

6000855709-1

הסמך למשרד

תכנית מס' 1/504/02/7

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 1/504/02/7

שם תוכנית: מבנן מגורים צמוד לשכונה 30, לקיה

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: בני שמעון
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
16.01.2014
נתקבל

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>21.12.13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>19/2/14</p>	
<p>תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

י"פ. 6754 א/מ 21.12.13

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו באה לייעד מבן מגורים בצמוד ללקיה. המבן מיועד למגורי-קבע למשפחות המיועדות להתפנות משטח המיועד להקמת קרית המודיעין של צה"ל בנגב. המבן גובל בשכונה 30 בפלח דרום מזרחי לקיה ומקושר לדרך מאושרת בשכונה. המבן יקבל את שרותיו בשכונה, בפלח ובישוב. המבן נמצא כיום בשטח שיפוט מ.א. בני שמעון ובתחום הועדה המקומית בני שמעון ומתוכנן לעבור בעתיד לתחום מ.מ. לקיה. במטרה לאפשר את המעבר המהיר של המשפחות למבן, התכנית מאפשרת הקמת מגורים זמניים במבן, בתאי השטח המיועדים למשפחות, וזאת עד להקמת המבנים הקבועים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יטרסם
ברשומות

מבנן מגורים בצמוד לשכונה 30, לקיה

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

1/504/02/7

מספר התוכנית

41,616 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

15.12.2013 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יטרסם
ברשומות

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

• לפי סעיף בחוק

62

• היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד ואו חלוקה.

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני שמעון

189300 קואורדינטה X
580900 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מ.א. בני שמעון בצמוד לישוב לקיה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית בני שמעון

התייחסות לתחום הרשות
נפה
• חלק מתחום הרשות
באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב בני שמעון בצמוד לישוב לקיה

יפורסם ברשומות

שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100218/1	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	30
400524	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	1
100217/8	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	1
100217	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	---	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

שמעונים

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24.4.2012	6404	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 504/02/7 ממשיכות לחול.	• שינוי	504/02/7

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי אבינעם לוין	15.12.2013	-----	21	-----	• מחייבות	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי אבינעם לוין	15.12.2013	1	-----	1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	ד"ר יוסי סוקר	06.05.2013	---	21	----	• מנחה	חוי"ד אקוסיטית- סביבתית
	ועדה מחוזית	המשרד להגני"ס	02.06.2013	-----	-	---	• מסמך * רקע	מסמך 102/6333/13

כל מסמכי התוכנית 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.

• מסמך הרקע הוא לידיעה בלבד ואינו מהווה מסמך סטאטוטורי.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-6268730		08-6268700	מרכז הנגב דרך מצדה 6, ב"ש	תאגיד	רשות מקומית הרשות להסדרת התישבות הבדואים בנגב	57370975	רותם דשא	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6268730		08-6268700	מרכז הנגב דרך מצדה 6, ב"ש	תאגיד	רשות מקומית הרשות להסדרת התישבות הבדואים בנגב		רותם דשא	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6268730		08-6268700	התקוה 2, ב"ש		מנהל מקרקעי ישראל באמצעות הרשות להסדרת התישבות הבדואים בנגב				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
levin@levin-arc.co.il	08-6466989	054-7772696	08-6466999	הגת 2, פארק תעשייה עומר		ליון אדריכלים	27979	51614113	אבינעם ליון	אדריכל ובונה ערים
Mashav@inter.net.il	03-9611437	050-6865140	03-9414820	משה לוי 14 א.ת.ה. ראשון לציון 75070		מ.ש.ב מדידות ושרותי ייצוע בע"מ	699	5055548127	יוסי כהן	מודד מסמך
topcons@netvision.net.il	02-5379220		02-5002255	יפ 210 ירושלים 94383 ת.ד. 2835 ירושלים 91027		תז"פ יועצים והנדסה בע"מ			יוסי סוקר	די"ר

1.9 הגדרות בתוכנית

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
שיג	מבנה מסורתי המיועד לפעילות חברתית וקבלת אורחים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

