

מרחוב תכנון מקומי שימושים

תבנית מפורטת 7/302/02/20

שינויי התבנית מפורטת 7/120/03/2/ וلتבנית מתאר 7/18/302/02/2018

שירותי דרך צאלים



הוראות התבנית



עדכון : 28 Mai 2010

המתכנן :

אדרי אשף קשtan

מוס' ראשון 25467

א.ב. מתכנים בע"מ

ת.ד. 25256 תל אביב 61256

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית המוגדרת בתקפה 7/120/2 קיבוץ צאלים, מוקצת שטח של 6.5 ד' לשירותי דרך בצד מדרום לככיש צאלים-רביבים. קיבוץ צאלים ניסה למשתמש תכנית זו בעבר, אך נתקל בעיות בכיהות תנועה שמנעו את המשך התכנון. בינוויים קודמו תכניות דרך הבשור ותכנית האב לנחל הבשור ובהתאם גובהה עם רשוויות התכנון תכנית להעתיק את אזור שירותי הדרך לשביבת צומת צאלים.

במקביל הוחלט במע"צ על העתקת צומת צאלים מקומה. תכנית שירותி הדרכן תואמה עם תכנית העתקת הצומות 7/302/02 והמותינה עד לאישור תכנית זו.

מטרת המיזם לשמש "שער" ("מבואה") ומוקד שירותי דרך ותיירות בחיבור לדרכן הבשור ועל אחד מצירי התיירות הראשיים לנגב. המיזם תואם גם מדיניות הקמת תחנות רענון לנגים בדרכים ארוכות, בעיקר בנפת באר שבע, בהן אין ביום ד' תחנות לעצרה, מנוחה, שירותים ושירותי מזון.

התכנית מציעה אזור שירותי דרך ותיירות הכוללת תחנת תזלק和服务 רכב מדרגה ב' בהתאם לתמ"א/18/4 וכן שטח למסחר המועד למסעדה, שירותים, מידע והדרכה למטיילים. כמו כן התכנית מסדרה מחדש חיבור דרך הכניסה לקיבוץ צאלים וציר המטיילים "דרך השדות" מדרום ואת חיבורו "דרך הבשור", בית העממין של הקיבוץ ואזור שירותי הדרכן מצפון.

דף ההסבר מהו זה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכתה הstattוטוריים.

מרחbat תכnuן MaKoMi ShmuOnim

תcnit MpoRta 7

Shinui LaTcnit MpoRta 7/120/03/2018 וLaTcnit MataR 72/18/302/02/2017

1. מוחז : הדרכס

נפה : באר שבע

מרחbat תcnit : ShmuOnim, בתוכם המועצה האזורית אשכול.

MkOsh LaTcnit : Zomot ZaLIM, DrZ MUS 222 LID Kibuz ZaLIM (n.c.m. 569100/155500).

גושים	חלוקת	חלקי חלקי
100200		1
100199/1		1,2
100199		בhsdr

2. שם התcnit : Tcnit zo tkraa Tcnit MpoRta 7/20/302/02/2018, Shiroti DrZ ZaLIM, Shinui

LaTcnit MpoRta 7/120/03/2018 וLaTcnit MataR 7/18/302/02/2017

3. מסמכי התcnit :

3.1 9 Dpi horoAtot bCtav (lheLN "horoAtot LaTcnit").

3.2 Tshrit bKna mida 1000:1 (lheLN "hatsrhit").

3.3 Nsfach hsDrI tnuAa vChnaya bKna mida 500:1. Nsfach mnha, mohiyib l'uniN hcnisot vhiCiyot mhat'hana vlmikom ayzor hmsabot.

3.4 Nsfach bInni vpiyotah mnha bKna mida 500:1.

3.5 Hwot Duta Sabibutia hIdrologut.

3.6 Nsfach biyb mnha.

Cl msamci LaTcnit mhoovim chlk bl'ti nprd mhat'hna bshl'motah.

