

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון והבניה
 משרד הפנים-מחוז הדרום
 30.07.2014
 תכנית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 325/03/20

שם תוכנית: תחנת שאיבה - רוח מדבר - רמת הנגב

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: רמת הנגב
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המקומית החליטה ביום: <u>30/6/14</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><u>8/2/15</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תחנת השאיבה לשפכים המתוכננת במתחם רוח מדבר, תשרת את תושבי הכפר ומתקניו הקיימים והעתידיים.
תכנון התחנה מתאים לאכלוס סופי של כפר רוח מדבר אשר יכלול כ-300 מטופלים ואנשי צוות.
התחנה המתוכננת תחליף את בורות הרקב הקיימים כיום בתחום מטעי הזיתים.
תחנה זו תסנוק את השפכים בקו סניקה משני לקו הסניקה הראשי של מערך השאיבה של מועצה אזורית רמת הנגב, אל המלש המתוכנן בסמוך לביטלמ.
במסגרת

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי ושיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית תחנת שאיבה – רוח מדבר – רמת הנגב

מספר התוכנית 325/03/20

1.2 שטח התוכנית 6.55 ד'

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 09/07/2014

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- כן • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק • לא רלוונטי

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמת הנגב
		קואורדינטה X	174300
		קואורדינטה Y	543700
1.5.2	תיאור מקום	רוח מדבר-ישוב מוסדי, בכיוון צפונית מערבית.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רמת הנגב
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	מועצה אזורית רמת הנגב
		שכונה	לי"ר
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39012	• מוסדר	• חלק מהגוש		36

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3011/מק/20	• שינוי	התכנית משנה יעוד		07/07/2003

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל אברהם זאק	09/07/2014	ל"ר	14	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל אברהם זאק	09/07/2014	1	ל"ר	1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית

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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
שירה מוריוסף	מועצה אזורית רמת הנגב	029626702	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מועצה אזורית רמת הנגב	08-6564180	050-7554171	08-6564100	shiram@rng.org.il	

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
שירה מוריוסף	מועצה אזורית רמת הנגב	029626702	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מועצה אזורית רמת הנגב	08-6564180	050-7554171	08-6564100	shiram@rng.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום	לי"ר	התוה 4 קרית הממשלה באר שבע	08-6264252		08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אברהם זאק	303656680	37996	אברהם זאק – אדמ אדריכלות בע"מ	514399609	הגת 2 פארק תעשייה עומר ת"ד: 12654 באר שבע 84832	08-6651825	052-4805262	08-6651825	abramz@admarch.co.il
מודד	מווד מוסמך	307164806	826	מגה מדידות גיאולוגיה והנדסה בע"מ	512224148	בית בלטק קומה 5 ת"ד 1456 באר שבע 84114	08-6286074	054-4920607	08-6236255	ns_mega@bezeqint.net

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
לי"ר	לי"ר

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת תחנת שאיבה לשפכים בכפר רוח מדבר, ביטול מתקנים ההנדסיים ודרך ע"פ תכנית מאושרת וקביעת שטח חדש למתקנים ההנדסיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת תא שטח להקמת תחנת שאיבה.
2. קביעת שימושים, הנחיות ומגבלות בנייה.
3. קביעת תנאים למתן התרי בנייה.
4. ביטול מתקנים הנדסיים ודרך ע"פ תכנית מאושרת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	6.55
-------------------------	------

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

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 כמופים				תאי שטח	יעוד
				27a	מתקנים הנדסיים
				27b	פרטי פתוח עם הנחיות מיוחדות
				200	דרך מאושרת

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
1.98%	130	שטח פרטי פתוח עם הנחיות מיוחדות		15.86%	1,039	שטח פרטי פתוח
13.88%	909	שטח למתקנים הנדסיים		13.78%	903	שטח למתקנים הנדסיים
12.72%	833	דרך מאושרת		70.36%	4,609	דרך מאושרת
71.42%	4,679	קרקע חקלאית		100.00%	6,551	סה"כ
100.00%	6,551	סה"כ				

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים (תא שטח 27a)	
4.1.1	שימושים	
א.	תחנת שאיבה	
	תותר הקמת תחנת שאיבה לשפכים ומתקנים הנדסיים המשרתים את התחנה, העברת קוי תשתיות מים, ביוב, חשמל, תקשורת ומעבר ברכב.	
ב.	תחנת שאיבה לשפכים תתוכנן ותבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות.	
ג.	התחנה תתוכנן כך שקו גלישת השפכים יהיה אל מחוץ למטע הזיתים.	
ד.	התחנה תתוכנן עם אוגר חרום.	
ה.	התחנה לרבות מתקני הקדם (גבבה וכו') תהיה במבנים סגורים.	
ו.	התחנה תתוכנן "כתחנה רגישה" עפ"י הנחיות משרד הבריאות לתכנון תחנות שאיבה לשפכים מ-15.06.2008.	
4.1.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	מבנה התחנה תבנה מחומרים קשיחים כגון בטון ו/או בלוקים.
ב.		הציפוי החיצוני יהיה בטון צבוע, טיח מכל סוג או אבן.
ג.		גג המבנה יהיה שטוח ועשוי מבטון מזויין.
ד.		במידה ויגרמו מפגעי ריח היזם יידרש לנקוט באמצעים הטכנולוגיים המתאימים למניעת המפגעים.
א.	עיצוב פיתוח	גדרות – על גבול המגרש תבנה גדר רשת מחוטי פלדה מגולוון, 4-5 מ"מ, עם משבצות עד 10/10 ס"מ. גובה הגדר יהיה כ-2 מ'.