תוספת 19 תאי שטח למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מ"שצ"פ עם טיפול נופי" ל"אזור מגורים א"י ל"שטח ציבורי פתוח" ו"לידרך מוצעת", ומ"שצ"פ" ל"דרך מוצעת", "שביל".
- 2.2.2 קביעת תנאים למתן היתרי בניה מכח התכנית.
- 2.2.3 קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- 2.2.4 קביעת הוראות בניה, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.5 קביעת הוראות לפיתוח השטח ולהקמת תשתיות.
- 2.2.6 קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	41.616
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8560	---	+ 8560	---	מ"ר	מגורים
	38	---	+38	---	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
		101-119	מגורים א'	
	ל.ה.	201,202	שטח ציבורי פתוח	
	ל.ה.	301	שטח ציבורי פתוח עם טיפול נופי	
	ל.ה.	402,401	שביל	
	ל.ה.	1001,1002	דרך מאושרת	
	ל.ה.	1101	דרך מוצעת	

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		יעוד	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים	מ"ר	יעוד
25.71%	10,699	34,543	83.01%	מגורים א'	שטח ציבורי פתוח
7.81%	3,252	6,807	16.36%	שטח ציבורי פתוח	
38.22%	15,906	266	0.63%	שטח ציבורי פתוח עם טיפול נופי	
16.36%	6,807			דרך מאושרת	שביל
8.85%	3,681			דרך מוצעת	
3.05%	1,271			שביל	
100%	41,616	41,616	100%	סה"כ	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א.		תותר בניית מגורים למטרות עיקריות: בתי מגורים משותפים ו/או קוטג'ים בבניה טורית ו/או בתים צמודי קרקע (חד ו/או דו משפחתיים).
ב.		תותר בניית שטחי שרות כגון מחסנים, חניה מקורה, ממ"דים ומרתפים.
4.1.2	הוראות-	
א.	משרד ומשפחתון	<p>(1) משרד ומשפחתון ישולכו בבניית מבני המגורים (לא תותר בנית "חזית מסחרית").</p> <p>(2) הקמת המשפחתון בתא שטח כזה והפרדת המשפחתון מהמגורים והצמדת החצר תהיה לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(3) הקמת המשפחתון תהיה בהתאם לתנאים שיקבעו ע"י הרשויות/ גופים רלוונטיים הנוגעים בדבר.</p>
ב.	חומר גמר קירות חוץ	אבן נסורה, אבן מעובדת, טיח, טיח גרנוליט, אלמנטי "משרבייה" (כגון אלמנטים טרומיים מבטון, חימר או G.R.C) או כל חומר אחר לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית.
ג.	עיצוב אדריכלי	הועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה ולצורת הבית.
ד.	חומר ועיצוב הגגות	<p>(1) תותר בניית גגות שטוחים. גובה מעקה גג מרבי 1.6 מ' מפני הגג. חומר מעקה כאמור בסעיף ב. לעיל. במעקה גג שגובהו עולה על הר"מ, חובה לשלב אלמנט "משרבייה" בהתאם לסי' ב. לעיל.</p> <p>(2) לא יותר שימוש בגגות קלים בשתי הקומות הראשונות למעט לכנית מבני שרות ולמעט בנית כרכובים אדריכליים.</p> <p>מהנדס הועדה המקומית יוכל להמליץ לאשר בניה בגגות קלים בקומות אלה במקרים ששוכנע כי שטח הבניה הפוטנציאלי על הגגות השטוחים לא ישמש בעתיד להרחבת המבנה או לתוספת יח"ד.</p> <p>(3) לא יותר סיכוך גגות בפח (איסכורית או אחר) או בחומרים פלסטיים.</p>
ה.	פיתוח	<p>(1) כל הקירות התומכים ייבנו / יחופו באבן, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג).</p> <p>(2) כל הגדרות הפונות לדרכים, שצ"פ ושבילים להולכי רגל, ייבנו באבן ומעליה גדר סבכה, ע"פ פרט מחייב, הכולל את הדרישות בסי' 6.2.4 להלן, ובאישור מהנדס הועדה המקומית. לא יותר במקומות הר"מ שימוש בגדר רשת.</p> <p>(3) לא יותר גידור תוך שימוש בפח (דוגמת איסכורית), עץ או סוללות עפר.</p> <p>(4) מתקני גז ודלק ביתיים ומתקן לתליית כביסה ימוקמו בתא השטח באופן שלא ייראו מדרכים ומשטחים ציבוריים.</p>