4. BaL hkrk'u : mnhal mkrkuy israel.

5. hiyzm : Kibuz ZaLIM, Dr. Chlouca 85520, Tlfon 089989221, Fks 089989222

Morsha Chatima : bouz krac'mr m.z. 050629708

Adrikl Asf Kshutn, Ms' Rshion 25467, A.b. M'tcnim,

T.D. 25256 Tel-Aviv 61251. Tlfon 036233777, Fks 036233700

Kibuz ZaLIM, Dr. Chlouca 85520, Tlfon 089989221, Fks 089989222

Morsha Chatima : bouz krac'mr m.z. 050629708

Gbolot LaTcnit msomnim bku chol btsrhit.

9. Shth LaTcnit : 70.94 Dons.

10. YchS LaTcnit Achrot : Tcnit zo cpofa LaTcnit MataR mchzot Tam'm/4/14 וLaTcnit MataR Aratzit Tam'm/A/37/A/1 BatChom hskirah msommon btsrhit. Cmo cn hia mhoov shinui LaTcnit MpoRta 7/120/03/2018 וLaTcnit MataR 18/302/02/2017.

Bmkraa shl sTirah bIn LaTcnit tkbuna horoAtot LaTcnit zo.

11. מטרות התכנית:

- 11.1 שינוי יעוד מאזור חקלאי לשטח לתחנת תדלוק ושירותי דרך ולאזור מסחר.
- 11.2 שינוי יעוד מאזור חקלאי בדרך מוצעת ושטח פרטיה פתוחה.
- 11.3 שינוי יעוד משטח בית עליון לשטח חקלאי ושמורת טבע.
- 11.4 שינוי יעד מדרך קיימת לשטח פרטיה פתוחה וביתולה.
- 11.5 קביעת זכויות, מגבלות והוראות בניה בשטח התכנית.

12. תכליות ושימושים מותרים:

12.1 תחנת תדלוק ושירותי דרך:

- 12.1.1 תותר הקמת תחנת תדלוק ושירותי דרך לפי הוראות המ"א/18/4 לתחנת גדרוק מדרגה ב'. תותר אספקת דלק למטרה שאינה תדלוק רכב. לא יותר תדלוק בגפ"ם.
- 12.1.2 תותר הקמת מתקנים ומבניים לשירותי רכב כدلקמן: שירותי חשמלאות, החלפת צמיגים, תיקון תקרים, מתקן שטיפה לרכב, שירותים סניטריים, סככה לעמדות הتدלק, סככה לשירותי הרכב וסככות חניה.
- 12.1.3 תותר הקמת מבנים למסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים לשירות לתפעול תחנת התרלק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד עפ"י המותר בתמ"א/18/4 לתחנת תדלוק מדרגה ב'.
- 12.1.4 דרכיים, חניה, רחבות מרווחות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, ספסלים, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.
- 12.1.5 עבודות ניקוז השטח, תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קוו ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני נשתייה מעלה לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב ומתקנים לאציגת אשפה.
- 12.1.6 יותר עמוד לשילוט ופרסום בגובה שלא עולה על 16 מ'.

12.2 שטח למסחר:

- 12.2.1 תותר הקמת מבנים לתחנת מידע ומרכז יציאה לטילים ושירותים תומכי תיירות לרבות הסעה, מטבח, מטבחים, מחסנים, אזור תפעולי ושירותים סניטריים.
- 12.2.2 דרכיים, חניה, חניה לפরיקה וטעינה, רחבות מרווחות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, ספסלים, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.
- 12.2.3 עבודות ניקוז השטח, תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קוו ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני נשתייה מעלה לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב ומתקנים לאציגת אשפה.

12.3 בית עליון:

- 12.3.1 12. תותר הקמת קברים, סככת הספדים, בית לויות וחדר טהרה, סככות צל, שירותים לקהיל, מוחן גינון, רחבות מרווחות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, מגרשי חניה ודרבי שירות, ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות, הכל ע"פ הוראות תמ"א 19 על שינוי.
- 12.3.2 12. עבודות ניקוז השיטה, תשתיות הנדסיות תה-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקנים מעלה לקרקע כגון: טרנספורטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאוצרת אשפה וゴם.

