

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

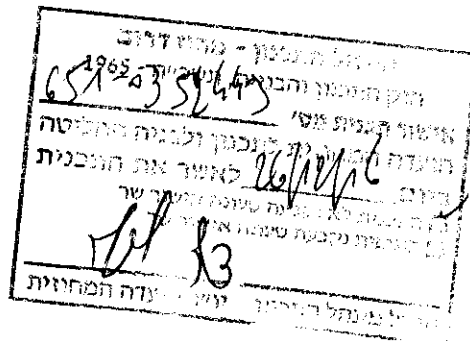
תכנית מס' 651-0352443

תחנת שאיבה - שבי דרום



מחוז **דרום**
 מרחב תכנון מקומי **נגב מערבי**
 סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תחנת השאיבה לשפכים של שבי דרום הינה חלק מתכנית כוללת לפתרון ביוב ליישוב ושדרוג של מערך הביוב כולו של גוש היישובים הצפוני במועצה.

תכנית האב לביוב המעודכנת של אזור זה אושרה בוועדה המקצועית למים וביוב בתאריך 16.01.2013. תחנת השאיבה אושרה בתנאים גם במנהלת הביוב ברשות המים בתאריך 09.09.2015.

תכנית זו עוסקת בהקצאת שטח חדש לתחנת שאיבה וביטול השטח שאושר בתי"מ 6/203/03/7 בשל אי התאמתו מבחינה טופוגרפית.

התכנית משנה ומתאימה את ייעודי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תחנת שאיבה - שבי דרום
		מספר התכנית	651-0352443
1.2	שטח התכנית		9.384 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		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 נגב מערבי

קואורדינאטה X 164225

קואורדינאטה Y 597730

1.5.2 תיאור מקום דרומית מערבית למושב ניר משה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחבים - חלק מתחום הרשות: ניר משה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100245	מוסדר	חלק		9, 21

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
6 / 203 / 03 / 7	924 , 701

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו כפופה לתמ"א 3/ב/34.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 3 ✓
28/11/2013	1763	6706	תכנית זו משנה את הקבוע בתכנית מאושרת 6/203/03/7, בתחום הקו מהכחול של תכנית זו.	שינוי	6 / 203 / 03 / 7 ✓

1.7 מסמכי התכנית							
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב				שלמה עמית		
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		שלמה עמית		תשריט מצב מוצע
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	22/01/2017	שלמה עמית	22/01/2017	תשריט מצב מאושר
נכלל בהוראות התכנית							
כן							
לא							
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
	פרטי			מועצה אזורית מרחבים	גילת	(1)		08-9929432	08-9929467	iezra@merc havim.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צומת מרחבים, ד.נ. הנגב 84100.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6274333	08-6264250	hagais@mami.gov.il
חוכר	עמוס ארלקי		ניר משה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	ניר משה	ניר משה		08-9941208		admin@nir- moshe.co.il
חוכר	אמנון ניב		ניר משה	ניר משה	ניר משה		08-9944803		admin@nir- moshe.co.il

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	שלמה עמית	5246		באר שבע	מבצע חורב	42	08-6413073	08-6416733	amit.shlomo. ad@gmail.co m
מהנדס מים וביוב	מהנדס	רן ברזייק	102599		תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622254	03-5626696	office@bereji k.co.il
מודד מוסמך	מודד	יוסף כהן	699	משב מדידות ושרותי ביצוע בע"מ	ראשון לציון	לוי משה	14	03-9414820	03-9611437	mashav@mas havmed.co.il

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

קביעת תא שטח לתחנת שאיבה לביוב במקום תא השטח שאושר בתכנית מס' 6/203/03/7 בשל המצב הטופוגרפי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.
- קביעת ייעודים בשטח ללא תכנית מפורטת ל - "מתקנים הנדסיים" ול"קרקע חקלאית" ושינוי מ"מתקנים הנדסיים" ל"קרקע חקלאית" ו"יער נטע אדם מוצע".
- קביעת השימושים המותרים לכל ייעודי הקרקע.
- קביעת קווי הבניין.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 9.384

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יער	801
מתקנים הנדסיים	925
קרקע חקלאית	704 - 702

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	703,702
תחום השפעה	יער	801
תחום השפעה	קרקע חקלאית	704 - 702

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מתקנים הנדסיים	2,431	25.91
שטח ללא תכנית מקומית	6,952	74.09
סה"כ	9,383	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יער	190.62	2.03
מתקנים הנדסיים	2,430.51	25.90
קרקע חקלאית	6,762.41	72.07
סה"כ	9,383.54	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר ברכב	4,864.51
תחום השפעה	4,020,162.30

