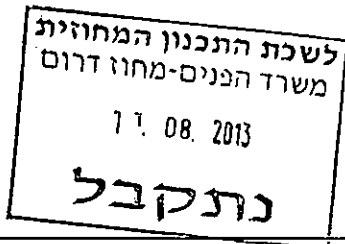


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 4/233/03/7

תחנת סניקה לביוב מבטחים



הדרום - נפת באר שבע

מחוז

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מפורטת

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה כיום: 805113 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור הש <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור הש</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	

הגשה 1 נובמבר 2010

מילוי תנאים להפקדה 1 יולי 2012

מילוי תנאים למתן תוקף 1 יוני 2013

ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ
יעוץ ניהול תכנון
נילי ויסמן
רח' ארז 15 עומר 84965 טל' 08-6469563 פקס 08-6469130



דברי הסבר לתכנית

תחנת סניקה לביוב מבטחים מתוכננת כחלק ממערכת הביוב המרכזית של הישוב מבטחים, שתשרת את יחידות הדיור והמוסדות בישוב הקיים ותאפשר גם הקמת שכונת מגורים חדשה.

מערכת הביוב המרכזית כוללת קו גרביטציוני מהאזור הדרומי של הישוב ועד תחנת הסניקה, תחנת סניקה, וקו סניקה עד לחיבור לקו מאסף גרביטציוני ראשי אזורי קיים, המוליך את השפכים עד למט"ש צוחר.

התחנה מתוכננת לספיקה שעתית מקסימלית של 5.4 מק"ש, על בסיס תחזית גודל האוכלוסיה בישוב בשנת 2030.

המערכת כולה קיבלה את אישורם של משרד הבריאות והועדה של מינהלת הביוב כבר בשנת 2010.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תחנת סניקה לביוב מבטחים 4/233/03/7	שם התכנית מספר התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
4.952 דונם		1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למן תוקף 1 יוני 2013	שלב מספר מהדורה בשלב תאריך עדכון המהדורה	1.3 מהדורות
תכנית מפורטת ללא איחוד וחלוקה כן	סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
לא	האם כוללת הוראות לעינין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התכנית

שמעונים 143.360 571.570	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה דרום צפון X קואורדינטה מערב מזרח Y	1.5.1 נתונים כלליים
דרומית למושב מבטחים		1.5.2 תאור מקום
מ"א אשכול	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות נפת באר שבע	התייחסות לתחום הרשות נפה	
מבטחים	ישוב שכונה רחוב מספר בית	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100299	מוסדר	חלק מהגוש		6,8,39

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 מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3/233/03/7 (בהכנה) -	שינוי	בתחום הקו הכחול של התכנית בלבד		
תמ"מ 14/4	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	4845	23.1.2000
תמ"מ 34	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	5206	15.7.2003

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	
		נילי ויסמן	נובמבר 2010		15		מחייב	הוראות התוכנית
		נילי ויסמן	נובמבר 2010	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
				מ"א אשכול		ד"י הנגב 85465	08-9929134	08-9929172	engineer@erc.org.il

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
				מ"א אשכול		ד"י הנגב 85465	08-9929134	08-9929172	engineer@erc.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	08-6264850	08-6264333	רח' התקווה 4 ת"ד 233 באר-שבע 84101		מדינת ישראל (בניהול ממ"י)				בעלים
		08-9982187	ד"י הנגב		מושב מבטחים				חוכר

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

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
nili.weisman@gmail.com	08-6469130	08-6469563	רח' תאשור 19 עומר 84965	51-333504-2	נילי ויסמן- ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	13705	06459555-6	נילי ויסמן	אדריכלית	עורך ראשי
	08-6236255	08-6286074	רח' יהודה הנחתום 4 בי"ש 84249		מגה מדידות וגיאולוגיה בע"מ	826		לאוניד צ'רניאק	מודד מוסמך	מודד
	08-6498530	08-6498565	רח' יעקב אבינו 6/2 בי"ש			17170	01683590-2	יעקב תומא	מהנדס מים וביוב	מתכנן מים

1.9 הגדרות בתכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

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 – תחנת סניקה לביוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משטח ללא יעוד למתקן הנדסי ולקרקע חקלאית והוספת זיקת הנאה.
- ב. קביעת שימושים מותרים.
- ג. קביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שרות.
- ד. קביעת הנחיות ומגבלות בניה.
- ה. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית 4.952 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
						ל"ר

3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3:1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	101	מיתקן הנדסי
	201	קרקע חקלאית
	301	שצ"פ

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
6.28	311	מתקנים הנדסיים		96.26	4767	שטח ללא יעוד
89.98	4456	קרקע חקלאית		3.74	185	שצ"פ
3.74	185	שצ"פ		100.00	4952	סה"כ
100.00	4952					

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מיתקן הנדסי – תא שטח (מגרש) מס' 101****4.1.1 שימושים**

- א. תותר הקמת מבנים ומיתקנים הקשורים להפעלה ולאחזקה של תחנת סניקה לביוב, לרבות מיתקנים טכניים כגון חדר חשמל ובקרה, חדר משאבות, אמצעי פיקוד וקשר, מחסנים, צנרת, מגופים, משטחי בטון וכן דרכים פנימיות ואמצעי מיגון.
- ב. בתחום המתקן לא יוצב דיזל גנרטור.