12.4 דרכי:

- 12.4.1 12. דרכים, חניות, מדרכות, מפרציו הורדיה והעלאה של נוסעים, שבילים, מדרכות ורחובות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרבי שירות.
- 12.4.2 12. גינון, עיבוב נוף, פיסול, התקנת מתקנים לשירותי הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקני משחק, מתקנים למי שתייה. תמרורים, שלטי הכוונה ומודיעין, רחבות מרווחות, מפרציו חניה.
- 12.4.3 12. מערכות תאורת דרכים, נגר וניקוז עילי ותת-קרקעי, התקנת מערכות של תשתיות הנדסיות תה-קרקעיות ועיליות כגון: קווי ביוב, מים, תקשורת לסוגיה, קווי חשמל, משאבות וכיו"ב, מתקנים לאוצרת אשפה.
- 12.4.4 12. רוחב הדרך, עפ"י המסומן בתשريع.
- 12.4.5 12. לא יותר נגישות לתחנת התדלוק מדרך מס' 222 אלא באמצעות מעגל התנועה.

12.5 שטח פרטי פתוח:

- 12.5.1 12. גינון ונטיעות, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, רחבות מרווחות, מתקנים כגון: ספסלים, מתקני משחקים, מתקנים למי שתייה, פיסול, מתקנים לאוצרת אשפה וゴם.
- 12.5.2 12. רחבות מרווחות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי ודרבי שירות.
- 12.5.3 12. התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות.
- 12.5.4 12. תשתיות הנדסיות תה-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה, וمتקי תשתיות מעלה לקרקע כגון: טרנספורטורים וחדרי טרנספורמציה, משאבות מים וביב, מתקנים לאוצרת אשפה וゴם וכו'.
- 12.5.5 12. עבודות תיעול וניקוז השיטה.
- 12.5.6 12. בתא שטח מס' 3 יותר עמוד לשילוט ופרסום בגובה שלא עולה על 16 מ'.

12.5.7 תותר חלוקה למגרשים לצורך יצירת מגרשים לחדרי טרנספורמציה בלבד. מיקום של חדרי הטרנספורמציה יהיה במרקם מינימאלי של 5 מ' מייעודי הקrukע הגובלים בשפ"פ.

12.5.8 בתחום קו הבניין של דרך ארצית מס' 222 לא יותר חניות.

12.6 שמורת טבע ודרך מוצעת להסדרה בעתיד:

על אזור זה יחול כל האמור בתכנית מס' 7/302/18 לפ"י יعود קרקע זה.

13. טבלת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה:

קווי בניין במ'		היקפי בניית מרבבים במ"ר							שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור
קדי	אחוורי	קסמיות	גובה מרבי במ'	גובה מרבי במ'	תכשיט שלוח מרבית במ"ר	סח"כ עיררי + שירות ר	מטרות שירות על מפלס הכניתה הקובעת	הכניתה הקובעת			
כמסומן בתשריט	10.0 מברים 5.0	סוככות אחת	1730	1730		200		1530 (1)	6020	1	תחנת תדלוק ושירותי דרך (1)
כמסומן בתשריט	6.0	קסומה אחת	1000	1000	50		950	1510	2	שטח למסך	
כמסומן בתשריט	5.0	קסומה אחת	150	150	-		150	4740	6	בית עלמין (2)	
3 לפי הזרק הזרק	4.0	קסומה אחת	35	35	-		35	2,170	3	שטח פרטיא פתוח (3)	
			35	35	-		35	10,520	4		

הערות ללוח האזוריים:

- (1) פירוט שטחים עיקריים: סככת תדלוק: 750 מ"ר, 130 מ"ר עבר כל השימושים המפורטים בסעיף 12.1.3, שירותים סניטריים: 30 מ"ר, שירות רכב: 120 מ"ר, סככה לשירותי רכב: 500 סח"כ: 1530 מ"ר.
- (2) זכויות הבניה בבית עלמין הן לסככות (לרבות סככת הסძים), בית לוויות וחדר טהרה, שירותים ומחסן.
- (3) זכויות הבניה בשטח פרטי פתוח הן לצורך הקמת חדרי טרנספורמציה בלבד.