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
<p>מיועד לתחנת שאיבה לביוב ולשפכים, אשר כוללת ביתן חשמל, צנרת ומגופים וכל אלמנט שיידרש לתפעולו התקין של המתקן. תותר העברת קווי תשתיות על ותת קרקעיות, כגון: ביוב, חשמל, תקשורת, וכו'</p>	
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
<ol style="list-style-type: none"> 1. תחנת השאיבה תתוכנן לביצוע בהתאם להנחיות משרד הבריאות, המתעדכנות מעת לעת. 2. כל מתקני השאיבה יהיו במבנה סגור. 3. התחנה תופעל בחשמל, לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים וכן שימוש או אחסנת דלק בכמות העולה על צריכה של 100 מ"ק לשנה. 4. גנרטור - תותר הצבת גנרטור חירום לשימוש בהפסקת חשמל כאשר הצבתו תהיה על גבי משטח מצופה בחומר אטום בפני פחמימני דלק ושומנים. 5. מיכל דלק - הצבת מיכל דלק מותנה בכך שהמיכל יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מציפה בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה, כן תובטח מניעת זיהום קרקע משימושים במיכל הדלק, ע"י סלילת משטח בצמוד למאצרה אשר יצופה בחומר אטום בפני פחמימני דלק ושומנים. 6. התאורה באתר תופנה אל פנים תא השטח לכיוון תחנת השאיבה. 7. סביב תחנת השאיבה תוקם גדר שלא תאפשר כניסה, למעט למפעילי התחנה. 8. הפעלת התחנה ותחזוקתה יבוצעו בהתאם להנחיות לתחנות שאיבה לשפכים מערכות הולכת שפכים ציבוריות. 9. יש לדאוג לטיפול ואחזקה נאותה של המתקנים. 10. במידה ומפעולת תחנת השאיבה יוצרו מטרדי ריח, כהגדרתם בנוהל "הגדרת מפגעי ריח", של המשרד להגנת הסביבה המתעדכן מעת לעת, יידרש הקמת מתקן לטיפול בריחות במידי ומציאת פתרון לבעיה. 11. שטח וסביבת תחנת השאיבה ישוקמו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לאחר יציאה מפעולה. 	
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
<p>- בתאי שטח 703, 704 יותר עיבוד חקלאי מכל סוג. - תא שטח מס' 702 משמש למעבר וגישה לתחנת השאיבה (זיקת הנאה למעבר כלי רכב - כמסומן בתשריט). - תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות כגון: ביוב, חשמל, תקשורת וכו'.</p>	
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
<p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב - כל בנייה אסורה. - זכות המעבר, בתא שטח מס' 702, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	

	יער	4.3
	שימושים	4.3.1
	יער נטע אדם מוצע, עפ"י תכנית מס' 475/03/7	
	הוראות	4.3.2
	אדריכלות	א
	כל ההוראות יהיו בהתאם ובכפוף לקבוע בתכנית מס' 475/03/7	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
(1)	(1)	(1)	(1)		1	4	20	20			2431	925	מתקנים הנדסיים

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) כמסומן בתשריט.

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

1. היתרי בנייה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה וע"פ תכנית בינוי ופיתוח של המגרש בקנ"מ 1:100 שתוגש לאישור הוועדה המקומית, אשר תכלול פרוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינון ונטיעות, פיתוח השטח, התשתיות, פתרונות לחניית וכו'. והכל עפ"י דרישת מהנדס הוועדה המקומית.
2. תנאי למתן היתר בנייה לתחנת השאיבה יהיה בהתיעצות עם משרד הבריאות והיחידה הסביבתית המוסמכת.
3. תנאי למתן היתר לכריתה או להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
4. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועבודות עפר הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור התקשרות בדבר פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.

6.2 חשמל

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.3 חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ו/או יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.5 חלוקה ו/או רישום

עם אישורה של תכנית זו יוכן תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 לאישור הוועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
	מועצה אזורית מרחבים	500262423	מועצה אזורית מרחבים
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	
	רשות מקרקעי ישראל	500101761	
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חוכר	
	עמוס ארלקי		
	ניר משה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חוכר	
	אמנון ניב		
	ניר משה		
עורך	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	
	שלמה עמית		
התכנית	שם:	חתימה:	
	שם ומספר תאגיד:		
	עמית שלמה		

14/2/17
מועצה אזורית מרחבים

אנו לוו התנגדות...
רשמי...
תאריך: 14/2/17
חתימה: [Signature]
מועצה אזורית מרחבים

תאריך חתימת בע"מ

ניר משה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ

[Signature]

עמית שלמה - אדריכל
מ.ר. 05246
מבצע חורב 42 באר-שבע
טל: 08-6413073 8445057