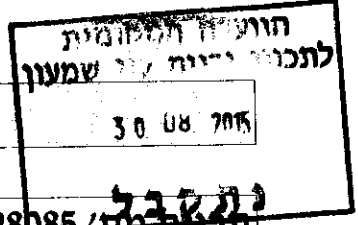


6008828

תכנית מס': 625-0198085 - שם התכנית: קבוץ חצרים שינוי קוי בנין במגרשים 1, 2, 5, 60, 10B, 10A

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



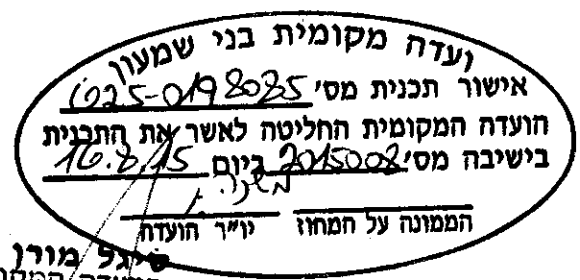
הוראות התכנית

תכנית מס' 625-0198085

קבוץ חצרים שינוי קוי בנין במגרשים 1, 2, 5, 60, 10B, 10A

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי בני שמעון, באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

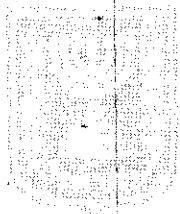
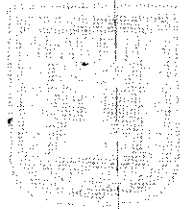
אישורים



סיגל מורן
יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה
בני שמעון

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת מבקשת לבצע שינוי במספר קווי בניין לצורך התאמה נקודתית בין מספר מבנים קיימים החורגים מקווי הבניין של תכנית מספר 4/116/03/7



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית : שם התכנית
 ומספר התכנית : קבוץ חצרים שינוי קוי בנין במגרשים 1, 2, 5, 10A, 10B, 20, 60

מספר התכנית : 625-0198085

1.2 שטח התכנית : 358.766 דונם

1.3 מהדורות : שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית : סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת : כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק : 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות : תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה : ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי : לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני שמעון, באר שבע

172800 קואורדינאטה X

572200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קבוץ חצרים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
0	א	חצרים	חצרים

שכונה קבוץ חצרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100274/1	מוסדר	חלק	48	37, 46, 52, 60-61

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4 /116 /03 /7	שינוי	ליך	5619	1274	24/01/2007

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דורון שגב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			דורון שגב			תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-9	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			דורון שגב			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		07/07/2014	דורון שגב	משרד הפנים	22/04/2015	גליון: 1	לא

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ל.ר	פרטי	קיבוץ חצרים קבוצת פועלים להתיישבות	ל.ר	חצרים קבוצת פועלים להתיישבות	חצרים	(1)	א	08-6473399	08-6473092	gustavor@hatzerim.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קבוץ חצרים

ד.ג. הנגב 85420.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קבוץ חצרים קבוצת פועלים להתיישבות	ל.ר	חצרים קבוצת פועלים להתיישבות	חצרים	(1)	א	08-6473399	08-6473092	gustavor@hatzerim.co.il

(1) כתובת: קבוץ חצרים ד.ג. הנגב 85420.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רשות מקרקעי ישראל	0	רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4 א	03-9533333	08-6264250	hagais@land.gov.il

(1) כתובת: רחוב התקווה 4, קרית הממשלה, ת.ד. 233, באר שבע 8489312.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דורון שגב	117853	א.ב מתכננים	שדרות	(1)	א	08-6891232	08-6891228	doron_s@abt co.il
מודד	מודד	לאוניד צירניאק	826	"מגה" מדידות גאולוגיה והנדסה בע"מ	באר שבע	(2)	א 4	08-6286074	08-6236255	ns_mega@be zeqint.net

(1) כתובת: פארק תעשיות ספירים, רחוב שקמה.