14. תנאים להזאת היתרי בנייה:

היתרי בנייה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

- 14.1 תכנית ביןוי ופיתוח לכל מגרש תוגש כחלק מהבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית.
- 14.2 תחנת התדלוק תוקם בהתאם להנחיות תכ"א/18 על תיקונית והנחיות המשרד להגנת הסביבה. היתרי בנייה לתחנת התדלוק יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה או עם יחידה לאיכות הסביבה שהוסמוכה ע"י המשרד להגנת הסביבה.

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

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

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

14.6 באזורי בית העממין יוצאו היתרי בנייה על פי בקשה להיתר בנייה ועל פי תכנית ביןויIFI ופיתוח שתוכנן בהתאם להוראות תמ"א/19 ותואשר ע"י הוועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.

7.7 תנאי למtan היתר בנייה לתחנת התדלוק יהיה תיאום הבקשה עם הרשות לגז טבעי.

15. הנחיות כלילות לתשתיות כל התשתיות בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית.

15.1. חשמל:

15.1.1 תשתיות החשמל החדש בתחום התכנית תהינה תת-קרקעית.
15.1.2 הוועדה המקומית תננה מתן היתר בנייה, שימוש ופעילות בקיים הנחיות חברות החשמל לישראל בדבר בטיחות.

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

15.1.4 איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנסי המשוך על الكرקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתקן חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתחת נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתחת גובה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתחת עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתחת עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לככלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מככליים אלה. אין לחפור מעל ככליים תת-קרקעיים ובקרובתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מהחברת החשמל, מחוץ הדרכים.

המרחקיים האנכיים והמזעריים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקבעת הנחיות עם חברת חשמל.

15.1.5 רשותות החשמל בתחום התכנית תהינה תת-קרקעית.

15.1.6 תחנות השנה (טרנספורמציה) תהינה בתוך מבנה תת-קרקי או מעל ה الكرקע (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-קרקעים.

15.2.3 בתחום שטח לתחנת תדלוק ושירותי דרך תימנע באופן מוחלט חדירת מוצקים ונזלים שעל פני הקרקע אל תוך ה الكرקע, 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 יובתו חיבור וקליטה של השפכים במערכת ביוב מרכזית ובמתקן טיפול בשפכים שיושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

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

15.3.4 קדם טיפול של שפכים שאין 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 לאזרור בעל לחץ מוגחת (מו"ח).

15.5. אשפה ופסולת :

האשפה והפסולות יסולקו לאתרי פסולת מוכרים ומאושרים ע"פ כל דין. התרבואה של המועצה האזורית אשכול.

15.6. שילוט:

15.6.1 השילוט יוגש לאישור כחלק מהבקשה להיתר בניה. השימוש בכל שטח התכנית יהיה אחד ובאישור ועדת מקומית.

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

15.7 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארכז'י תקף בעת הוצאת היתר הבניה.

16. הפקעות לצורבי ציבור:

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

17. חלוקה ורישום:

חלוקת ורישום יבוצאו בהרואת סימן ז' לפרק ג' לחוק הטענו והגניה.

18. הנקודות לשימור עצים:

הטיפול בעצים קיימים בתחום התכנית יהיה בכפוף לאישור פקיד הייעות האזרחי. טיפול בעצים מוגנים יהיה בכפוף לאישור רט'ג.

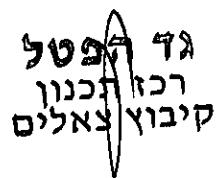
19. ביצוע התכנית:

משך ביצוע התכניות 20 שנים מיום מתן תוקף.

20. חתימות:

יוזם ומגייש התכנית:

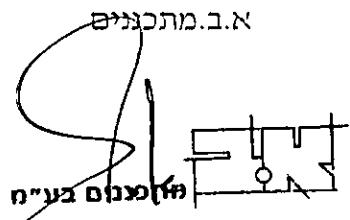
קיבוץ צאלים,



עורץ התכנית:

ADR' ASF KSHETEN

A.B. מתקנים



הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה שמעונים

בעל הקרקע:

מינימל מקרקעי ישראל

הועדה המחויזית:

הועדה המחויזית לתכנון ובנייה מהוזה הדרכים