

מרחב תכנון מקומי
"רמת נגב"

תכנית מפורטת מס' 277/03/20

המהווה שינוי לתכנית מתאר רמת נגב מס' 101/02/20

הרחבת אזור התעשייה ירוחם - מתחם הרכבת

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
30.06.2014
נתקבל

מחוז : דרום
נפה : באר שבע
מקום : מועצה אזורית "רמת נגב"
נ.צ. מרכזי אורך 196/000
רוחב 545/500
גוש : 39073, חלקי חלקות : 2

שטח התכנית : 251.576 דונם
יוזם ומגיש : המועצה המקומית ירוחם,

משרד התעשייה המסחר והתעסוקה
באמצעות חבי "תהל" בע"מ.

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
המתכנן : דן נוימן, אדריכל

מס' רשיון - 8936

דוא"ל : studio@neuarc.com

כתובת : רח' א.ד. גורדון 27 - חרצליה

טלפון : 09-9583174

פקס : 09-9514581

נייד : 054-4355205

מהדורה : חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז הדרום 9.8.06 16.11.00

הוועדה המחוזית החליטה ביום: 15.8.07 16.7.01

לאשר את התכנית 24.5.09 15.1.02

25.5.09 13.3.02

26.05.09 3.3.04

25.03.10 14.12.04

22.8.10 23.01.05

24.11.10 13.2.06

28.2.11

27.4.14

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך: 2/9/14
יו"ר הוועדה המחוזית

מבוא לעקרונות התכנון

תחנת הרכבת המיועדת לשמש כתחנה למטענים ולנוסעים תוכננה כמקשה אחת עם הרכבת אזור התעשייה של ירוחם ובתאום מלא עם רשות הנמלים והרכבות, אולם, מכיוון ששטחה נמצא בתחום השיפוט של המועצה האזורית רמת נגב, התכנית מוגשת כתכנית נפרדת.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא:
תכנית מפורטת מס' 277/03/20
המהווה שינוי
לתכנית מתאר רמת נגב מס' 101/02/20
2. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 9 (תשעה) דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בק"מ 2,500:1 (להלן: התשריט).
ג. נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:2500.
3. ציונים בתכנית: בהתאם למסומן ומתואר במקרא התשריט.
4. יחס לתכניות אחרות:
תכנית זו מהווה שינוי
לתכנית מתאר רמת נגב מס' 101/02/20
5. מטרת התכנית:
- א. שינוי יעוד שטח קיים מרצועה לתכנון מסילת ברזל לרצועת מסילה ולשטח ציבורי פתוח.
ב. הוראה בדבר תכנון מסילת ברזל הכוללת תחנת רכבת בשטח כולל של 6000 מ"ר עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר בתחום רצועת מסילת הברזל.
6. תכליות ושימושים:
- א. רצועת מסילה:
בשטח זה יהיו התכליות והשימושים עפ"י ובכפוף למפורט בהוראות תמ"א 23.
תחנת הרכבת תשמש לנוסעים ולמטענים ותכלול משרדים, מתקני שירות, שטחי אחסון, מטענים, שטחי חנייה ומעברים עיליים או תחתיים.
עפ"י החלטת הוולנת"ע מספר 326 מיום 14.03.07 תישמר האפשרות להסטת תוואי המסילה דרומה.
ב. שטח ציבורי פתוח:
ישמש כשטח לתעלת ניקוז ומעבר תשתיות.

תותר הקמת מבנים למתקנים הנדסיים בלבד, כגון: תחנת שאיס, תחנת ממסר, תחנות שאיבה וכו'.
הכל באישור מהנדס הועדה המקומית, ובתנאי שסך כל השטחים של המתקנים לא יעבור את סה"כ השטח המותר המופיע בטבלת אזורים שמושים ומגבלת בנייה.

ג. דרכים:

1.ג. דרך אזורית מספר 225:

עפ"י החלטת הוולנת"ע מספר 326 מיום 14.03.07 אושרו לדרך האזורית שלוש חלופות המסומנות בתרשים הסביבה בתשריט:

(א) חלופה העוברת בקטע הצפון מזרחי של אזור התעשייה המוצע בתוכניות ובשוליו.

(ב) חלופה העוברת מצפון מזרח לאזור התעשייה ואינה בתחום התוכניות הנדונות (בצמוד לקו המתח הגבוה).

(ג) חלופה העוברת מזרוע מערב לאזור התעשייה ובשוליו המסתמכת בחלקה על הדרכים הקיימות.

2.ג. בצוע הדרכים יכלול: מדרכות, תאורה, ניקוז מי גשם, שילוט מרוכז וכיוצ"ב.

7. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן חניה ארצי, שיהיה תקף בעת מתן היתרי הבניה.

8. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה

קווי בניין ק"צ. א'	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית (%) ב	היקפי בנייה מירביים במגרש					שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מס' מגרש	אזור
			סה"כ	מטרות שרות		מטרות עיקריות				
				עקרי + שרות	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע			
בהתאם לתכנית בינוי ומיתוח שתאושר לשטח זה.	3	3	6,000	1,000	-	5,000	-	45,000	501	רצועה לתכנון מסילת ברזל ש.צ.פ.
	-	-	-	-	-	250 מ"ר	-	400	240	

9. שרותים כלליים:

כל התשתיות תבוצענה בתאום עם המועצה המקומית.
כל מערכות התשתיות יונחו בתאום עם הרשויות המוסמכות.

9.1 אספקת מים תעשה, ע"י בעלי היתר הבניה מרשת אספקת המים של המועצה באישורה ובפיקוחה. בעלי החלקות יתקינו הידרנטים בכמות ומיקום שיאושרו בידי מהנדס הועדה המקומית.

