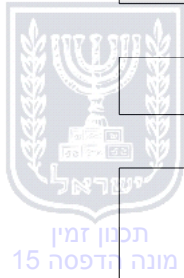


הוראות התכנית

תכנית מס' 619-0370338

מתקנים הנדסיים שכונת שרונית להבים



מחוז
מרחב תכנון מקומי להבים
דרום
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

מטרת התכנית הקצאת תא שטח חדש למתקנים הנדסיים (חדרי שנאים) לצרכי השכונה החדשה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתקנים הנדסיים שכונת שרונית להבים

מספר התכנית 619-0370338

1.2 שטח התכנית 5.627 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 18, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

להבים	מרחב תכנון מקומי
182500	קואורדינאטה X
585500	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

להבים - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הרחבה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100222/1	לא מוסדר	חלק		16

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



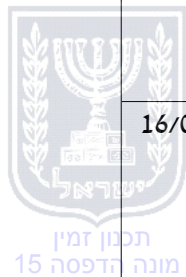
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
24/12/2009	1099	6036	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית /02 /16 /101 /5. הוראות תכנית /02 /16 /101 /5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5 /101 /02 /16
05/01/2014	2759	6728	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית /16 /מק/2022 ממשיכות לחול.	שינוי	16 /מק/2022



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				דב קורן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דב קורן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	08/05/2017	ראול מרקוביץ	21/05/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	11/09/2017	דב קורן	13/09/2017		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
	אחר			חברת מבני תעשייה בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ (1)	7	03-9070125		Eli@mivne group.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 9111.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דב קורן	34132	דב קורן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090949	03-6953703	gk_arch@net vision.net.il
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	יוסף אהרוני	026089	אינג' י.אהרוני הנדסת חשמל בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6238774	08-6238776	eyal.nagar@y -aharoni.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ראול מרקוביץ	441	ראול מרקוביץ	רחובות	יהודה הלוי	34	08-9350648		moded- r@013.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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**

הקצאת מגרש חדש למתקנים הנדסיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד ממבנים ומוסדות ציבור למתקנים הנדסיים לפי סעיף 62א(א)18.

קביעת זכויות בניה לפי סעיף 62א(ג).

קביעת הוראות בינוי לפי סעיף 62א(ג).

קביעת קווי בנין לפי סעיף 62א(א)4.

איחוד וחלוקה חדשה בהסכמה לפי סעיף 62א(א)1.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	201
מתקנים הנדסיים	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	5,627	100
סה"כ	5,627	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	5,572.22	99.14

