 חלקה 4 (חלק) 39157 חלקה 17 (חלק), חלקה 18 (חלק)
בעל הקרקע	:	מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל, רח' התקווה 4, באר שבע
מגיש התוכנית	:	מועצה אזורית ערבה תיכונה
עורך התכנית	:	מ.ר. 27979, אבינעם לוין, אדריכל ובונה ערים הגת 2, פארק-עומר 84965 טל. 6466999 - 08 פקס. 6466989 - 08
שטח התוכנית	:	18.659 דונם
תאריך	:	מהדורה מס' 1 : יולי 2005 מהדורה מס' 2 : ספטמבר 2007 מהדורה מס' 3 : יולי 2008 מהדורה מס' 4 : אפריל 2009

מבוא

כוונת התוכנית היא לתכנן שרותי חרום למ.א. ערבה תיכונה ע"י החלפת המיקום בין "שטח לבנייני ציבור" לבין "שטח לציבורי פתוח", (ללא שינוי בגודל השטח). המיקום לשרותי חרום נקבע משיקולי נגישות ובטחון בכניסה לשוב.

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' 305/03/30 שינוי לתוכנית מס' 10/במ/138, מרכז שירותי חרום – ספיר, להלן "התוכנית".

2. מסמכי התוכנית

- המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:-
א. 7 דפים של הוראות התוכנית בכתב (להלן: "הוראות התוכנית").
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:2500, (להלן: "התשריט").

3. מטרות התוכנית

- א. יצירת מסגרת תכנונית לקביעת שטח למרכז שירותי חרום:
מ"שטח ציבורי פתוח" ל"מבני ציבור", מ"שטח למבני ציבור" ל"שטח ציבורי פתוח".
ב. שינוי בקווי בניין.

4. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית מס' 10/במ/138, למעט השינויים המתוכננים בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.

5. ציונים בתשריט

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. הסדרי סרקע

- א. הפקעה לצרכי ציבור
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

ב. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" לחוק התכנון והבניה.

7. תכליות ושימושים

א. שטח לבנייני ציבור

(1) מגרשים מס' 505, 502/1

בשטח לבנייני ציבור יהיה גובה הבנייה 2 קומות ואחוזי הבנייה בהתאם לטבלה בסעיף 8 ב' להלן.

2) תכליות ושימושים

- א) מוסדות ומשרדים מקומיים, גושיים או אזוריים.
 - ב) מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.
 - ג) מועדונים.
 - ד) לא תותר בניית שטחים מסחריים.
- מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחד לשנייה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. שצ"פ

מגרש מס' 998

על השטח הציבורי הפתוח תחולנה הוראות תכנית המתאר 118/03/10, ותותר הקמת מתקני משחקים וספורט וגנים לרבות נופש, שטחים שמורים לצרכי ניקוז, שטחים לגינון וחורשות ומתקנים הנדסיים למיניהם באשור הועדה המקומית.

ג. דרכים ציבוריות

כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופנים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים וחניות למכוניות פרטיות.

ד. חנייה

החנייה בתחום המגרשים תינתן בהתאם לתקן החנייה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה.

8. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה

א. מצב קיים בהתאם לתוכנית מס' 138/במ/10

ה ע ר ו ת	מס"י יח"ד סה"כ בכל האזור	צפיפות נטו מס' יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בנייה						קווי בנין מזעריים			גודל מגרש מינימלי במ"ר	מספרי המגרשים הכוללים	שם האזור שמושים עיקריים
					במ'	מספר קומות	כיסוי קרקע סה"כ	מתחת למפלס		מעל למפלס		ק	א			
			שטחי שרות	שמוש עיקרי				שטחי שרות	שמוש עיקרי							
-	--	--	8 מ'	2 קומות	60%	20%	--	40%	70%	כ ס ו מ ו ב ש ר י ט	5	4	1,200	502	שטח לבנייני ציבור	