1) מבני שרות בחצרות הבתים ייבנו מחומרים ובגמר שיאושרו לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 2) יותר שימוש בגגות קלים מפח ומחומרים פלסטיים בתנאי שעיצובם יהיה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. 3) לא יותר שימוש באזבסט.	מבני שרות	ו.
בכל מגרש תותר הקמת מבנה שרות זמני בשטח מרבי של 100 מ"ר, שימש את דיירי המגרש עד להקמת מבנה הקבע. אפשר ומבנה זה יבנה בקו בנין אחורי וצדדי "0". איתור מבנה השרות יקבע לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, במיקום שלא ימנע בעתיד את בנית המבנה /ים העיקריים בהתאם לס' 6.2.4 ב. להלן.	מבנה שרות זמני	ז.
1) במקרה ויבנה בית רב-משפחתי בתאי שטח סמוכים יבוטלו קווי הבנין הצדדיים (לפי התכנית) ותתאפשר בניה על הגבול המשותף כאשר אחווי הבניה יחושבו לכל תא שטח בנפרד עפ"י הוראות הבניה בהוראות תכנית זו. 2) במידה ושני בניינים יבנו משני צידי גבול תאי שטח משותף (להם קיר משותף) יחויבו שני הדיירים להגיש בקשה להיתר בניה משותף של הבניינים המתוכננים לאישור הועדה המקומית.	איחוד תאי שטח או בניה בשני תאי שטח צמודים	ח.

4.2 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח עם טיפול נופי	4.2
שימושים	4.2.1
תא שטח המיועד לטיפול נופי מיוחד לגינון ונטיעות אקסטנסיבי, הסדרת ניקוז, דרכים, הקמת מתקנים למניעת מטרדי רעש ולמעבר מתקני תשתית ציבורית.	
הוראות	4.2.2
בשטח הציבורי הפתוח מס' 301 הנמצא בין דרך מס' 31 לבין שורת בנייני המגורים יבנה חיץ אקוסטי (סוללת עפר או קיר אקוסטי) קרוב ככל האפשר לדרך מס' 31 ובהתאם למפורט בס' 6.2 להלן.	

4.3 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
א. ישמש לשטחי גינון, נטיעות, שטחי ניקוז, מדרכות, מתקני משחק, מתקני הצללה, ריהוט גנים, קירות תומכים ומסלעות, למעבר קווי תשתית ציבורית והקמת אמצעים לפתרונות אקוסטיים.	
ב. תא שטח 201 ישמש בנוסף לשימושים בס' א. לעיל, גם להקמת מבנה ארוח מסורתי (שיג).	
ג. יותר שימוש בחלק מהשצ"פ כמרכז לאיסוף פסולת למחזור (בתנאי שחלק זה יגודר ויופרד מהשצ"פ).	
הוראות	4.3.2
א. השטח יאפשר, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות חלחול ישיר עייכ ששטחים אלה יהיו נמוכים מסביבתם, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.	
ב. מבנה השיג בתא שטח 201, יכול שיהיה אוהל או מבנה מבניה קלה עשוי מחומרים פריקים. השיג יתוכנן ויבוצע לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.	
ג. בתחום תא שטח 301, בשטח החופף לקו בניין 50 מ' מדרך מס' 31, לא תותר כל בניה ו/או חנייה, למעט הקמת אמצעים למיגון אקוסטי.	

