

הוראות התכנית

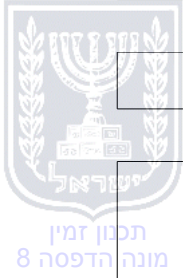
תכנית מס' 608-1077361

גרופית-דרך ומתקן הנדסי

מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

דרום
חבל אילות
תכנית מצומצמת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית נועדה להסדיר את רשת החשמל בקיבוץ גרופית, וזאת על ידי הסטת הדרך מעמוד מתח גבוהה קיים והוספת חדר טרנספורמציה לידו. הסדרת רשת החשמל תאפשר אספקת חשמל אמינה ומיידית לפיתוח עתידי המתוכנן בישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	גרופית-דרך ומתקן הנדסי
-----	------------------------	-----------	------------------------

	מספר התכנית	608-1077361
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	4.042 דונם
-----	------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מצומצמת
-----	--------------	------------	---------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (1), 62א (א) (4), 62א (א) (7)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל אילות

קואורדינאטה X 206100

קואורדינאטה Y 427850

1.5.2 תיאור מקום הדרך והמתקן ההנדסי נמצאים בצד הדרום מזרחי של הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל אילות - חלק מתחום הרשות: גרופית

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39167	מוסדר	חלק		8, 10-12, 14, 35

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/03/2017		4446	7469	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12 /03 /121 3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /121 /03 /12



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלכסנדר גרינבאום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלכסנדר גרינבאום		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	13: 58 07/03/2022	אלכסנדר גרינבאום	07/03/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	מצב מאושר
כן		13: 48 27/06/2022	אלכסנדר גרינבאום	27/06/2022	1		מנחה	חשמל

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	רשות מקומית	רשות מקומית, אופיר לוי	112755	מועצה אזורית חבל אילות	יטבתה	יטבתה		08-6355801		Ophir@eilot.org.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	מקורות	מקורות		מקורות חברת מים בע"מ	אשקלון	אורט	32	08-6731394	08-6789700	customerservices@mekorot.co.il
חוכר	עדו קלאי	עדו קלאי		קיבוץ גרופית	גרופית	גרופית		08-6355723		mepm@eilot.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלכסנדר גרינבאום	022341	א.ג.ס. אדריכלים בע"מ	פרדס חנה- כרכור	סמ שיזף		04-6271296		agsarch@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	ניזאר אבו-עקל	18255090	3 די מאפ	ערעה	ערעה		04-6358339		3dmap2010@gmail.com
מודד	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן	אילת	הדייג	16	077-3205030		alonmoded@gmail.com





תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת רשת החשמל ביישוב, וזאת על ידי הסטת הדרך מעמוד מתח גבוהה קיים ובניית חדר טרנספורמציה לידו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חילוף בשטחי המתקן ההנדסי והדרך.

2. קביעה ושינוי בקווי בנין.

3. קביעת גודל מגרש מינימלי שמותר להקים עליו בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	2, 1
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	3
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	2
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	3
קו מים 3" ומעלה	דרך מוצעת	4
קו מים 3" ומעלה	מתקנים הנדסיים	2, 1

3.2 טבלת שטחים

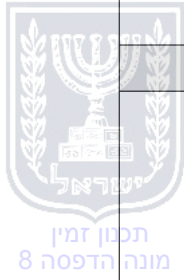
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	1,240.61	30.69
מתקנים הנדסיים	2,802.35	69.31
סה"כ	4,042.96	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	994.49	24.60
דרך מוצעת	246.12	6.09
מתקנים הנדסיים	2,802.35	69.31
סה"כ	4,042.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>אזור המיועד למתקני תשתית ושירותים הנדסיים.</p> <p>א. בתא שטח 1 קיים מתקן התפלה המספק מי שתיה.</p> <p>ב. תא שטח 1 - קיימות 2 בריכות בנפח 1,000 מ"ק ו-1200 מ"ק השייכים למערכת אספקת מים מליחים לצורכי חקלאות. הבריכות עשויות בטון ומקור המים קידוחי יטבתה וקידוחי גרופית. בחצר הבריכות קיים מתקן התפלה קטן בספיקה של 4 מק"ש לצורכי שתייה בקיבוץ גרופית (ברזי מים במטבח).</p> <p>בתא מס' 2 מתוכננת הקמת חדר טרנספורמציה להסדרת רשת החשמל בישוב.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. השימושים המותרים באזור למתקנים הנדסיים וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. יש לשמור על רצועה של לפחות 10 מ' מעל קווי "מקורות" ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.</p> <p>3. אין לבצע אספלט וכל עבודות תשתית יסודית כולל עבודות לפיתוח נופי מעל קווי "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' מהם.</p> <p>4. מעל קווי "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' מהם יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p> <p>5. יש לשמור מרחק של לפחות 5 מ' מגדר מתקן "מקורות". דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.</p> <p>ב</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. מניעת זיהום מי התהום - מי הרכז הנוצרים בתהליך הפקת המים המותפלים נאספים בבריכה המשמשת להשקיה לאחר מיהול.</p> <p>2. היבטי בטיחות ובטחון - המתחם מגודר בגדר פלדה בגובה 2.5 מ' וקיימים שילוטס בהתאם.</p> <p>3. המתחם הנ"ל אינו מייצר מפגעי זיהום אויר ורעש ולא קיימים מפגעי ריח. המתחם יעמוד בדרישות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. לא קיימים חומרים מסוכנים בשטח המתקן.</p> <p>5. גובה המתקנים יהיה עד 8 מ' מפני קרקע טבעית.</p> <p>ג</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>במבנה חדר הטרנספורמציה ביעוד מתקנים הנדסיים תנתן תשומת לב מיוחדת לנראות מהשטחים הנמוכים שמסביב, באמצעות טיפול בחזיתות וצמחייה גבוהה.</p>
4.2	<p>דרך מאושרת</p>





4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת - המאושרת עפ"י תוכנית, כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">דרכים</p> <p>דרכים מקומיות-</p> <p>א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיו"ב,</p> <p>ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכול באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת</p> <p>לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.</p> <p>ג. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>השטח המיועד לדרכים: דרך מוצעת - המוצעת בתוכנית זו, כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">דרכים</p> <p>דרכים מקומיות-</p> <p>א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיו"ב,</p> <p>ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכול באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת</p> <p>לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.</p> <p>ג. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מזערי	מגרש		מזערי											
		מזערי	עיקרי	מזערי				עיקרי							
קדמי	אחורי	צידית- שמאלי	צידית- ימני	מעל הכניסה הקובעת	7		40	מזערי	עיקרי	מזערי	עיקרי	500	1	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
3	3	3	3	1	7		40	30	10	300	10	30	2	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0	1	7		40								

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 חשמל

ראו נספח בסוף הוראות התכנית

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

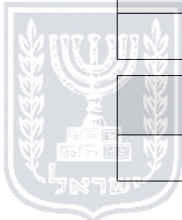
1. ביעוד מתקנים הנדסיים - תנאי להיתר בניה, תאום עם חבי "מקורות".

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 20 שנים מיום אישורה.



תכניון זמין
מונה הדפסה 8



תכניון זמין
מונה הדפסה 8



תכניון זמין
מונה הדפסה 8

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.
- ג. קו החשמל מתח עליון קיים יפורק רק לאחר השלמת הקמת הקו מתח עליון החדש ועד לפירוקו, יש להתייחס אליו כקו קיים.
- ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
-	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
-	2 מ' 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תא"מ על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה
-	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תייל חשוף או מצופה
-	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
-	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
-	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
-	1 מ'	י. ארון רשת
-	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.