

משרד הפנים - מחוז הדרום
21.10.2014

מחוז הדרום - נפת באר שבע מרחב תכנון מקומי עומר

הוראות התכנית

חניה עבור מועדון +50 ברח' אנטל 67א' עומר

תכנית מתאר מס' 43/100/02/14

שינוי לתכנית מתאר מס' 21/100/02/14

מגיש התכנית : מועצה מקומית עומר

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

מתכנת : אדר' נילי ויסמן

תאריך עדכון : אוגוסט 2004

אוגוסט 2007

מרץ 2008

יוני 2008

יולי 2014

משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
2014/10/21
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית
2014/10/21

ארכיטקטורה וביטוי ערים בע"מ
nili.weisman@gmail.com
נילי ויסמן

רח' ארז 15 עומר 84965 טל' 08-6469563 פקס 08-6469130

מבוא

המגרש המיועד לבנייני ציבור בתכ"מ סי' 21/100/02/14 ברח"א של 67א' שימש בעבר כגן ילדים. היום משמש המבנה כמועדון לתושבים המעוניינים בפעילות חברתית-תרבותית במסגרת שעות הפנאי. מאחר והמבנה מיועד לכלל האוכלוסייה, המגיעה מכל קצות הישוב, בד"כ ברכבה הפרטי, ועל מנת לא לגרום לעומס חניות לאורך הרחובות, המשמשים את דיירי הבתים הסמוכים, הוחלט להסדיר חניה ציבורית עבור באי המועדון בשבילים הציבוריים הגובלים במועדון, זאת ע"י הוספת שימוש לחניה בחלק משבילים אלה, הרחבת תחום הדרך לצרכי חניה ע"ח חלק אחר של השבילים וכן הסדרת גישה מוטורית למגרש לבנייני הציבור.

תוכנית זאת יוצרת את המסגרת התכנונית להסדרת הגישה המוטורית והחניות הנ"ל.

מחוז הדרום – נפת ב"ש מרחב תכנון מקומי עומר

פרק 1 - התכנית

1.01 שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 100/02/14 /43, שינוי לתכנית מתאר מס' 21/100/02/14, חניה עבור מועדון +50 ברח' אשל 67א' עומר.

1.02 יחס לתכניות אחרות :

התכנית כפופה לתכנית מס' 21/100/02/14 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

1.03 המקום :

עומר, רח' אשל בין מס' 61 למס' 63, ובין מס' 67 למס' 69, רח' אורן בין מס' 12 למס' 14, רח' רותם בין מס' 40 למס' 42.

1.04 גושים וחלקות :

גוש 38564 חלקות 117, 39, 30, 20, חלקי חלקות 123, 122, 120.

1.05 שטח התכנית : 3.007 דונם.

1.06 מגיש התכנית :

מועצה מקומית עומר, רח' רותם (ללא מספר), עומר 84965 טל. 08-6291144.

1.07 בעל הקרקע : רשות מקרקעי ישראל, רח' התקווה 4, ב"ש, טל. 08-6264219.

1.08 המתכנן :

אדרי נילי ויסמן, ארכיטקטורה ובינוי ערים, רשיון מס' 13705. רח' ארז 15 עומר 84965, טל. 08-6469563, פקס. 08-646930.

1.09 מטרת התכנית :

- הסדרת חניה וגישה מוטורית עבור מגרש לבניני ציבור ע"י:
- תוספת שימוש לחניה במגרש המיועד לשצ"פ ושביל להולכי רגל.
- שינוי ביעוד קרקע משצ"פ ושביל להולכי רגל לדרך מוצעת וחניה.
- שינוי ביעודי קרקע משצ"פ ושביל להולכי רגל לשביל עם גישה מוטורית.

1.10 מסמכי התכנית :

התכנית כוללת:

- א. 5 דפים של הוראות התכנית (להלן הוראות התכנית).
 - ב. גליון תשריט ערוך בק"מ 1000:1 (להלן תשריט).
 - ג. נספח בינוי וחניה מחייב לענין הסדרת החניה בק"מ 500:1 (להלן נספח בינוי וחניה).
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק מהתכנית בשלמותה.