ב. מצב מוצע

ה ע ר ו ת	מס"יחיד סה"כ בכל האזור	צפיפות נטו מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בנייה						קווי בנין מזעריים			גודל מגרש מינימלי במ"ר	מספרי המגרשים הכלולים	שם האזור שמושים עיקריים	
					מספר קומות	במ'	כיסוי קרקע סה"כ	מתחת למפלס כניסה		מעל למפלס כניסה		ק	א				צ
								שטחי שרות עיקרי	שטחי שרות עיקרי	שטחי שרות עיקרי	שטחי שרות עיקרי						
-	--	--	8 מ'	2 קומות	60%	20%	--	40%	70%	כמסומן בתשריט			6.890	502/1	שטח לבניני ציבור		
-	--	--	8 מ'	2 קומות	60%	20%	--	40%	70%	כמסומן בתשריט (1)			3.591	505			

ג. הערות לטבלה:

(1) במגרש מס' 505 בסמוך לדרך מס' 1 תותר הקמת מבנה לשומר בכניסה לישוב מעבר לקווי הבניין של המגרש עד קו בנין 0, בשטח של 20 מ"ר.

10. הנחיות כלליות לתשתית

א. הנחיות כלליות

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, חפירה, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים – הכל לשביעות רצונו של הועדה המקומית ויתר הרשויות המוסמכות. התשתיות המתוכננות באתר: קווי חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וקווי שפכים, תחברנה למערכת התשתית הקיימת, באישור הועדה המקומית ובתיאום הרשויות המוסמכות.

ב. זכות מעבר

הועדה המקומית רשאית לחייב את מעבר קווי ניקוז ותיעול בתחום המגרשים ובלבד שהמעבר יהיה ברצועה של 1 מ' לכל צד מגבול המגרשים. על כל בעל זכות במקרקעין, לאחר שקיבל הודעה על כך מאת הועדה המקומית, לתת זכות מעבר-חופשי להתקנת וואו תחזוקת קוי תשתית ממגרשים גובלים, ובתנאי שלאחר התקנת קווי תשתית אלה, יוחזר אליו הנכס במצב תקין.

ג. חיבורי תשתיות

רשת אספקת החשמל ומתח גבוה אפשר שתהיה עילית עם חיבורים תת קרקעים ובתנאי שאלה לא יעברו במקביל לחזיתות המבנים או בצירי תנועה ראשיים, תחנות שנאים תהינה על פני הקרקע וואו תת קרקעיות. רשתות מתח נמוך ורשתות התקשורת תהינה תת קרקעיות. כל חיבורי התשתית למגרשים יהיו תת קרקעיים.

ד. תשתיות חשמל

הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט וואו הקרוב ביותר של המבנה:

סוג הקו	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מטרים
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מטרים
קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מטרים
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מטרים

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלה, אלא, רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים המזעריים מקו חשמל עד לגובה כביש סופי יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין להתקין מתקני דלק או מחסני-דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים, בקרבת מערכות חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסכמים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.

תחנות שנאים פנימיות, תוקמנה בשטחי המגרשים, בתוך הבנינים או במבנים מתאימים במרווחים צדדיים ואחוריים ובשטחי כבישים ומדרכות בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל מקום מתאים – חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בתוך המגרש – עבור תחנות השנאים, בתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל.

תנתן לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות השנאים.

במותן היתר בניה לעבודה בשצ"פ או דרך (כביש או מדרכה), ינתן לאחר התייעצות בדבר שילוב תשתיות, עם חברת החשמל לרבות בדיקת הצורך בהטמנת כבלי חשמל ותת-קרקעיים, בשטחים האמורים ותאום שלבי התכנון והביצוע.

11. תנאים למותן היתר בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה.

12. שלבי ביצוע

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

13. חתימות

זין לנו המסמכים שצרכנו להכנת כתביו שזו חתימת
החברה על רשומות התכנון המוסמכות.
החברה הינה לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
לבעל החברה או לכל בעל ענין אחר בשם
החברה זכות עור לא חוקקה השטח ונחתם ערנו השכר
החברה ואין חתימתנו זו כאת במקום השכר כי
החברה בשטח חדרו ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
החוק ועפ"י כל דין.
כדי להימנע מספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על
ידינו בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו
החברתית חכרת או חודאה בקיום המכס כאמור ו/או
אין על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
החברה על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכויות
אחרות המוגדרות לנו מכתבכם כאמור ועפ"י כל דין
יכן זכותנו ניתנת אצלנו מנקודה כזו תכנונית.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום

2955.09
בית הקרקע
בעל הקרקע

מגיש התוכנית

מגיש התוכנית

עורך התוכנית

וועדה מקומית