4.2	פריטי פתוח עם הנחיות מיוחדות (תא שטח 27b)	
4.2.1	שימושים	
א.	האזור מיועד למעבר כלי רכב מכל סוג וכן להתקנת כל הנחוץ להבתחת בטיחותם ונוכיותם של המשתמשים בדרך, לרבות מתקני דרך.	
4.2.2	הוראות	
א.	פיתוח	שטחים לגנים וחורשות, שבילים ראשיים ומשניים, מגרשי משחקים ומקלטים. השטחים שמורים לצרכי ניקוז של מתקנים לתשתיות למיניהן.

4.3 דרך מאושרת (תא שטח 200)	
שימושים	4.3.1
האזור מיועד למעבר כלי רכב מכל סוג וכן להתקנת כל הנתון להבתחת בטיחותם ונוכיותם של המשתמשים בדרך, לרבות מתקני דרך.	א.
הוראות	4.3.2
<p>א. פיתוח</p> <p>1. באזור זה לא תותר הקמת כל בניין ולא תעשינה כל עבודות למעטה שימושים והתכליות הבאים:</p> <p>1.1. סלילת כבישים, דרכים וחניות.</p> <p>2.1. התקנת מערכות תאורת כבישים, ניקוז עילי ותת קרקעי.</p> <p>3.1. סלילת מדרכות ושבילים להולכי רגל.</p> <p>4.1. הצבת תמרורים, שלטי הכוונה ומודיעין.</p> <p>5.1. נטיעת עצים, שדרות ועבודות גינון.</p> <p>6.1. התקנת מפרצים והצבה של מתקנים לאצירת אשפה ביתית.</p> <p>7.1. התקנת ספסלים, פחי אשפה, סככות צל ומתקני "ריהוט רחוב" לרווחת הציבור.</p> <p>2. רוחב הדרך יהיה כמסומן בתשרית.</p> <p>לא יונח בתחום הדרך כל צינור מים, כבל, ביוב, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת פני הדרך מבלי לקבל על כך אישור והיתר מהועדה המקומית</p>	
4.4 קרקע חקלאית (תאי שטח 101-100)	
שימושים	4.4.1
תותר עיבוד חקלאי מכל סוג.	א.
הוראות	4.4.2
פיתוח	א.
תאסר כל בניה.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	2	-	6 מ' גג שטוח	22.0%	לייר	לייר	38.5%	350.00	-	150.00	-	200.00	909	27a	מתקנים הנדסיים

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה
1. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה וע"פ תכנית בינוי ופיתוח של המגרש בקני"מ 1:100 שתוגש לאישור הוועדה המקומית ולתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
2. היתרי בניה לתחנת השאיבה יהיה באישור משרד הבריאות.
3. היתרי הבנייה מותנים בפרוט האמצעים למניעת מפגעי ריחות.
4. שטח וסביבתו של המט"ש הקיים תשוקם בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לאחר יציאה מפעולה.
5. תנאי למתן היתר לכריתה או להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
6. התחנה תבנה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

6.2 חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבצעו בהתאם להוראות סימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

6.3 פיתוח תשתיות

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.

מספר הקו	מהתיל הקיצוני	
מ' 2.25	מ' 2.00	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
מ' 1.75	מ' 1.50	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
מ' 6.50 מ' 8.50	מ' 5.00 -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 13.00 מ' 20.00	מ' 9.50 -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
מ' 35.00	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* 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.

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.4 חניה
החניה תהייה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1956, יופקעו על ידי הודעה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ת' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

1. תחילת ביצוע התכנית לא יוחר מ-2 שנים לאחר אישורה.
2. גמר ביצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 09/07/2014</p> <p>מספר תאגיד: _____</p>	<p>חתימה: אדרי שירה מור יוסף מהנדסת ירה מ.א. רמת הנגב</p>	<p>שם: שירה מוריוסף</p> <p>שם רשות מקומית: מועצה אזורית רמת הנגב</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 09/07/2014</p> <p>מספר תאגיד: 514399609</p>	<p>חתימה: אברהם זאק א ד ז א רשיון מס' 37996 ת.י. 30365860</p>	<p>שם: אדרי אברהם זאק</p> <p>תאגיד: אברהם זאק – אדמ אדריכלות בע"מ</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 09/07/2014</p> <p>מספר תאגיד: _____</p>	<p>חתימה: אדרי שירה מור יוסף מהנדסת מ.א. רמת הנגב</p>	<p>שם: שירה מוריוסף</p> <p>שם רשות מקומית: מועצה אזורית רמת הנגב</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך: _____</p> <p>מספר תאגיד: _____</p>	<p>חתימה: _____</p>	<p>שם: מנהל מקרקעי ישראל</p> <p>תאגיד: _____</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>