ד.	פיתוח	<p>(1) כל הקירות התומכים הניצפים מרשות הרבים ייבנו / יחופו באבן, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג).</p> <p>(2) כל הגדרות הפונות לדרכים, לדרכים משולבות, שצ"פ ושבילים להולכי רגל, ייבנו מגדר מאבן לפי פרט מחייב, שמעליה ניתן להוסיף גדר/ סבכה שחומריה ועיצובה יהיו לפי פרט מחייב, מאושר ע"י הועדה המקומית. לא יותר במקומות הנ"ל שימוש בגדר רשת.</p>
----	-------	---

4.4	שם ייעוד: שביל
4.4.1	שימושים שביל זה ישמש למעבר הולכי רגל, גינון ונטיעות, ניקוז ומעבר לקווי תשתית ציבורית.
4.4.2	הוראות בתא שטח זה לא תותר כל בנייה מקורה.

4.5	שם ייעוד: דרכים
4.5.1	שימושים תאי שטח אלה ישמשו לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, תחנת הסעה, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, גשרים, תעלות ניקוז ומעבר מערכות וקווי תשתית ציבורית.
4.5.2	הוראות
א.	לא תותר כל בנייה.
ב.	תכנית הפיתוח תכלול נטיעת עצים במדרכות ובחניה לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית.
ג.	בתכנון דרכים וחניות, תשולבנה רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים, לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית.
ד.	לא תהיה גישה ישירה לרכב מדרך מס' 31 אל התכנית אלא באמצעות דרך מס' 1001.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מוער' (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' קומות (4)	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד ליום נסו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' קומות (4)	קווי בניה (מטר) (1)
			מס' קומות (4)	מס' קומות (4)	מס' קומות (4)	מס' קומות (4)											
		מס' קומות (4)	מס' קומות (4)	מס' קומות (4)	מס' קומות (4)	מס' קומות (4)	מס' קומות (4)	מס' קומות (4)	מס' קומות (4)	מס' קומות (4)	מס' קומות (4)	מס' קומות (4)	מס' קומות (4)	מס' קומות (4)	מס' קומות (4)	מס' קומות (4)	מס' קומות (4)
מגורים א'	101-119	550	50%	20	30%	2	9	50	3.57	2	100	4280 מ"ר	30%	20	1	כמסומן בתשריט	
שטח ציבורי פנוח	201	500	90 מ"ר	10 מ"ר	---	---	5	20	---	---	---	100 מ"ר	---	---	1	כמסומן בתשריט	

הערות לטבלת מצב מוצע

- באזור מגורים א' מותרים קווי בניין צדדיים ואחוריים 0.0 למבני שרות שאינם צמודים למבנה העיקרי.
 - קווי בנין צדדיים וקדמיים 0.0 לסככת רכב בשטח מירבי של 18 מ"ר עם קיר היקפי שגובהו אינו עולה על 1.8 מ'. (בתנאי שניקוו הגגות למבנים אלו יהיה לתוך המגרש ושהקיר בין 2 מגרשים יהיה בעובי מוער של 20 ס"מ).
 - היקף שטחי הבניה לשימושי משרד או משפחתי לא יעלה על 40 מ"ר מסך כל שטחי הבניה לשימושים אחרים מעל מפלס הקניסה הקובעת המאושר בבקשה להיתר הבניה.
 - זכויות הבניה למרתפים אינן ניתנות להעברה למעל הקניסה הקובעת.
 - תותר בנוסף הקמת יציאה לגג ששטחה כשטח היטל חדר המדרגות בתוספת 3 מ"ר (הכוללים בשטחי הבניה המותרים לעיל).
- במבנים שבהם תבנה יציאה לגג תותר תוספת 1 מ' לגובה המבנה.

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות לתשתית, בריאות הציבור וסביבה

6.1.1 הנחיות כלליות

- א. תיקבענה הדרכים, ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים - הכל בהתייעצות עם הרשויות המוסמכות.
- ב. מהנדס הועדה המקומית רשאי לחייב, אם דרוש הדבר לטובת הכלל או כתוצאה מתנאי תכנון ו/או טופוגרפיה, מעבר של השירותים ההנדסיים העירוניים (כגון: ניקוז, ביוב, מים וכד') בתוך שטח תאי השטח, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים, ובלבד שיהיו בתוך תחומי מרווחי הבניה.
- ג. תל איסור בניה מעל לקוי תשתית וכל פגישה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונות בתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.1.2 תשתיות חשמל

א. הוראות בינוי ופיתוח.

