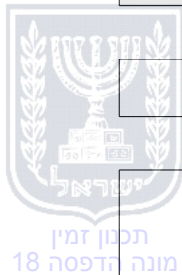


הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0623686

הוספת תאי שטח למתקן הנדסי בשכ' צפונית - תל שבע



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/08/2018

להפקיד את התכנית

12/03/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו תכליתה להוסיף 3 תאי שטח מסוג "מתקן הנדסי", שימשו להקמת חדרי טרפו ובכך יאפשרו את אספקת החשמל בתשתית תת קרקעית לשכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת תאי שטח למתקן הנדסי בשכ' צפונית - תל שבע

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

652-0623686

מספר התכנית

15.478 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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 מזרחי
קואורדינאטה X	186518
קואורדינאטה Y	574180

1.5.2 תיאור מקום

שני מתקנים ממוקמים בין נחל חברון (מזרחית אל הנחל) לבין השכונה הצפונית של תל שבע (מערבית למסגד אל נור בשכונה). מתקן נוסף נמצא בקצה הצפון-מערבי של השכונה הצפונית בתל שבע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל שבע - חלק מתחום הרשות : תל שבע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל שבע		559	
תל שבע		553	
תל שבע		556	

שכונה צפונית - שכ' 39

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
50000	לא מוסדר	חלק		999
39729	מוסדר	חלק		7, 14
100729	מוסדר	חלק		1

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
22 /172 /02 /7	559 ,556 ,553

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

עומר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/01/2011	2247	6193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /172 ממשיכות לחול.	שינוי	22 /172 /02 /7



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				אריקה לאוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			אריקה לאוב		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אריקה לאוב		תשריט מצב מוצע 1	לא
טבלת שטחים	רקע		1	16/09/2018	אריקה לאוב	16/09/2018	טבלת תאי שטח	כן
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	18/07/2018	אריקה לאוב	18/07/2018	נספח מצב מאושר	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
	משרד החקלאות	משרד החקלאות, משרד החקלאות		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	(1)	6	08-6268700	08-9157298	Rb_pniot@ moag.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך מצדה 6 באר שבע 84357.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

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	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6209393	08-6209397	erica.loeb@ gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מדידות	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	elka- ltd@inter.net. il

(1) כתובת: ת.ד. 1291 באר שבע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 תאי שטח 553A, 556A, 559A בייעוד "מתקנים הנדסיים" לטובת הקמת חדרי שנאים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ-"שצ"פ" ל-"מתקנים הנדסיים".
2. קביעת תכליות ושימושים מותרים.
3. קביעת הוראות, זכויות והנחיות בניה.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	553A, 556A, 559A
שטח ציבורי פתוח	553B, 556B, 559B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	556B
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	556B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	15,478	100
סה"כ	15,478	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.95	302	מתקנים הנדסיים
98.05	15,176.36	שטח ציבורי פתוח
100	15,478.36	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת מתקנים הנדסיים ציבוריים עבור תשתיות חשמל ותקשורת, כגון: תחנת טרנספורמציה (חדר שנאים) / חדר תקשורת.
4.1.2	הוראות
א	חשמל ההקמה והשימוש בחדרי הטרנספורמציה ייעשה בתאום עם חברת חשמל.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד לפיתוח אינטנסיבי, תותר הקמת מתקני משחק, ספורט לכלל הציבור וכן עבודות פיתוח, גינון, פיסול, מצללות, ריהוט גנני והעברת תשתיות על ותת-קרקעיות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. בתא שטח 556B, המיועד להיות פארק שכונתי יותר ביתן שומר, שירותים ציבוריים ומחסן כלים לתחזוקת הפארק. בנוסף, יותר אוהל אירוח וחניה ציבורית. ב. פיתוח השצ"פ יכלול - ריצוף שבילים, מדרגות, גדרות וקירות תמך שייבנו מחומרים עמידים ואיכותיים, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית. ג. בשטחים אלו תותר הקמת אוהל זמני לצורך כינוס משפחתי לשמחות ואירועים. האוהל יוקם לקראת האירוע ויפורק עם סיומו באחריות המשתמשים ובאופן שלא יגרום נזק לפיתוח הקיים.
ב	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה זיקת ההנאה תשמש למעבר כלי רכב תפעולי לצורך תחזוקת המתקן ההנדסי.



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
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	4	40	40	40	101	553A, 556A, 559A		מתקנים הנדסיים
2	0	0	0	1		0.5	60 (1)		11800	556B	שטח לתכנון בעתיד	שטח ציבורי פתוח

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) עבור ביתן שומר, שירותים ציבוריים ומחסן כלים לתחזוקת הפארק. בנוסף לשטחים אלה יותר הקמת שיג (אוהל אירוח) ארעי, לאירועים חברתיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי הבנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:</p> <p>א. תכנית פיתוח : תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות לשצ"פ, גדרות וחזיתות, מתקני משחק וספורט פעיל, מצללות ותשתיות על ותת קרקעיות ככל שנדרש, בקני"מ 500 :1.</p> <p>ב. כריתת/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>ג. אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>ד. תכנית לפיתוח הפארק תאושר בוועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חשמל</p> <p>א. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך.</p> <p>ב. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל -</p> <p>לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשיה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד מרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ', תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'.</p> <p>3. תיל עילי חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>4. רשת עילית מתח גבוה עד 33 ק"ו :</p> <p>תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד - מהתיל הקיצוני 5.00 מ'.</p> <p>כבל אורני מבודד - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>5. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו :</p> <p>ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - מרחק מציר הקו 20.00 מ'.</p> <p>6. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.00 מ' .</p> <p>* במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.</p> <p>7. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 0.5 מ'.</p> <p>9. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>10. ארון חלוקה - 1.00 מ' מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים לעיל:</p> <p>1. ביתני שירותים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה וחנייה.</p>	<p>6.2</p>



6.2	חשמל
<p>2. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עלילים או תת קרקעיים.</p> <p>3. גובה המבנים שבסעיפים קטנים 1-2 לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.</p> <p>4. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.</p> <p>5. עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים ונטיעות.</p> <p>התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p>	



6.3	חניה
<p>החנייה תהייה בתחומי המגרשים עפ"י תקן החנייה הארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p>	

6.4	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח - 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה - יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



6.5	חלוקה ו/ או רישום
<p>חלוקה ורישום יבוצעו, בהתאם להוראות סימן ז', לפרק ג', לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

עד 15 שנה מיום אישורה.





דוח תאי שטח לתכנית - 652-0623686		
מספר תא שטח	ייעוד קרקע	שטח מחושב במ"ר
553A	מתקנים הנדסיים	102.0263
553B	שטח ציבורי פתוח	927.9279
556A	מתקנים הנדסיים	98.00026
556B	שטח ציבורי פתוח	11821.77
559A	מתקנים הנדסיים	101.9743
559B	שטח ציבורי פתוח	2426.666
סה"כ תאי שטח - 6	סה"כ שטח מחושב במ"ר - 15478.4	

