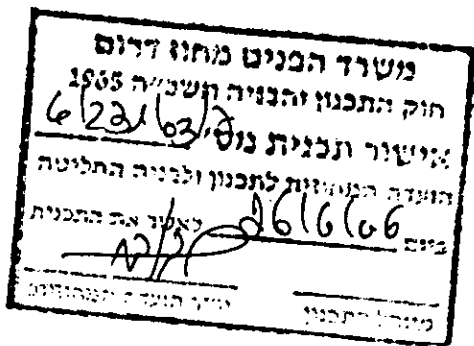


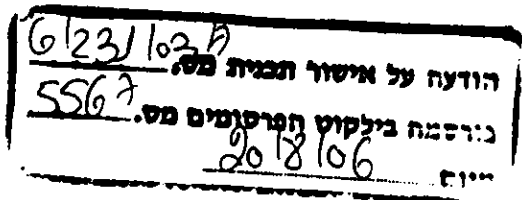
מחוז הדרום - נפת באר שבע
מרחב תכנון מקומי שמעונים

תחנת שאיבה "ברור חייל"

תכנית מפורטת מס' 6/231/03/7
שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/231/03/7



מגיש התכנית : חב' מקורות באמצעות חב' אנת הנדסה בע"מ
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
עורכת התכנית: אדר' נילי ויסמן
תאריך עדכון : מרץ 2005
אוקטובר 2005
יולי 2006



נילי ויסמן

ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ
יעוץ ניהול תכנון

תאשור 19 עומר 84965 טל' 08-6469563 פקס 08-6469130

מבוא

בתוכנית 1/231/03/7 נקבע מגרש שיעודו "מתקני מיס", אך למגרש זה לא הוגדרו זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

תוכנית זו באה להשלים את התכנית 1/231/03/7 ע"י הגדרת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה, ע"מ לאפשר הקמת מתקנים ומבנים במגרש המיועד לתחנת שאיבה לאספקת מי שפד"ן לשימושים חקלאיים עבור ישובי האזור.

הוראות התוכנית

מחוז הדרום – נפת באר-שבע

מרחב תכנון מקומי שמעונים

פרק 1 – התכנית

1.01 שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 6/231/03/7, תחנת שאיבה "ברור חייל" (להלן התכנית), שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/231/03/7.

1.02 יחס לתכניות אחרות:

התכנית משנה את הוראות תכנית מפורטת מס' 1/231/03/7 בגבולות תכנית זו ומתבססת על תשריט חלוקה למגרש 23.

1.03 המקום : קיבוץ ברור חייל, דרומית לצומת הכניסה מכביש 232.

1.04 גושים וחלקות : 3100, חלקי חלקות 20, 37.

1.05 שטח התכנית : 2.160 דונם.

1.06 מגיש התכנית :

חבי מקורות באמצעות חבי אגת הנדסה בע"מ, רח' יגאל אלון 65 תל אביב, טל. 08-6469130.

1.07 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

1.08 עורכת התכנית :

אדרי' נילי ויסמן, ארכיטקטורה ובינוי ערים; רשיון מס' 13705
רח' תאשור 19 עומר 84965 טל. 08-6469563, פקס. 08-6469130.

1.09 מטרת התכנית :

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת תחנת שאיבה ע"י:
- קביעת זכויות בנייה לשטחים עיקריים ולשטחי שירות במגרש המיועד למתקנים הנדסיים.
- קביעת הנחיות ומגבלות בניה.
- שינוי קו בנין בגבולות התכנית של דרך מס' 50 מ-5 מ' ל-3 מ'.

1.10 מסמכי התכנית :

5 דפים של הוראות התכנית (להלן ההוראות),
גליון תשריט ערוך בק"מ 1:500 (להלן התשריט),
נספח בינוי מנחה ערוך בק"מ 1:500.
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.
במקרה של סתירה בין ההוראות לתשריט, יגברו ההוראות על התשריט.