9.2 ניקוז מי הגשמים ייעשה במערכת תיעול מתאימה שתשרת את החלקות הפרטיות והציבוריות כאחת ותותקן ע"י בעלי היתר הבניה ועל חשבונם, באשור מהנדס הועדה המקומית.

מערכת ניקוז מי הגשם תהווה חלק מן הבקשה להיתר בניה למעט תעלת ניקוז אזורית.

בהיתרי הבניה בתחום התכנית יכללו תנאים לניקוז בהתאם להנחיותיה של רשות הניקוז.

תוקם גדר בנויה בגבול החלקות הגובלות בתעלות הניקוז מחומרים ובגובה לפי שיקול דעתו של מהנדס הועדה המקומית בהיתרי הבניה יובטחו האמצעים למניעת זיהום מים וקרע.

9.3 תשתיות חשמל:

9.3.1 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 בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 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 כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

9.3.2 אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים 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, יקבעו בתאום עם חברת החשמל מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו 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 הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי הבקשה להיתר בנייה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

9.4 קווי בזק יהיו תת קרקעיים.

10. הפקעות 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.

11. הגנת הסביבה:

לא יאושר שימוש כתחנת רכבת אלא אם כן ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ודרישות החוק.

12. תנאים למתן היתרי בניה:

לצורך הוצאת היתרי הבניה נדרש אישור תכנית מפורטת.

היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכנית מפורטת ובהתאם לתנאים הבאים:

א. אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית. תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול את מיקום תחנת הרכבת, שטחי חניה, דרכים פנימיות ומתקנים לתפעול הרכבת.

ב. בבקשה להיתר בניה יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה, ואישור על פינוי לאתר מוסדר.

ג. מתן היתרי הבנייה יותנה בבחינה תחבורתית כוללת לתחום המשולב של תכנית זו ושל תכנית הרחבת אזור התעשייה ירוחם תכ" מס' 26/107/02/26 א' - וסעיף 13 ה' (3) בהוראותיה.

ד. הוצאת היתר הבנייה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

- ה. 1. תנאי להוצאת היתרים לעבודות פיתוח השטח יהא אישור תכניות מפורטות לפתרון ביוב.
2. תנאי להוצאות היתרי בניה למבנים יהא תחילת ביצוע פתרון הביוב.
- ו. לא יינתן היתר בניה לבנין שלא תכלול בו תכנית מיגון בהתאם להוראות פיקוד העורף.
- ז. תנאי להוצאת היתר בניה למבנים בעלי חשיבות ציבורית גבוהה האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה ולאחריה: מבני תחנות כח, בתי חולים. תחנות מכבי אש, תחנות משטרה, מרכזות טלפון, תחנות עזרה ראשונה, (לרבות כניסות ומעברים וכן מבני השירות ומכלי המים המשרתים אותם) יהיה ביצוע של אנליזת תגובת אתר ספציפית.
13. איחוד וחלוקת מגרשים יבוצע לפי פרק ג' סימן ד' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
14. עתיקות:
- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.
15. שלבי ביצוע:
- א. לא יוצאו היתרי בניה בתחום תוכנית זו אלא לאחר מימוש 75% משטח השלבים א+ב בתכנית מסי 26/107/02/26 א' ירוחם כדלקמן:
- | | | |
|-------------------------|---------------------|-------|
| 1. בשלב א' יכללו מגרשים | 73-75, 57-68, 29-36 | 1-17 |
| 2. בשלב ב' יכללו מגרשים | | 23-18 |
| 3. בשלב ג' יכללו מגרשים | 69-72, 37-56, 24-28 | |
- ובמתחם הרכבת תכנית מסי 277/03/20
16. זמן ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

17. תאריך :

18. חתימות :

א. מועצה אזורית רמת נגב

~~עזאט טאל א"א~~
~~טאלטא~~
טאלטא טאלטא טאלטא

ב. יוזם ומגיש התכנית :

ג. עורך התכנית : **דן נוימן אצריכל**
מסי רישיון: 8936

ד. בעל הקרקע :

מרחם עסקי דרום
מרחם עסקי ישראל

אין כלל התכנית יתבצעו כל המבנים והמבנים שהם תמורה ותואמת עם רשויות התכנון הנדרשות.
חתימתו הינה לעצמי תכנון כלכלי, ואין בה כדי להחליט על חתימתו ליוזם התכנית ואין יוצר כל יוזם אחר התכנית כלל ועליו להגיש תוכנית הוקצה השטח ונמחרת יתבצעו כל המבנים והמבנים שהם תמורה ותואמת באה במקום הטכני של בית זכרון, בלשון הגדולה.
מוסגכת, לפי כל חוקי ישראל.
למען הסר ספק מן היום הזה כל המבנים והמבנים שהם תמורה ותואמת בנין השטח הכליל בחינתו.
הודאה בהיום, חקט נאמר ונאמר ונאמר על כל המבנים והמבנים שהם תמורה ותואמת על הפרדו, כי ישרדש בלשון הגדולה, כל המבנים והמבנים שהם תמורה ותואמת כל יום ויום, כל המבנים והמבנים שהם תמורה ותואמת.
חתימו: **30.6.11**

תאריך : 30.6.11

9.8.06	16.11.00	מהדורה :
15.8.07	16.7.01	
24.5.09	15.1.02	
25.5.09	13.3.02	
26.05.09	3.3.04	
25.03.10	14.12.04	
22.8.10	23.01.05	
24.11.10	13.2.06	
28.2.11		
27.3.14		