1.11 ציונים בתכנית :

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק 2 - רשימת תכליות, שימושים והנחיות בנייה

2.01 שצ"פ ושביל הולכי רגל – מגרשים מס' 102, 103, 104

2.01.1 יותרו השימושים והתכליות הבאים :

- גינון, רהוט גן, תאורה, ברזיות, מזרקות ופסלים, מצללות (פרגולות).
 - העברת קווי תשתית וניקוז.
 - שבילים לרוכבי אופניים ולהולכי רגל.
 - כניסה לרכב חירום ו/או רכב אחזקה.
 - במגרש מס' 104 תותר גם חניה עבור 9 מכוניות, מתוכם 3 מקומות חניה לנכים.
- 2.01.2 פיתוח המגרשים יעשה תוך שמירה על כל העצים הקיימים בתחום המגרשים.

2.02 שביל הולכי רגל עם גישה מוטורית – מגרש מס' 105

2.02.1 יותרו השימושים והתכליות הבאים :

- גינון.
- העברת קווי תשתית וניקוז.
- שביל להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- כניסה לרכב למגרש המיועד לבניני ציבור.

2.03 דרכים

2.03.1 רוחב ותואי הדרכים יהיו כמסומן בתשריט. בתחום הדרכים לא תותר כל בנייה.

2.03.2 השימושים המותרים :

- תנועת רכב ותנועת הולכי רגל.
- חנייה.
- הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת.
- התקנת תאורת רחוב, ריהוט רחוב, ריצוף וגינון.

פרק 3 - תשתיות

דרכים, ניקוז, קווי מים וביוב, קווי תקשורת וחשמל יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות.

3.01 חשמל:

3.01.1 רשת אספקת החשמל תהיה עילית או תת-קרקעית.

3.01.2 לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

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

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 והסכמת חברת החשמל מחוז הדרום.

3.02 תקשורת :

רשת התקשורת תהיה תת קרקעית.

פרק 4 – כללי4.1 תנאים למתן היתרי בניה :

היתרי הבניה ינתנו על פי תכנית זו לאחר אישורה ולאחר מילוי התנאים הבאים :

א. אישור תוכנית להסדרי תנועה ע"י רשויות התימרון.

ב. הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועודפי עפר.

4.2 חניה

חניית רכב תוסדר במגרש מס' 104 ובחניה ציבורית ניצבת בתחום דרך מס' 7 .

4.3 חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק בתכנון והבנייה.

4.4 הפקעה לצרכי ציבור :

מקרעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

4.5 שלבי ביצוע

ביצוע התכנית יהיה במשך 2 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

חתימת המתכנן :

W
חתימת המתכנן :
בג"ח נילי ויסמן
 שיון מס' 13705
 ט"פ ס"ח - 08-6469563

אין לנו התנגדות עירונית לביצוע התוכנית בעל הקרקע :
 רשויות התכנון העירוניות בלבד יבדקו את כל ההגות כל זכות
 חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד ואינה כרוכה להגות כל זכות
 ליוזם התכנית או לכל בעל יציין אחרת. הבעל עור לא
 הוקצה השטח ונחתם ימנו הסכם. ביום 10/10/14 נאיון חתימתו זו
 באה במקום הסכמת כל בעל זכות כשטח התחלת ענין כל רשות
 מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל היתר התחלת ענין כל רשות
 למען הסר ספק מוצהר כזה כי אם נעשה או יעשה ענין זה
 בנין השטח הכלול בתכנית. אין בחתימתנו על התכנית הפקעה או
 הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על
 כל זכות אחרת העומדת לנו נכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן
 חתימתנו נחתה אד"ר קמ"ק מכת תכנונית
 תאריך 14/10/14 רשות מקרקעי ישראל מרחנ דרום

חתימת היוזם :

ש"ח ס"ח
 13705
 08-6469563