- 1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
- 2) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מכבלים אלו, ואין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.
- 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.
- 3) מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בהתייעצות עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.
- 4) בכל מקרה יש לעמוד בדרישות התקנות בנושא קרינה בלתי מייננת בכל הקשור למרחקי הבניה.

ב. מרחקים מקווי חשמל

מחיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תא"מ על עמוד) / תייל מבודד צמוד למבנה	2 מ' / 0.3 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -	

	2 מ'	כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	----	ה. קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו -
35.00 מ'	----	ו. קו חשמל מתח 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', 3 מ'	י. ארון שרות*
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

* הערה – המרחקים הר"מ מחייבים בדיקה ואישור מומחה סוקר בנושא קרינה בלתי מייננת.
 ג. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או 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.
 ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
 ה. 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.

6.1.3 אספקת חשמל

- אספקת חשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
- רשת חברת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית, רשת חשמל במתח גבוה תהיה עילית.
- רשת החשמל במתח נמוך לרבות החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.
- בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים.
- גומחות חלוקה (פילרים) לחלוקות משנה, ישולבו בגדרות.
- הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

6.1.4 תשתיות תקשורת

- התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.
- ייבנו גומחות חלוקה (פילרים) או חדרי רח"ק כפי שיתואם עם גורמי חברת התקשורת.
- תוואי תקשורת יהיו תת-קרקעיים.
- גובי תקשורת יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.
- יותקנו לוחות סעף וגומחות חלוקה (פילרים) לבתים בבנייה צמודת קרקע על קו הגדר בתאום עם חברת התקשורת.

6.1.5 תשתיות חברת הטל"כ (טלוויזיה בכבלים)

- תיבנה גומחה או מבנה עבור ציוד חלוקה.
- תוואי הטל"כ יהיו תת-קרקעיים.
- גובי הטל"כ יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.
- בבנייה צמודת קרקע, ייבנו גומחות חלוקה (פילרים) להזנת המבנים לפי תכנון מפורט, הנחיות ואישור חברת הטל"כ.

6.1.6 מים

- ותוקן רשת אספקת מים לפי שלבי ביצוע התוכנית.
- אספקת מים תהיה מרשת "מקורות" בהתיעצות עם משרד הבריאות.

<p>6.1.7. ביוב כל מבנה יהיה מחובר לרשת הביוב של הישוב (מט"ש שוקת) בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות.</p>
<p>6.1.8. ניקוז ותיעול</p> <p>א. תוכן תוכנית מפורטת להסדרת הניקוז, על פי דרישות רשות הניקוז, במטרה לצמצם את כמויות מי הנגר העילי, בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך הפרדה מלאה של מערכת זו ממערכת השפכים ומתן מענה למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותת קרקעיים.</p> <p>ב. ניקוז מי הגשמים מהמגרשים המיועדים לבנייה, יבוצע בהתאם לסדרי עדיפות הבאים:</p> <p>1) השקיית צמחית המגרש ו/או החדרת מי גשמים אל הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2) ניקוז לשצ"פ ו/או לשטחים פתוחים סמוכים.</p> <p>3) ניקוז למערכת הניקוז \ התיעול העירונית.</p> <p>ג. הסדרת הניקוז בתחום התוכנית, תבוצע במקביל לביצוע עבודות התשתית בכל מתחם תכנון.</p> <p>ד. הוראות לנושא פגיעות מים תהום לפי תמ"א 4/ב/34:</p> <p>1) תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2) בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מוגננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<p>6.1.9. פסולת</p> <p>א. תובטחנה דרכי טיפול בפסולת שתמנענה היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>ב. מתקני הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ג. פסולת בניה ועפר תסולק לתחנת מעבר לפסולת בתחום הישוב.</p> <p>ד. הבניה בתחום התכנית תחויב בתשתיות להפחתת כמויות הפסולת במקור.</p> <p>1) פסולת ביתית להטמנה, תאסף מהישוב ע"י הרשות המקומית להטמנה באתר דודאים או גני הדס.</p> <p>2) פסולת ביתית למיחזור תועבר לאתרים יעודיים מאושרים עפ"י כל דין.</p> <p>ה. פסולת בנין</p> <p>1) הטיפול בפסולת בנין יהיה בהתאם לסי 6.2.7 להלן.</p> <p>2) פסולת בניין הנוצרת בתהליך הבניה, תועבר לאתרים מוסדרים עפ"י כל דין.</p>
<p>6.1.10 מערכות ומתקנים</p> <p>א. מערכות מיזוג אויר</p> <p>1) יש לבצע הכנות למזגנים מפוצלים ע"י ביצוע הכנות צנרת גז, חשמל וניקוז סמויות.</p> <p>2) התקנת מעבי מזגנים תותר רק במקומות שאושרו עפ"י תכנית ההגשה.</p> <p>3) בחזיתות הפונות לדרכים או לשטחים ציבוריים, לא תותר התקנת מזגן חלון, ולא תותר תליית מעבה או כל מתקן אחר על חזית המבנה בצורה גלויה.</p> <p>ב. מערכת סולרית וקולטי שמש על הגג</p> <p>1) דוד מים במערכת סולרית יוצב על הגג ללא שימוש בהגבהה (יחסית לקולטים) או יתלה מעל ואופקית למערכת הסולרית או יוסתר במסתור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2) בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדוד שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>

