

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מפורטת 20/302/02/7

שינוי לתכנית מפורטת 2/120/03/7 ולתכנית מתאר 18/302/02/7

שירותי דרך צאלים

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 01.07.2010
נתקבל

הודאות התכנית

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבנייה השינוי 1965
 אישור התכנית מס' 20/302/02/7
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ההלטיה
 ביום 01/07/10
 מינהל התכנון

עדכון : 28 מאי 2010

המתכנן :

אדרי אסף קשטן

מס' רשיון 25467

א.ב. מתכננים בע"מ

ת.ד. 25256 תל אביב 61251

התעודת מס' 20/302/02/7
 אישור התכנית מס' 20/302/02/7
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ההלטיה
 ביום 01/07/10
 מינהל התכנון

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית המתאר התקפה 2/120/03/7 קיבוץ צאלים, מוקצה שטח של 6.5 ד' לשירותי דרך בצמוד מדרום לכביש צאלים-רביבים. קיבוץ צאלים ניסה לממש תכנית זו בעבר, אך נתקל בבעיות בטיחות תנועה שמנעו את המשך התכנון. בינתיים קודמו תכניות דרך הבשור ותכנית האב לנחל הבשור ובהתאמה גובשה עם רשויות התכנון תכנית להעתיק את אזור שירותי הדרך לסביבת צומת צאלים.

במקביל הוחלט במע"צ על העתקת צומת צאלים ממקומה. תכנית שירותי הדרך תואמה עם תכנית העתקת הצומת 18/302/02/7 והמתונה עד לאישור תכנית זו.

מטרת המיזם לשמש "שער" ("מבואה") ומוקד שירותי דרך ותיירות בחיבור לדרך הבשור ועל אחד מצירי התיירות הראשיים לנגב. המיזם תואם גם מדיניות הקמת תחנות רענון לנהגים בדרכים ארוכות, בעיקר בנפת באר שבע, בהן אין כיום די תחנות לעצירה, מנוחה, שירותים ושירותי מזון.

התכנית מציעה אזור שירותי דרך ותיירות הכולל תחנת תדלוק ושירותי רכב מדרגה ב' בהתאם לתמ"א/4/18 וכן שטח למסחר המיועד למסעדה, שירותים, מידע והדרכה למטיילים. כמו כן התכנית מסדירה מחדש את חיבור דרך הכניסה לקיבוץ צאלים וציר המטיילים "דרך השדות" מדרום ואת חיבור "דרך הבשור", בית העלמין של הקיבוץ ואזור שירותי הדרך מצפון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מפורטת 20/302/02/7

שינוי לתכנית מפורטת 2/120/03/7 ולתכנית מתאר 18/302/02/72

1. מהוז : הדרום

נפה : באר שבע

מרחב תכנון: שמעונים, בתחום המועצה האזורית אשכול.

מקום התכנית: צומת צאלים, דרך מס' 222 ליד קיבוץ צאלים (נ.צ.מ. 155500/ 569100).

גושים	חלקות	חלקי חלקות
100200		1
100199/1		1,2
100199	בהסדר	

2. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת 20/302/02/7, שירותי דרך צאלים, שינוי

לתכנית מפורטת 2/120/03/7 ולתכנית מתאר 18/302/02/7

3. **מסמכי התכנית:**

3.1 9 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").

3.2 תשריט בקנה מידה 1:1000 (להלן "התשריט").

3.3 נספח הסדרי תנועה וחנייה בקנה מידה 500:1. נספח מנחה, מחייב לעניין הכניסות

והיציאות מהתחנה ולמיקום איזור המשאבות.

3.4 נספח בינוי ופיתוח מנחה בקנה מידה 500:1.

3.5 הוות דעת סביבתית הידרולוגית.

3.6 נספח ביוב מנחה.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

4. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל.

