

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 9/231/03/7

מתקן הנדסי "ברור חייל"

לשכת ההגדרה והתכנון
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 11.05.2009
 נתקבל

הדרום – נפת באר שבע

מחוז

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 9/231/03/7 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 5.11.09 לאשר את התכנית מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 9/231/03/7 כורסמת בילקוט המסומים מס' 597 מיום 29/6/09</p>	
---	--

--	--

הגשה 1 ספטמבר 2007
 מילוי תנאים להפקדה ינואר 2008
 מילוי תנאים למתן תוקף 1 ינואר 2009

נילי ויסמן יועץ ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ
 ניהול תכנון

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

דברי הסבר לתכנית

בתכנית מס' 1/231/03/7 נקבע מגרש שיעודו "מתקני מים", אך למגרש זה לא הוגדרו זכויות, הנחיות ומגבלות בניה. כמו כן בגלל אי דיוקים של מדידה, חלק ממתקן המים נבנה מחוץ לגבולות המגרש.

תכנית זו באה להסדיר את גבולות המגרש בהתאם לבניה בפועל, וכן לאפשר הוצאת היתרי בניה למבנים ומתקנים קיימים ועתידיים במגרש, ע"י הגדרת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

המגרש המוצע ישמש עתודה להגדלת והשלמת מתקן המים (תחנת שאיבה) הקיים מדרום למגרש המוצע, שהוסדר במסגרת תכ' 6/231/03/7.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז הדרום – נפת באר שבע

תכנית מס' 9/231/03/7

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתקן הנדסי "ברור חייל"	1.1 שם התכנית
4,946 מ"ר	1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	1.3 מהדורות
1	שלב מספר מהדורה
ינואר 2009	תאריך עדכון
תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.	סוג התכנית וחלוקה
כן	האם מכילה הוראות שלתכנית מפורטת
לא	האם כוללת הוראות לעינין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
ועדה מחוזית	היתרים או הרשאות
תכנית המהווה שינוי לתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

1.5 מקום התכנית

שמעונים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
607.130	קואורדינטה מערב מזרח – Y	
165.150	קואורדינטה דרום צפון – X	

מערבית לקיבוץ ברור חייל

1.5.2 תאור מקום

מ"א שער הנגב

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

ברור חייל

ישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3100	מוסדר	חלק מהגוש		20,22,37

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/231/03/7	שינוי	בתחום הכלול בתכנית זו		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	הוראות התוכנית
		נילי ויסמן	דצמבר 2006		13		מחייב	הוראות התוכנית
		נילי ויסמן	דצמבר 2006	1		1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
		נילי ויסמן + חסון גולדברג	דצמבר 2006	1		1:1250	מנחה	נספח תנועה וכינוי

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	08-6734872	08-6789723	רח' אורט 1, מרכז אפרידר אשקלון	חברת מקורות- מרחב דרום					

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	03-5618059	03-5618084	רח' יגאל אלון 65, תל אביב	חברת אגת הנדסה בע"מ					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264850	08-66264333	רח' התקווה 4 ת"ד 233 באר-שבע 84101	ממ"י							
	08-6803667	08-6803665	די"נ חוף אשקלון 79152	קיבוץ ברור חייל							חכירה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	עורך ראשי
niliw@zahav.net.il	08-6469130	08-6469563	רח' תאשור 19 עומר 84965	נילי ויסמן - ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	13705	064595556	נילי ויסמן	אדריכלית		
	08-6285860	08-6288027	רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע	אלקא מהנדסים בע"מ	648		עמי אלקבץ	מודד מוסמך		מודד
	08-6238697	08-6271122	רח' סמילנסקי 5 באר שבע 84103	שרותי הנדסה ופרויקטים אי.פי.אס. בע"מ			חסון גולדברג	אינג'נר		מתכנ תנועה, כבישים וניקוז

1.9 הגדרות בתכנית

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן הנדסי שימשש למתקני מים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- ב. שינוי יעוד קרקע, כולל שינוי בהתווית דרך.
- ג. קביעת שימושים מותרים.
- ד. קביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שרות
- ה. קביעת הנחיות ומגבלות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	יחידות	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט				
	4.696				דונם	שטח התכנית

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	
	יעוד	תאי שטח
	מיתקן הנדסי	23B
דרך	1001,1002	

על אף האמור בסעיף 1.7 – במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מיתקן הנדסי****4.1.1 שימושים**

תותר הקמת מבנים ומיתקנים הקשורים להפעלה ולאחזקה של תחנת שאיבה למים, לרבות מבני משרדים ושרותים וכן מיתקנים טכניים כגון חדר חשמל, חדר משאבות, אמצעי פיקוד וקשר (אנטנה) לשימוש המתקן, מחסנים.