<p>3) בגנות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. מתקנים פוטוולטאים ניתן להקים על גגות המבנים בשטח התכנית מתקני יצור חשמל מאנרגיית השמש, לרבות חיבורם לרשת החשמל הארצית (תקנות לתאים פוטוולטאים) בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10.</p>
<p>6.1.11 חיץ אקוסטי א. ישמר חיץ שימדד מציר דרך מס' 31 עד לקו המגרש של המגורים ברוחב מזערי של 50 מ'. ב. בתחום 50 מ' תותר הקמת אמצעי הגנה אקוסטיים לרבות סוללה. אחריות הקמת אמצעי ההגנה האקוסטים תחול על יוזמי התכנית.</p>

<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p>
<p>6.2.1 כללי א. מהנדס הועדה המקומית רשאי להנחות תכנון לגבי כל בקשה למתן היתר בניה, אשר בגבולות התכנית, טרם הגשתה לאישור הועדה המקומית. ב. הועדה המקומית רשאית לסרב או להתנות מתן היתר בניה או בנוסף לעניינים הקבועים בס' 16 לתקנות, גם אם הבקשה להיתר עונה על מגבלות הבניה אשר פורטו בתקנון, וכן גם אם היא תואמת לתקנון התכנון והבניה וזאת במקרים הבאים, כולם או מקצתם: - 1) מראהו החיצוני של הבנין אינו משתלב או לא עולה בקנה אחד עם רמת העיצוב הנדרשת בישוב / בשכונה לפי שיקול דעתו של מהנדס הועדה המקומית. 2) תכנית הבינוי אינה מאפשרת עמידה ביעד כמות יחידות הדיור לתא השטח כפי שתקבע הועדה המקומית.</p>
<p>6.2.2 פיתוח תשתית היתרי בניה יותנו בפיתוח מקביל של תשתית לרבות ביוב, אספקת מים, חשמל, תאורה, תקשורת, ניקוז ודרכים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>
<p>6.2.3 תנאי להוצאת היתר לעבודות עפר בתחום התכנית אישור המשרד להגנת הסביבה כי קיים פתרון לעודפי עפר במידה וייוצרו או הצגת הסכם עם אתר מורשה לקליטת פסולת בנין.</p>
<p>6.2.4 בקשה למתן היתר בנייה תכלול בנוסף לדרישות הקבועות בתקנות גם: - א. תכנית העמדה ופיתוח התכנית תוגש בק.מ. 100:1 שתוגש על רקע מפת מדידה מעודכנת לשנה האחרונה שהוכנה ע"י מודד מוסמך, ובה ציון של גבולות תא השטח המבוקש, ציון גבהים של המבנים וקרקע מתוכננת, מיקום גומחות ח"ח, תקשורת, טל"כ, חיבור מים ושעון מים, גובה ועיצוב גדר לחזיתות הפונות לדרכים, שצ"פ ושבילים להולכי רגל, מיקום פחי אשפה, תיבת דואר, שערי כניסה, מיקום והסתרת מערכות סולריות, עיצוב וסיכוך חנייה, עיצוב מבני עזר וחומרי גמר לחזיתות ומיקום נטיעות עצים במגרש. ב. תכנית בינוי עקרונית לענין תוספת יח"ד בתא השטח (להלן-"תכנית בינוי") תכנית בינוי למיצוי כמות יח"ד המאושרות בתא השטח בס' 5. (הטבלה) לעיל. היתר בניה ליח"ד הראשונה בתא שטח למגורים מותנה בהגשת תכנית בינוי עבור הוספת יח"ד בתא השטח בהתאם לס' 5. (הטבלה) לעיל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובתנאים להלן: 1) מס' יח"ד המרבי שמותר להקים בתא שטח, יהיה בהתאם לטבלה בס' 5. תותר בניה בשלבים. 2) מהנדס הועדה המקומית אחרי שבחן את התכנית המוצעת, רשאי להמליץ לועדה המקומית על יעד</p>