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 מבנים 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 6 מ'.
 - גובה אנטנה לצרכי פיקוד וקשר יהיה עד 20 מ'.
- ג. מניעת מטרדים וזיהום סביבה
- לא יהיה בשטח התכנית שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק או חומר בעירה שווה ערך.
 - לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים ורעילים כמפורט בס' 28, 29 להוראות תמ"א 4/ב/34.
 - תחנת הסניקה תוקם בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- ד. הוראות פיתוח
- המיתקן יהיה מגודר.
 - עבודות הפיתוח, במיוחד עבודות עפר, סוללות וכדומה, יתוכננו תוך השתלבות ככל הניתן בנוף, תוך שימוש בחומרים ובצמחיה המתאימים לאזור.
 - הגישה למתקן תהיה באמצעות דרך חקלאית קיימת.
- ה. חניה
- החניה תהיה בגבולות המגרש ולפי תקן חניה ארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

4.2 קרקע חקלאית – תא שטח מס' 201**4.2.1 שימושים**

תותר גישה למגרש 101 וכן הנחת קווי תשתית כגון צנרת מים, ביוב, ניקוז, וכבלי חשמל ותקשורת.

4.2.2 זיקת הנאה למעבר ברכב

תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או לכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

4.3 שצ"פ – תא שטח מס' 301**4.3.1 שימושים**

- יותרו כל השימושים שנקבעו בתכ"מ מס' 3/233/03/7
- כמו כן תותר גישה לרכב למגרש מס' 101

4.3.2 הוראות

יחולו כל ההוראות שנקבעו בתכ"מ מס' 3/233/03/7.

4.3.3 זיקת הנאה למעבר ברכב

תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או לכלי רכב כמסומן בתשריט.
זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש במ"ר	מס' תא שטח	יעוד	
	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה (1) הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
כמסומן בתשריט (2)		1	6 (3)					100			20	80	311	101	מיתקן הנדסי

- (1) זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ניתנים לניצול גם מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ללא שינוי בסה"כ הזכויות.
- (2) בתחום קווי הבנין ניתן להקים מיתקנים לא מקורים כגון גדרה, להניח צנרת ולסלול דרכים פנימיות.
- (3) גובה מותר לאנטנות לצרכי פיקוד וקשר יהיה 20 מ'.

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

- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו, לאחר אישורה בתנאים הבאים:
- הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבינין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוכרז ומוסדר על פי כל דין.
 - 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.
 - תאום הבקשה להיתר עם היחידה הסביבתית נגב מערבי ועם משרד הבריאות, על מנת לוודא שהתחנה תוקם בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

6.2 חלוקה ורישום

- לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית התואמת את התכנית (לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות), וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.3 הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעין 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.

6.4 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).

6.5 הוראות בנושא חשמל

א. 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.

מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
3.00 מ'	3.50 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
5.00 מ'	6.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:
	20.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו: (קיים או מוצע)
	35.00 מ'	ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

ד. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז הדרום.

ה. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

ו. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה והקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ז. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל, כאשר רשת החשמל במתחים עליון העל והגבוה תהיה עילית, ורשת החשמל במתח נמוך, כולל החיבורים למיבנים, תהיה תת-קרקעית.

ח. 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.

ט. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.6 שמירה על עצים בוגרים

בגבולות התכנית אין עצים בוגרים המיועדים לשימור.

6.7 הוראות בנושא עתיקות

במקרה ויתגלו בתחום התכנית עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"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%.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת למימוש התוכנית הוא מייד לאחר מתן תוקף לתוכנית.

8. חתימות

שם: אדרי מוטי לבאן מהנדס המועצה	חתימה:	תאריך: 01.07.2013
תאגיד/שם רשות מקומית: מ"א אשכול		מספר תאגיד:

שם: ארכי נילי ויסמן	חתימה:	תאריך: M. E. M.
תאגיד:	נילי ויסמן – ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	מספר תאגיד: 51-333504-2

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע (חוכר)
תאגיד: מושב מבטחים	מבטחים - מושב עובדים	מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע (בעלים)
תאגיד:	<p>אני בעל התביעה עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות מקרקעי ישראל ורשות מקומית המוסמכות.</p> <p>חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים כנינו, ואין חתימתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.</p> <p>למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכסול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו כולל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואין על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מן הסיבה שצוינה לעיל.</p> <p>תאריך: 13.7.2013 רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום</p>	מספר תאגיד:	

אדרי מוטי לבאן
מהנדס המועצה
מרחב דרום
רשות מקרקעי ישראל