5. **היוזם:** קיבוץ צאלים, ד.נ. חלוצה 85520, טלפון 089989221, פקס 089989222

מורשה חתימה: בועז קרצ'מר מ.ז. 050629708

6. **עורך התכנית:** אדריכל אסף קשטן, מס' רשיון 25467, א.ב.מתכננים,

ת.ד. 25256 תל-אביב 61251. טלפון 036233777, פקס 036233700

7. **מגיש התכנית:** קיבוץ צאלים, ד.נ. חלוצה 85520, טלפון 089989221, פקס 089989222

מורשה חתימה: בועז קרצ'מר מ.ז. 050629708

8. **גבולות התכנית:** גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתשריט.

9. **שטח התכנית:** 70.94 דונם.

10. **יחס לתכניות אחרות:** תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מחוזית תמ"מ/14/4 ולתכנית

מתאר ארצית תמ"א/37/א/1 בתחום הסקירה המסומן בתשריט. כמו

כן היא מהווה שינוי לתכנית מפורטת 2/120/03/7 ולתכנית מתאר

18/302/02/7.

במקרה של סתירה בין התכניות תקבענה הוראות תכנית זו.

12.3 בית עלמין:

- 12.3.1 תותר הקמת קברים, סככת הספדים, בית לוויות וחדר טהרה, סככות צל, שירותים לקהל, מחסן גינון, רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, מגרשי חניה ודרכי שירות, ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות, הכל ע"פ הוראות תמ"א 19 על שינויה.
- 12.3.2 עבודות ניקוז השטח, תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.

12.4 דרכים:

- 12.4.1 דרכים, חניות, מדרכות, מפרצי הורדה והעלאה של נוסעים, שבילים, מדרכות ורחבות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.
- 12.4.2 גינון, עיצוב נוף, פיסול, התקנת מתקנים לשירות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקני משחק, מתקנים למי שתייה. תמרורים, שלטי הכוונה ומודיעין, רחבות מרוצפות, מפרצי חניה.
- 12.4.3 מערכות תאורת דרכים, נגר וניקוז עילי ותת-קרקעי, התקנת מערכות של תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועיליות כגון: קווי ביוב, מים, תקשורת לסוגיה, קווי חשמל, משאבות וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה.
- 12.4.4 רוחב הדרך, עפ"י המסומן בתשריט.
- 12.4.5 לא תותר נגישות לתחנת התדלוק מדרך מס' 222 אלא באמצעות מעגל התנועה.

12.5 שטח פרטי פתוח:

- 12.5.1 גינון ונטיעות, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, רחבות מרוצפות, מתקנים כגון: ספסלים, מתקני משחקים, מתקנים למי שתייה, פיסול, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
- 12.5.2 רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי ודרכי שירות.
- 12.5.3 התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות.
- 12.5.4 תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה, ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים וחדרי טרנספורמציה, משאבות מים וביוב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכ'.
- 12.5.5 עבודות תיעול וניקוז השטח.
- 12.5.6 בתא שטח מס' 3 יותר עמוד לשילוט ופרסום בגובה שלא יעלה על 16 מ'.

14.3 תחנת התדלוק תוקם בהתאם לדרישות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה להקמת תחנות תדלוק. היתר הבניה לתחנה יותנה בהמצאת חוות דעת חתומה ע"י מהנדס רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים המאשרת כי הבקשה להיתר מקיימת אחר הנחיות המשרד להגנת הסביבה כפי ניסוחם במועד מתן ההיתר ובכל הוראות הדין בנוגע למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים ותברואתיים כאמור.

14.4 היתרי בנייה לשטח למסחר ולתחנת התדלוק ושירותי דרך יינתנו לאחר אישור משרד התחבורה והחברה הלאומית לדרכים לתכניות שעניינן: ניתוק הכניסה הקיימת לקיבוץ צאלים וסלילת כביש כניסה חדש לקיבוץ, הסדרת צומת הכניסה המשותף לאזור תחנת התדלוק ולקיבוץ, וכן קבלת אישור החברה הלאומית לדרכים לתכניות המפורטות לביצוע האמור לעיל.

14.5 היתר לאכלוס השטח למסחר והפעלת תחנת התדלוק ושירותי דרך יינתן רק לאחר גמר ביצוע הסדרי התנועה כאמור.