<p>יח"ד הנמוך ממספר יח"ד הנקוב בסי 5. (הטבלה) לעיל.</p> <p>3) בנית יח"ד שניה אפשר שתבצע בהתאם לתכנית הבינוי לעיל או בהתאם לתכנית בינוי חדשה באותם תנאים של סי ב. לעיל.</p> <p>4) תכנית בינוי תוגש לכל תא שטח בק.מ. 1:250, תפרט את מיקום המבנים, כמות המבנים, מספר יח"ד המוצע, קומות המבנה, איתור תוספת יח"ד עתידית לרבות מיקום חניה, כניסה ומדרגות לבניה העתידית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>א) חלופת הבינוי המוצעת בתא השטח: שני בתים נפרדים (חד או דו קומתי) אן בית דו משפחתי (חד או דו קומתי).</p> <p>ב) מספר הקומות.</p> <p>ג) חלוקת שטח עקרונית בין יח"ד.</p> <p>ד) ציון קווי בנין ומרחקים בין בנינים.</p> <p>5) בחלופת "שני בתים נפרדים", אישור תוכנית ההעמדה של מבנה למגורים בתא שטח מותנה בכך שכל אחד משני המבנים הראשונים יכלול בנייה באורך מזערי של 3 מ' על קו הבניה הקדמי והאחורי של המגרש.</p> <p>6) בחלופת "בית דו משפחתי", תכנית הבינוי תכלול סידורי תשתיות, בהתאם לצורך לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>6.2.5 <u>ביוב</u></p> <p>א. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב, בהתייעצות עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p>
<p>6.2.6 <u>ניקוז</u></p> <p>א. היתר בנייה יינתן לאחר השלמת תוכנית מפורטת לפתרון הניקוז בתחום התוכנית, בהתייעצות עם רשות הניקוז.</p> <p>ב. התוכנית תכלול שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הניקוז יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p>	<p>6.2.7 <u>טיפול בפסולת בניה</u></p> <p>א. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.</p> <p>ב. היתר לאכלוס ינתן בתנאי אישור מאתר מורשה על קבלת פסולת ההריסה והבניה.</p>
<p>6.2.8 <u>היתר בניה לשיג</u></p> <p>היתר בניה לשיג בתא שטח מס' 201 ינתן לאחר הכנת תכנית בינוי, הכוללת פתרון עיצובי, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>6.2.9 <u>פתרונות אקוסטיים</u></p> <p>א. יוקצה שטח בתכנית לבניית פתרונות אקוסטיים במקביל ובצמוד לכביש 31 ולאורך המבנן המוצע.</p> <p>ב. יוכן נספח אקוסטיבהאתם להנחיות המשרד להגני"ס (מסמך 102/6333/13 מיום 13.06.02) ולחוו"ד אקוסטית סביבתית (שניהם מהווים חלק ממסמכי התכנית) ויוצגו פתרונות אקוסטיים בהתאם.</p> <p>ג. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור המשרד להגני"ס לנספח האקוסטי ולפתרונות האקוסטיים ביחס למבנן המוצע.</p>

