

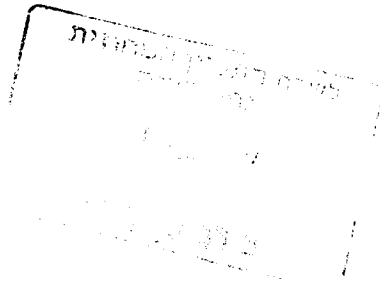
609672

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0199703

הקמת חדר שנאים במגרש 914, שכונת "נתיבות מערב"



דרום

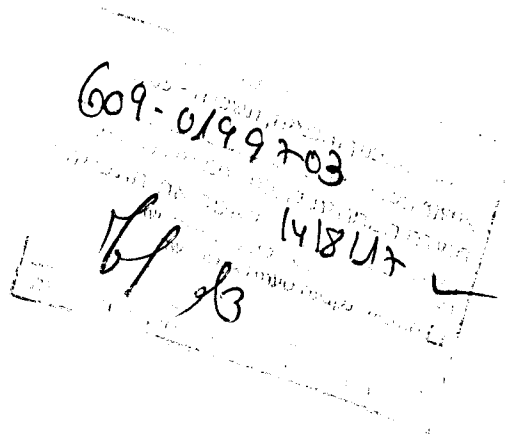
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתיבות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בשל צורך תכנוני, מבקשת עיריית נתיבות לאפשר הקמת חדר שנאים בתא שטח מס' 914A ביעוד "מתקנים הנדסיים".

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 609-0199703

1.2 שטח התכנית 1.239 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תבנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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 נתיבות

158949 קואורדינאטה X

591851 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 914, שכונה מערבית, נתיבות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות: נתיבות

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
39857	מוסדר	חלק	101	76

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
914	127 /02 /22

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
18/08/2008	4418	5840	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 127 /02 /22 ממשיכות לחול.	שינוי	127 /02 /22
16/02/2014	3844	6756	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 609-0171876. הוראות תכנית 609-0171876 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	609-0171876

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	29/08/2016	ישראל מסילטי	16/01/2017	תשריט מצב קיים	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938700	08-9932964	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר יהדות צרפת 4, נתיבות.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			ר.מ.י	באר שבע	התקוה	4	08-6264228	08-6263797	
חוכר			חברת החשמל לישראל בע"מ	תל אביב- יפו	קרמניצקי	7	03-6271950	03-6271354	eliezerabo@iec.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	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	קרית עקרון	חסן מלך מרקו השני	1	08-9493300	08-9494400	mesi_arc@01 2.net.il
	מודד	שמואל שגל	459	מהוד הנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060		mahod@mah od.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

הקמת חדר שנאים בתחום תא שטח 914A ביעוד "מתקנים הנדסיים".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ-"שצ"פ" ל-"מתקנים הנדסיים" בתא שטח מס' 914A.
2. קביעת הוראות, זכויות והנחיות בניה.
3. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.239
------------------	-------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	1
מתקנים הנדסיים	914A
שטח ציבורי פתוח	914B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	357	28.81
שטח ציבורי פתוח	882	71.19
סה"כ	1,239	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	357.05	28.82
מתקנים הנדסיים	82.08	6.62
שטח ציבורי פתוח	799.92	64.56
סה"כ	1,239.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת מתקנים הנדסיים כגון: תחנת טרנספורמציה (חדר שנאים) / חדר תקשורת.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. המבנה יחופה באבן טבעית בשילוב טיח באישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. מיקום המתקנים ההנדסיים יקבע בתכנית בינוי אשר תוגש לאישור הועדה המקומית, תכנית הבינוי תכלול התייחסות להעברת קוי תשתית תת קרקעיים כגון מים, חשמל, ביוב ותקשורת, מערכות ניקוז, ריצוף, גדרות וכדומה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	יותר להקים חניון ציבורי, גינה ציבורית, מגרש משחק לילדים, שביל למעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, העברת קוי תשתית תת קרקעיים כגון מים, חשמל, ביוב ותקשורת, מערכות ניקוז, ריצוף, גדרות, מצללות, קירות תומכים וכד'.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	דרך ציבורית עם אמצעי הגבלת מהירות למעבר כלי רכב והולכי רגל. בתחום דרך יותר העברת קוי תשתית בתאום עם המחלקות האחראיות בעירייה.
4.3.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח
	רוחב ותחום הדרך כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	שרות			עיקרי					
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	62.5	50				50	82	914A	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

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית לכל תא השטח בקני"מ 1:1250 על רקע מפת מדידה עדכנית. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר כדין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>3. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התקן הישראלי ת"י 413.</p> <p>4. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>5. הקמת חדר השנאים מותנית באישור חברת החשמל.</p> <p>6. תנאי למתן היתר להקמת חדר/תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הקמה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p> <p>7. תנאי למתן אישור הפעלת חדר/תחנת השנאה יהיה בקבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך מעל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך-</p> <p>מרחק מתיל חיצוני : 3 מ'</p> <p>מרחק מציר הקו : 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו-</p> <p>מרחק מתיל חיצוני : 5 מ'</p> <p>מרחק מציר הקו : 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)-</p> <p>מרחק מתיל חיצוני :</p> <p>מרחק מציר הקו : 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)-</p> <p>מרחק מתיל חיצוני :</p> <p>מרחק מציר הקו : 35 מ'</p>	<p>6.2</p>

6.2	חשמל
	<p>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 והסכמה לכך מחברת החשמל.</p>
6.3	ניקוז
	<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש ישאר כשטח חדיר למים- שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק קרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>
6.4	תשתיות
	<p>א. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. תנאי להיתר הבניה להעתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית ובהתייעצות עם בעל התשתית.</p> <p>ד. חיבור המבנים לרשת המים העירונית בתאום עם אגף המים בעיריית נתיבות.</p> <p>ה. המבנים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית.</p> <p>ו. בשלב היתר הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.