(2) כתובת: בית בלטק

רח' הנחתום 4

ת.ד. 1456 באר שבע 84114.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מטרת התכנית הנה לעדכן מספר קווי בניין המופיעים בתכנית המאושרת של קבוץ חצרים מספר 4/116/03/7 ובתשריט חלוקה מס' תח/79

ולתאים נקודתית קווי בנין אשר אינם תואמים למספר מבנים קיימים.

שינוי קווי בנין למגרשי מגורים מס' 1, 2, 5,

שינוי קווי בנין למגרשים לשטח לבנייני ציבור מס' 10A, 10B,

שינוי קווי בנין למגרש שטח ספורט מס' 20.

שינוי קווי בנין למגרש בית עלמין מס' 60.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התאמה נקודתית של מספר קווי בניין אשר אינם תואמים למספר מבנים קיימים.

שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א' (א) (4) באופן נקודתי הכולל: מס' מבנים קיימים בלבד במגרשים מס' 1, 2, 5, 10

B, 10A, 20, 60

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		358.766	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	42,432	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	420	
מצב מאושר*		שינוי (+/-) למצב המאושר *	
42,432			
420			

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
בית קברות	60
דרך מאושרת	17 - 12
מבנים ומוסדות ציבור	10A, 10B
מגורים	5, 2, 1
ספורט ונופש	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	13, 12
מבנה להריסה	מגורים	5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בית עלמין	5,235.1	1.46
דרך מאושרת	26,702.28	7.44
מגורים	244,299.47	68.09
ספורט	11,806.16	3.29
שטח לבנייני ציבור	70,723.05	19.71
סה"כ	358,766.06	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	5,235.1	1.46
דרך מאושרת	26,702.28	7.44
מבנים ומוסדות ציבור	70,723.05	19.71
מגורים	244,299.47	68.09
ספורט ונופש	11,806.16	3.29

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
סה"כ	358,766.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
שימושים בהתאם לתכנית תקפה מס' 4/116/03/7	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
הוראות בהתאם לתכנית תקפה מס' 4/116/03/7. קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט. עדכון קווי הבניין הם עבור מבנים קיימים בלבד, הקיימים בעת אישור התכנית ומופיעים בתשריט.	
מבנים קיימים	ב
הוראות בהתאם לתכנית תקפה מס' 4/116/03/7. קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט. עדכון קווי הבניין הם עבור מבנים קיימים בלבד, הקיימים בעת אישור התכנית ומופיעים בתשריט.	
מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
שימושים בהתאם לתכנית תקפה מס' 4/116/03/7	
הוראות	4.2.2
אדריכלות	א
הוראות בהתאם לתכנית תקפה מס' 4/116/03/7. קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט. עדכון קווי הבניין הם עבור מבנים קיימים בלבד, הקיימים בעת אישור התכנית ומופיעים בתשריט.	
מבנים קיימים	ב
הוראות בהתאם לתכנית תקפה מס' 4/116/03/7. קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט. עדכון קווי הבניין הם עבור מבנים קיימים בלבד, הקיימים בעת אישור התכנית ומופיעים בתשריט.	
ספורט ונופש	4.3
שימושים	4.3.1
שימושים בהתאם לתכנית תקפה מס' 4/116/03/7	
הוראות	4.3.2
אדריכלות	א
הוראות בהתאם לתכנית תקפה מס' 4/116/03/7. קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט. עדכון קווי הבניין הם עבור מבנים קיימים בלבד, הקיימים בעת אישור התכנית ומופיעים בתשריט.	

