

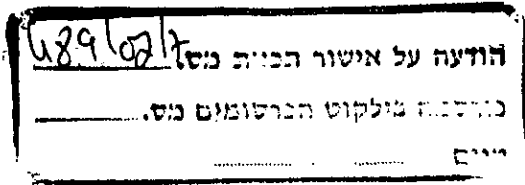
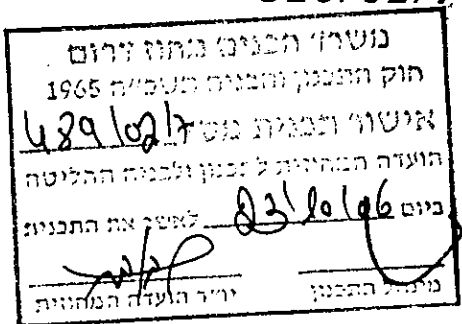
600 5532



מחוז הדרום - נפת באר שבע  
מרחב תכנון מקומי שמעונים

# תחנות שאיבה "פתחת שלום ו- "יבול"

תכנית מתאר מס' 489/02/7  
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים  
שינוי לתוכנית מתאר מס' 328/02/7



מגיש ויוזם התכנית : חב' "מקורות"  
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
עורכת התכנית : אדר' נילי ויסמן  
תאריך עדכון : פברואר 2005  
נובמבר 2005  
נובמבר 2006

## הוראות התוכנית

מחוז הדרום - נפת באר-שבע  
מרחב תכנון מקומי שמעונים

### פרק 1 - התכנית

#### 1.01 שם התכנית:

התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 489/02/7, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, תחנות שאיבה "פתחת שלום" ו-"יבול" (להלן התכנית), שינוי לתוכנית מתאר מס' 255/02/7.

#### 1.02 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית משנה את הוראות תכנית המתאר מס' 255/02/7 בגבולות תוכנית זו וכפופה לתממ"מ 4 שינוי 14.

#### 1.03 המקום:

מועצה אזורית אשכול, דרומית לדרך 232, סמוך לצומת אבשלום ולאנדרטת הפלדה.

#### 1.04 גושים וחלקות:

גוש 100303, חלקה 1 (חלק)  
גוש 100304, חלקה 2 (חלק)

#### 1.05 שטח התכנית:

5.337 דונם.

#### 1.06 מגיש ויוזם התכנית:

חברת "מקורות" - מרחב דרום, רח' אורט 1, מרכז אפרידר, אשקלון.  
טל. 08-6789723, פקס 08-6734872.

#### 1.07 בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

#### 1.08 עורכת התכנית:

אדר' נילי ויסמן - ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ, רשיון מס' 13705  
רח' תאשור 19 עומר 84965, טל. 08-6469563, פקס. 08-6469130

**1.09 מטרות התוכנית:**

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת תחנות שאיבה למים ע"י:
- איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
  - שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לשטח למתקנים הנדסיים.
  - קביעת זכויות בנייה לשטחים עיקריים ולשטחי שירות מ"ר, במגרשים המיועדים למתקנים הנדסיים (תחנת שאיבה למים).
  - קביעת הנחיות ומגבלות בנייה.
  - הקטנת קו בינין לדרך 232 מ- 80 מ' ל- 44 מ', בגבולות התכנית.

**1.10 מסמכי התכנית:**

- 6 דפים של הוראות התכנית (להלן הוראות התוכנית),  
 גליון תשריט ערוך בק"מ 1:1000 (להלן התשריט).  
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.  
 במקרה של סתירה בין ההוראות לתשריט, יגברו ההוראות על התשריט.

**1.11 ציונים בתכנית:**

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

## פרק 2 - רשימת תכליות, שימושים והנחיות בנייה

### 2.01 שטח למתקנים הנדסיים (תחנת שאיבה למים):

תותר הקמת מתקנים ומבנים הקשורים להפעלה ולאחזקה של תחנות שאיבה למים, לרבות הקמת מתקנים של חשמל ולתקשורת. לא תותר הקמת מתקני הכלרה בכלור גזי.

#### 2.01.01 הנחיות כלליות:

- א. אחוזי הבנייה וקווי הבנין יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבנייה ובתשריט.  
 ב. גובה המתקנים יקבע לפי הצרכים התפעוליים עד לגובה של 6 מ'. תותר הקמת אנטנות עד לגובה מקסימלי של 30 מ'.

#### 2.01.02 הנחיות בינוי ופיתוח:

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

### 2.02 דרכים:

רוחב ותואי הדרכים יהיו כמסומן בתשריט. השימושים המותרים:

- תנועת כלי רכב ותנועת הולכי רגל,
- הנחת קווי תשתית, התקנת תאורת רחוב, ריצוף וגינון.

### 2.03 טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה:

#### 2.03.1 מצב קיים:

אין הגדרת זכויות בניה.

#### 2.03.2 מצב מוצע:

קווי בנין	היקפי בנייה מירביים למגרש במ"ר					מס' קומות	שטח מגרש מינימלי בדונם	שטח המגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד
	תכסית מירבית	סה"כ	שטח שירות	שטח עיקרי	יחס למפלס הכניסה הקובעת					
כמסומן בתשריט	50	50	50	50	מעל (1)	1	0.800	1.691	101	שטח למתקנים הנדסיים (תחנת שאיבה למים)
			-	-	מתחת					

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

### פרק 3 – הנחיות כלליות לתשתית

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

#### 3:01 חשמל:

- 3.1.1 רשת אספקת החשמל יכולה להיות עילית או תת-קרקעית.
- 3.1.2 לא יינתן היתר בניה 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 חשמל	מרחק מתיל חיצוני	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.

#### 3.02 סילוק פסולת:

פסולת בנין תפונה לאתר פסולת מאושר.

#### 3.03 ניקוז:

תכנית ניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז.

פרק 4 - כללי

4.01 תנאים למתן היתרי בנייה:

- היתרי הבניה ינתנו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, בתנאים הבאים:
- א. אישור משרד הבריאות.
  - ב. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
  - ג. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי עפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מוכרז.

4.02 חנייה:

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

4.03 חלוקה ורישום:

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

4.04 הפקעה לצרכי ציבור:

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

4.05 עתיקות:

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

4.06 שלבי ביצוע:

ביצוע התכנית יהיה מיד לאחר אישורה.

**חתימת עורכת התכנית**

אדריכלות צילי דיסמן  
 רשיין מסי 13705  
 טלפקס : 08-6469563

**חתימת בעל הקרקע**

התכנית שפורטה לתכנית בתנאי שזו תהיה  
 חתומה על ידי בעל הקרקע המוסמכת.  
 כל המידע הנדרש להגשת התכנית נמצא בדף  
 המצורף להגשת התכנית. כל המידע הנדרש  
 להגשת התכנית נמצא בדף המצורף להגשת  
 התכנית. כל המידע הנדרש להגשת התכנית  
 נמצא בדף המצורף להגשת התכנית. כל המידע  
 הנדרש להגשת התכנית נמצא בדף המצורף  
 להגשת התכנית. כל המידע הנדרש להגשת  
 התכנית נמצא בדף המצורף להגשת התכנית.  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז הדרום

**חתימת מגיש התכנית**

מקורות הבני מס' בע"מ  
 מרחבי הדרום