1.11 ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק 2 - רשימת תכליות, שימושים והנחיות בנייה

2.01 שטח למתקנים הנדסיים

תותר הקמת מתקנים ומבנים הקשורים להפעלה ולאחזקה של תחנת שאיבה, לרבות הקמת מתקנים לחשמל ולתקשורת. לא תותר הקמת מתקני הכלרה בכלור גזי.

2.01.1 הנחיות כלליות :

- א. אחוזי הבנייה וקווי הבניין יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבנייה ובתשריט.
- ב. גובה המתקנים יקבע לפי הצרכים התפעוליים עד לגובה מקסימלי של 6 מ'. תותר הקמת אנטנות עד לגובה מקסימלי של 25 מ'.

2.01.2 הנחיות בינוי ופיתוח:

- א. שטח תחנת השאיבה יהיה מגודר.
- ב. עבודות הפיתוח, ובמיוחד עבודות עפר, סוללות וכי, יתוכננו תוך השתלבות ככל הניתן בנוף, תוך שימוש בחומרים ובצמחיה המתאימים לאזור.

2.02 טבלת זכויות בנייה

2.02.1 מצב קיים (לפי תכ' מפורטת 1/231/03/7):

אין הגדרת זכויות בניה.

2.02.2 מצב מוצע :

קווי בנין	היקפי בניה מירביים למגרש במ"ר					מס' קומות	שטח המגרש בדונם	מס' מגרש	שטח מגרש מינימלי בדונם	ייעוד
	תכסית מירבית	סה"כ	שטח שירות	שטח עיקרי	יחס למפלס הכניסה הקובעת					
כמסומן בתשריט	100	100	-	100	מעל (1)	1	1.760	23א'	0.200	שטח למתקנים הנדסיים
			-	-	מתחת					

(1) זכויות הבניה לשטחים מעל למפלס הכניסה הקובעת ניתנים לניצול גם מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

פרק 3 - תשתיות

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

3.1 חשמל:

3.1.1 רשת אספקת החשמל יכולה להיות עילית או תת-קרקעית.

3.1.2 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.

3.2 סילוק פסולת:

פסולת בנין תפונה לאתר פסולת מאושר.

3.3 ניקוז:

תכנית ניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז.

פרק 4 – כללי

4.1 תנאים למתן היתרי בניה :

- היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, בתנאים הבאים :
- א. אישור תכניות מפורטות ע"י משרד הבריאות, לענין הפרדת מערכות אספקת מים וביצוע מגונים מפני זיהומים פוטנציאליים של מערכת אספקת המים לשתיה.
 - ב. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי עפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מוכרז.

4.2 חנייה :

חניית רכב תוסדר בתוך גבולות המגרשים וע"פ תקן חנייה ארצי.

4.3 חלוקה ורישום :

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

4.4 הפקעה לצרכי ציבור :

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי מינהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

4.5 עתיקות :

במקרה ויתגלו עתיקות בעת ביצוע התכנית, יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע על כך לרשות העתיקות.

4.6 שלבי ביצוע :

ביצוע התכנית יהיה מייד לאחר אישורה.

מקורות חבי מים בעים
מרחוק

חתימת עורכת התכנית

חתימת בעל הקרקע

חתימת מגיש התכנית

W אדריכלות נילי ויסמן
שיכון מסי 13705
תל אביב: 08-6469563

אין לנו התנגדות עקרונית להסכמת בתנאי שנו תהיה מתואמת עם הרישום התכנון והמסלול.

חתימתנו הנה ליתר בטחון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם הבניה או לכל בעל זכויות אחר בשטח התכנית כל עוד לא יתקבל המסלול המסכם וייתנו הסכם מתאים בתנאי וזמן המיועדים או באם המסלול יסכמת כל בעל זכות בשטח המנוי ו/או כל ישיבת המסלול לפי כל המסלול המיועדים.

למנו, *Alu*

17.7.06 מינהל מקרקעי ישראל