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.86	48.5	מתקנים הנדסיים
100	5,620.73	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	המגרשים ישמשו למבני תחנות שנאים ו/או ח' ריכוז טלפון.
4.1.2	הוראות
א	חשמל מתקני החשמל יהיו בהתאם לסעיף 6.5 להוראות התכנית
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מבני ציבור כגון גני ילדים, בתי ספר, בתי כנסת וכד'.
4.2.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי 1. עיצוב המבנים מחומרים באישור מהנדס הועדה. 2. הגג יכול להיות שטוח בגימור צבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק, או גג רעפים אדומות, או גג מרחבי, או שילוב ביניהם. 3. גמר המבנים מחומר קשיח דוגמאת אבן, אלומיניום וכד'.
ב	חניה פתרון החניה למבנים ומוסדות ציבור ינתן בתחומי המגרשים וע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
ג	בינוי ו/או פיתוח גדרות: 1. חומרי גמר של גדרות בנויות (קירות) ושל גדרות קלות יהיו בהתאם להנחיות עיצוביות התקפות במועד מתן ההיתר, באישור מהנדס הועדה. לא יותר שימוש במרישי פלסטיק ופי.וי.סי וכן בגדרות רשת לצורך גדר קלה. 2. שערים לא יפתחו לתחום הציבורי. סככות ומצללות: 3. סככות למטרת הצללה או מצללות (פרגולות) ניתן לבנות מחומרים קלים כגון עץ או מתכת ומיקומם ועיצובם יקבע כחלק מהבקשה להיתר בניה.
ד	בניה ירוקה הבניה תהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה התקף ביום הגשת הבקשה להיתר, למעט מבנים שיעודם שרות ואחסנה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת (1) 3	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
5	5	5	5	1	3 (1)	15	50	100	30		15	55	5578	201	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	1	1	4	80	160		80		80	49	1	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) 3 קומות+גג רעפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
6.2	הפקעות ו/או רישום
	מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי רשות מקרקעי ישראל.
6.3	הוראות פיתוח
	במקרים מיוחדים בסמכות מהנדס הועדה יהיה לאשר חריגה מגובה קירות פיתוח בגבולות מגרשים והעברת תשתיות בתחומי מגרשים.
6.4	תשתיות
	דרכים, ניקוז, קווי מים וביוב, קווי תקשורת וחשמל יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות, הכל לפי העניין.
6.5	חשמל
	<p>1. כללי</p> <p>1.1 כל מערכות החשמל, התאורה והתקשורת תהיינה תת קרקעיות בכל גבולות התוכנית.</p> <p>1.2 תותר חדירת תשתיות כגון גומחות לפילרי בזק, טל"כ, חשמל ומונים- אל תוך תחומי המגרש לעומק שלא יעלה על 1.8 מ' מגבול המגרש ועפ"י המפורט בתוכניות הפיתוח שהאושרנה ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>2. מערכות חשמל</p> <p>2.1 כל מערכות החשמל של חח"י- מתח נמוך, מתח גבוה KV 33/22 תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התוכנית.</p> <p>2.2 תחנות השנאה תהיינה פנימיות- בתוך מבנה- וישולבו כמבנים עצמאיים במגרשים יעודיים למתקן הנדסי שבאזורי מגרשי המגורים ואזורים משולבים מסחר ומגורים.</p> <p>2.3 בשטחים המיועדים למבני ציבור ומוסדות ציבור ומסחר, ניתן יהיה לשלב חדרי שנאים בתוך המבנים כחלק בלתי נפרד מהמבנה העתידי, או כמבנה עצמאי על פי תוכנית מפורטת בבקשה להיתר בניה באישור הועדה המקומית ובתאום עם חח"י.</p> <p>- התחנה הפנימית תזין את המבנה הציבורי שבו היא ממוקמת.</p> <p>- יש לאפשר גישה חופשית למשאית של חח"י עד לתחנת ההשנאה.</p> <p>- יחוייב בהגשת דו"ח קרינה והנחיות מיגון ע"פ דרישות מהנדס המועצה.</p> <p>2.4 במיקום תחנות ההשנאה יש לקחת בחשבון קרינה אלקטרומגנטית ולמקם את התחנות בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ובאישור המשד לאיכות הסביבה.</p> <p>- התחנות יוקמו במרחק מינימלי של 10 מטר ממבני מגורים</p> <p>2.5 על מגישי הבקשה להיתר בניה בשטח התוכנית, לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון, בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה הפנימית.</p> <p>2.6 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים. יינתן אישור לבניה במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה להלן בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>2.7 טבלת מרחקי בטיחות מרשתות חשמל עיליות קיימות באיזור:</p>



סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ' 3.5 מ'	
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ' 6 מ'	
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	33 מ'	
בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר		
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'	
בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר		



2.8 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-3 מטרים מכבלי מ.ג. ו/או 0.5 מטר מכבלי מתח נמוך. כל ההתקנות של כבלים יהיו לפי דרישות המשרד להגנת הסביבה.

2.9 אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.

2.10 פילרי מונים, פילרי רשת ומיכלי הסתעפות של חח"י, יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בגומחות בטון מקורות במיקום, באופן ובעיצוב שיאושר ע"י מועצת להבים.

2.11 לא יאושר מעבר כבלי חח"י מתח גבוה או מתח נמוך תת קרקעיים בתחום שצפיי"ם אלא אם כן ייסלל מעליהם שביל אספלט או מרוצף להגנה על הכבלים. מותר להתקין כבלי תאורה ללא צורך בשביל.

3. תאורת רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים

3.1 כל תשתיות תהיינה תת קרקעיות בתחום התוכנית.