6.2.10 פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.2.11
תנאי למתן היתרי בניה למבנה עיקרי בתא שטח בו ניתן היתר בניה למבנה עזר זמני בהתאם לסי' 4.1.2 ז. לעיל יהיה הריסת מבנה העזר הזמני. הועדה רשאית לקבוע כי מועד ההריסה יבוצע אחר קבלת ט' 4 תקנה 5 בתנאי שההריסה תבוצע לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

6.3 חניה
החניה תהיה בתחום תאי השטח עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

6.4 עתיקות
כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין העולה על 10%.

6.5 איחוד חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" - חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

6.6 הפקעות לצרכי ציבור
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.7 פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום תא השטח.

6.8 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
היתר בניה למבנה חדש יחויב בעמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו ישיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	עבודות עפר	
2.	פיתוח תשתיות על ובנית מגורים זמניים	
3.	בנית מבני קבע	פיתוח בד בבד של תשתיות הנדסיות עד לגבולות תאי השטח.

7.2 מימוש התוכנית

מיד עם אישורה של התכנית.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: רותם דשא	חתימה:	תאריך: 2.1.14
	תאגיד/שם רשות מקומית: הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב תאריך: 2.1.14 מספר תאגיד:		

עורך התוכנית	שם: רותם דשא	חתימה:	תאריך: 2.1.14
	תאגיד: שם רשות מקומית: הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב תאריך: 2.1.14 מספר תאגיד:		

יוזם בפועל	שם: רותם דשא	חתימה:	תאריך: 2.1.14
	תאגיד: שם רשות מקומית: הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב תאריך: 2.1.14 מספר תאגיד:		

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל באמצעות התיישבות הבדואים בנגב תאריך:		

רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום



2 יוני 2013
סימוכין: 102/6333/13

לכבוד
אדרי אליסיה סיבר
מתכנתת המחוז
משרד הפנים
באר שבע

שלום רב

הנדון: חוות דעת לנושא רעש לתוכנית מס' 1/504/02/7 - שכונה 30 לקיה

התקבלה במשרדנו דו"ח מתו"פ יועצים והנדסה על בחינת פוטנציאל רעש לשכונה 30 בלקיה מכביש 31 וכביש 6.

בעקבות בדיקת הדו"ח להלן התייחסותנו:

1. על פי חוות הדעת של הגורם המקצועי במשרדנו (רצ"ב), הנתונים הקיימים בדוח המתייחסים למפלס הרעש מכביש 31 מסתמכים על נתונים כלליים ממסמך הנחיות לתכנון רחובות בערים, מאי 2011, של משרד הבינוי והשיכון.
2. התוצאה המתקבלת הנה גבולית בחריגתה ביחס לדרישות המשרד. חריגה זו מעידה על בעיה שיכולה להיות משמעותית או שולית. בשל כך נדרשת בדיקה מעמיקה יותר.
3. ככלל ע"פ המתודולוגיה של המשרד מפלסי הרעש נבדקים בחצרות הבתים ולכן מיגון אקוסטי לדירות כפי שהוצע לא יכול להיחשב כפתרון תכנוני במקרה זה.

לסיכום - יש להציג נתוני מדידה מהשטח כמפורט בחוות הדעת הרצ"ב שתאפשר בסיס נתונים לקביעה תכנונית ברורה ולאמצעים הנדרשים.

ב ב ר כ ה,
אדרי אריאל מריות
מרכז תכנון סביבתי

העתקים (בדוא"ל):

גיא סמט - מנהל המחוז, כאן.
ליאורה גולוב - מתכנתת המחוז וסגנית מנהל המחוז, כאן.
חגית ארלקי- לשכת תכנון, משרד הפנים.
לובה קנובל- הרשות להסדרת היישובים הבדואים בנגב
דרי יוסי סוקר- תו"פ יועצים והנדסה בע"מ