4.3	ספורט ונופש
	בתשריט.
ב	מבנים קיימים הוראות בהתאם לתכנית תקפה מס' 4/116/03/7. קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט. עדכון קווי הבניין הם עבור מבנים קיימים בלבד, הקיימים בעת אישור התכנית ומופיעים בתשריט.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים שימושים בהתאם לתכנית תקפה מס' 4/116/03/7
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות הוראות בהתאם לתכנית תקפה מס' 4/116/03/7. קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט. עדכון קווי הבניין הם עבור מבנים קיימים בלבד, הקיימים בעת אישור התכנית ומופיעים בתשריט.
4.5	בית קברות
4.5.1	שימושים שימושים בהתאם לתכנית תקפה מס' 4/116/03/7
4.5.2	הוראות
א	אדריכלות הוראות בהתאם לתכנית תקפה מס' 4/116/03/7. קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט. עדכון קווי הבניין הם עבור מבנים קיימים בלבד, הקיימים בעת אישור התכנית ומופיעים בתשריט.
ב	מבנים קיימים הוראות בהתאם לתכנית תקפה מס' 4/116/03/7. קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט. עדכון קווי הבניין הם עבור מבנים קיימים בלבד, הקיימים בעת אישור התכנית ומופיעים בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מרבי	גודל כללי				
					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי							שרות
קדמי	אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	בית קברות	בית קברות
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	מגורים	מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	מגורים	מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	מבנים ומוסדות ציבור	ספורט ונופש

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הזכויות נותרות לפי תכנית 4/116/03/7.

(2) לפי התשריט והוראות התכנית.

(3) לפי התשריט והוראות התכנית.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה בשטחים אשר מסומנים בהם מבנים להריסה יהיה הריסתם בפועל. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה".</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנים קיימים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר עפ"י כל דין בפיקוח מהנדס ולפי הנחית הועדה המקומית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים עצים כמופיע בתשריט יהיה תיאום עם פקיד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק.</p> <p>טיפול במבנים מכילי אסבסט בשטח התכנית יבוצע בהתאם לחוק מניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א ? 2011 וכן בתאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p>
<p>6.2</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה ?תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימוש כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן מציר הקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך ? מתיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך ?</p> <p>תייל מבודד (תאמ על עמוד)</p> <p>תייל מבודד צמוד למבנה</p> <p>2 מ'</p> <p>0.3 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33ק"ו -</p> <p>תיל חשוף או מצופה</p>

6.3

חשמל

- 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -
כבל אוירי מבודד (כא"מ)
- 2 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
- 20.00 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו -
- 35.00 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -
- 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה
- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל
- 1 מ' י. ארון רשת
- 3 מ' יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו 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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה ללברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית ! כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות הסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה מקטינת נגר" לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב של הקבוץ כולל מתן פתרון קצה של ביוב, המתואם עם המשרד להגנת הסביבה, במט"ש חצרים.

6.5

תקשורת

מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, בכל האזורים. קופסאות החיבורים הראשיות יוקמו בגומחות בטון בנויות כנדרש (פילרים).

6.6	אקוסטיקה
	ע"פ סעיף 11.8 בהוראות תכנית מס' 4/116/03/7
6.7	פסולת בניין
	תפונה לאתר מוסדר ומאושר.
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	כללי : הוראות התקנון יהיו לפי תכנית מס' 4/116/03/7

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישור ותבוצע בשלב אחד.

8. חתימות			
מגיש	שם:	סוג:	תאריך:
התכנית	קבוצ חצרים קבוצת פועלים להתיישבות	קבוצ חצרים קבוצת פועלים להתיישבות	29/8/15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
	חצרים קבוצת פועלים להתיישבות 570006239	גוסטבו רוצ'מן מנהל עסקי קבוצ חצרים	
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	קבוצ חצרים קבוצת פועלים להתיישבות	קבוצ חצרים קבוצת פועלים להתיישבות	29/8/15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
	חצרים קבוצת פועלים להתיישבות 570006239	גוסטבו רוצ'מן מנהל עסקי קבוצ חצרים	
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	רשות מקרקעי ישראל	בעלים	
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
	רשות מקרקעי ישראל 0		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	דורון שגב	עורך ראשי	27/08/15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
	א.ב מתכננים 511536575	דורון שגב אדריכל מס' רשיון 117853	