3.2 מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה באופן ובעיצוב שיקבע ע"י אדריכל השכונה, אדריכל הנוף ובאישור אדריכלית הועדה המקומית.

3.3 תוגש תוכנית תאורה לאישור הועדה המקומית. התוכנית כוללת- מיקום עמודים, סוג עמוד, סוג גופי תאורה וסוג מרכזיות תאורה.

3.4 תאורת כבישים תחושב לעוצמת הארה ברמת איכות תאורה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 13201 חלק 1 למאור דרכים ולפי קטגוריה תנועתית של הכביש כהגדרתו של מהנדס התנועה בחוקה: רחוב מקומי, רחוב מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עירונית עורקית וכו'.

3.5 התאורה ומערכות החשמל יתוכננו מתוך גישה "ירוקה" לחיסכון באנרגיה וקיימות.

4. תיקשורת טלפונים

4.1 קווי תקשורת טלפונים יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התוכנית.

4.2 תותר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי תקשורת טלפון (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב.

4.3 תותר הקמת חדר ריכוז טלפונים-כחלק בלתי נפרד מבניה רוויה או מבנה ציבור או כמבנה עצמאי בשצ"פ עם כניסה נפרדת ולפי נתונים שימסרו ע"י חב' בזק ו/ או הוט.

4.4 יבוצעו גומחות בטון על קרקעיות מקורות עם דלתות פוליאסטר משוריין ונעילה מרכזית. הפילרים יזינו תקשורת טלפון למגרשים בכמות לפי תיכנון.

5. טלויזיה בכבלים (טל"כ)

5.1 כל מערכות התשתית לטלויזיה בכבלים תהיינה תת קרקעיות בכל תחומי התוכנית.

5.2 בוצעו גומחות בטון על קרקעיות מקורות עם דלתות פוליאסטר משוריין ונעילה מרכזית. הפילרים יזינו תקשורת טלפון למגרשים בכמות לפי תיכנון.



<p>חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>5.3 בבתים צמודי קרקע לא תותר התקנת אנטנות ל-TV על גגות הבתים למעט אנטנות דמוי צלחת- בקוטר של עד 80 ס"מ. 6. תאים פוטוולתאים- הכנות 6.1 בכל בית יש לבצע הכנות להתקנת תאים פוטוולתאים בגג הבניין- למכירת חשמל לחברת החשמל. 6.2 לצורך כך תבוצע צנרת בין גג הבני</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.6</p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עתיקות, הינו אתר עתיקות מוכרז, ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. 3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את עתיקות. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו, גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן, אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמאת מתקן לגריסת פסולת בנין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז כדין.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.8</p>
<p>1. עודפי עפר מחפירה יובלו לאתרים מאושרים (לפי הנחיות הרשות המקומית) בתחום הישוב, וישמרו למילוי. 2. סלעים שיתקבלו מחציבה, יאספו וישמרו לשימוש בבניית קירות, מסלעות, גביונים, סכרונים ואלמנטים אחרים שיבנו מאבן. 3. על מנת למנוע שפיכת עפר בלתי מבוקרת מחוץ לשולי הישוב יבנה קיר תמך לפני תחילת העבודות. בניית קיר זה תבוצע בהתאם להנחיות המפורטות בנספח הפיתוח ותהיה תנאי למתן היתר. 4. כל המדרונות בחציבה או במילוי הפונים לזכות דרך או לשטח ציבורי פתוח או לשטח לבנייני ציבור ישוקמו. השיקום יבוצע על פי תכנית שתהווה חלק בלתי נפרד מהיתרי הבניה. 5. במקרים בהם ידרשו עבודות עפר בשולי הוואדיות והערוצונים יש לאסוף את השכבה העליונה (30 ס"מ) של הקרקע הטבעית, לפני תחילת העבודה, לצורך שמוש כאדמת גן. במידה וימצאו באדמת החיסוף פקעות ובצלים של צמחי בר יש להעבירם לשתילה במקום שיקבע על ידי אדריכל הנוף.</p>	
<p>מקלטים</p>	<p>6.9</p>
<p>עפ"י אישור פיקוד העורף.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמושש תוך 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15