14.6 באזור בית העלמין יוצאו היתרי בניה על פי בקשה להיתר בניה ועל פי תכנית בינוי ופיתוח שתוכן בהתאם להוראות תמ"א/19 ותאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.

14.7 תנאי למתן היתר בניה לתחנת התדלוק יהיה תיאום הבקשה עם הרשות לגז טבעי.

15. הנחיות כלליות לתשתיות

כל התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.

15.1. חשמל:

15.1.1 תשתיות החשמל החדשות בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.

15.1.2 הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.

15.1.3 לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים ע"י חברת החשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באישור הועדה המקומית ותוך תיאום עם הרשות המקומית.

15.1.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממונו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

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

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 מהברת החשמל, מחוז הדרום.

המרהקים האנכים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

15.1.5 רשתות החשמל בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.

15.1.6 תחנות השנאה (טרנספורמציה) תהיינה בתוך מבנה תת-קרקעי או מעל הקרקע (לא על עמוד).

15.2. ניקוז:

15.2.1 תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י רשות הניקוז.

15.2.2 הניקוז ישולב במערכת הניקוז הטבעית תוך מניעה מוחלטת של זיהום קרקע ומים עיליים ותת-קרקעיים.

15.2.3 בתחום שטח לתחנת תדלוק ושירותי דרך תימנע באופן מוחלט חדירת מוצקים ונוזלים שעל פני הקרקע אל תוך הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.

15.2.4 תכנון מערך הנגר העילי בתחנה לא יאפשר זרימת נגר עילי מזוהם לכיוון אפיק נחל הבשור.

15.3. ביוב:

15.3.1 תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס המועצה האזורית ומשרד הבריאות.

15.3.2 יובטחו חיבור וקליטה של השפכים במערכת ביוב מרכזית ובמתקן טיפול בשפכים שיאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

15.3.3 איכות השפכים המותרים לעבור במערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

15.3.4 קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת ייעשה במתקנים בתחום המגרשים טרם חיבור למערכת המרכזית.

15.4. מים:

15.4.1 תכניות אספקת מים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס המועצה האזורית אשכול.

15.4.2 בראש מערכת המים של תחנת התדלוק יותקן אביזר למניעת זרימת מים חוזרת לאזור בעל לחץ מופחת (מז"ח).

15.5. אשפה ופסולת:

אצירת אשפה ופסולת תבוצע באופן שלא ניתן יהיה לראותה וימנע מטריד חזותי ו/או סביבתי כלשהו. אשפה ופסולת העלולים לגרום מטריד סביבתי כגון מטריד ריח, יאוחסנו בחדרי אשפה ופסולת סגורים ומבוקרים. פתרונות אצירת האשפה והפסולת יכללו נקיטת אמצעים נוספים למניעת מטרידים ומפגעים סביבתיים ונופיים לפי הנחיות של מהנדס המועצה ו/או מחלקת התברואה של המועצה האזורית אשכול.

האשפה והפסולת יסולקו לאתרי פסולת מוכרזים ומאושרים ע"פ כל דין.

15.6. שילוט :

15.6.1 השילוט יוגש לאישור כחלק מהבקשה להיתר בניה. השילוט בכל שטח התכנית יהיה אחיד ובאישור ועדה מקומית.

15.6.2 לא תותר הצבת שילוט כלשהו בתחום דרך מס' 222 עפ"י חוק הדרכים.

15.7 חניה :

החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן חניה ארצי תקף בעת הוצאת היתר הבניה.

16. הפקעות לצורכי ציבור :

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

17. חלוקה ורישום :

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

18. הנחיות לשימור עצים :

הטיפול בעצים קיימים בתחום התכנית יהיה בכפוף לאישור פקיד היערות האזורי. טיפול בעצים מוגנים יהיה בכפוף לאישור רט"ג.

19. ביצוע התכנית :

משך ביצוע התכנית 20 שנים מיום מתן תוקף.