4.1.2 הוראות

- א. עיצוב אדריכלי
 - הבניה יכולה להיות במבנה אחד או במספר מבנים.
 - גימור המבנים יהיה תואם את האופי התעשייתי של הפרויקט.
 - גג של מבנה יכול להיות גג שטוח, בגימור צבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק, או גג קל, או שילוב ביניהם.
- ב. גובה מירבי
 - גובה מירבי של המבנים יהיה עד 8.5 מ'.
 - גובה אנטנה יהיה עד 30 מ'.
- ג. הוראות פיתוח
 - המיתקן יהיה מגודר
- ד. חניה
 - החניה תהיה בגבולות המגרש ולפי תקן חניה ארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

4.3 דרך מאושרת, דרך מוצעת**4.3.1 שימושים**

- א. תנועת רכב ותנועת הולכי רגל
- ב. חניה
- ג. הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרתביוב, כבלי חשמל ותקשורת
- ד. התקנת תאורת רחוב, ריצוף וגינון.

4.3.2 הוראות

- א. בניה בתחום הדרכים לא תותר כל בניה,
- ב. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			יעוד			
	מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת						מתחת לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת (1)	עיקרי שרות				
כמסומן בתשריט (2)		1	8.5				130			30	100	2 (מזערי)	23B	מיתקן הנדסי (מיתקן מים)

(1) זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ניתנים לניצול גם מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ללא שינוי בסה"כ הזכויות.

(2) בתחום קו בנין קידמי ניתן להקים מיתקנים לא מקורים, כגון גדרה.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו, לאחר אישורה בתנאים הבאים:
- א. אישור תכנית להסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות.
 - ב. הגשת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורה ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התוכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
 - ג. תאום עם חח"י לנושא קווי החשמל מתח נמוך העוברים בתחום המגרש 23B.
 - ד. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבינין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוכרז.

6.2 פיתוח תשתיות

דרכים, ניקוז, מערכות המים והביוב, קווי תקשורת וחשמל, יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (ח' חשמל, בזק, משרד הבריאות – הכל לפי העניין).

6.3 חלוקה ורישום

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

6.4 הפקעות לצורכי ציבור

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

6.5 הוראות בנושא עתיקות

במידה ויתגלו בתחום התכנית עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.6 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר 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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל בודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם מרחקים בין העמודים עד 300 מ')*
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (בשטחים בהם מרחקים בין העמודים עד 300 מ')*

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

- ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.
- ו. 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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת למימוש התוכנית הוא 3 שנים ממועד מתן תוקף לתוכנית.

8. אישורים וחתימות

8.1 חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה ותאריך
מגיש התכנית	מקורות מרחב דרום	מקורות מרחב דרום	מקורות חצי חמיש בע"מ מרחב דרום
יזם בפועל (אם רלבנטי)	אגת הנדסה	אגת הנדסה	אגת הנדסה 2/6/9
בעלי עניין בקרקע	ממ"י	ממ"י	<p>הן לגבי הכנתה ועריכתה להכנת, בתנאי שזו תהיה כוונתה של רשות התכנון המוסמכת.</p> <p>התכנון יהיה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנון או לבעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תיבנה תשתית ותחום המבנה מאוים בנינו, ואין התכנית תהא במקום הסמכה כל של זכות בשטח תכנון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועמ"י כל דין.</p> <p>לצדן הסר ספק מוסמך בה מ"י אם בשטח או ייעשה על יזמו הסכם בנין ייעוץ תכנית, אין כחתימתו על התכנית הכרה זו, והיא בעיני הסכם כאמור ו/או יתור על זכותו ליעוץ תכנון הסדרתו של מי שרכש לאתנו על פני זכרון ייעוץ תכנון ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת התכנון כאמור ועמ"י כל דין. שכן תמיכתו ניתנת אך ורק למידת מבט תכנונית. מינחל מקרקעי ישראל מחוז הדרום</p> <p>11.5.09</p> <p>אדריכל מרכז תכנון</p>
קיבוץ ברור חייל	קיבוץ ברור חייל	קיבוץ ברור חייל	<p>אדריכל מרכז תכנון</p> <p>2/2/9</p>
עורך התכנית	ארב' נילי ויסמן	אדריכלית נילי ויסמן	<p>רשיון מס' 13705 טלפקס: 08-6469563</p> <p>18.2.2009</p>