

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0266254

מבנים ומוסדות ציבור, חווה חקלאית, ב"ש

מחוז

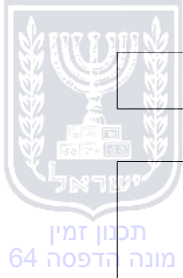
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

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

החווה לחינוך חקלאי באר-שבע, משמשת כמרכז מדעי למצוינות בנושא חקלאות ואיכות הסביבה. החווה נמצאת במבואה המערבית לב"ש ומשתרעת על שטח של כ- 100 דונם. התכנית מציעה להסדיר את שטח החווה החקלאית הקיימת ע"י קביעת יעוד השטח למבנים ומוסדות ציבור. הסדרת השטח כוללת תוספת שימושים וזכויות למגרש המאפשרים פיתוח והרחבה עתידית של המבנים הקיימים. כמו כן, התוספת המוצעת נותנת זכויות עבור תכנון עתידי של תיכון אזורי. כחלק מפיתוח האזור, בנוסף למגרש של החווה החקלאית, התכנית כוללת הארכת קטע של דרך מאושרת נועדה להסדיר גישה לכפר רפאל והגדלת רדיוס בצמות הדרך המובילה לגן הזואולוגי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 באר שבע
 קואורדינאטה X 176213
 קואורדינאטה Y 574091

1.5.2 תיאור מקום

מבואה מערבית באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות : באר שבע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

כניסה מערבית לב"ש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4	לא מוסדר	חלק		5
38488	לא מוסדר	חלק		10-11, 13
38490	לא מוסדר	חלק		999

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 64



תכנון זמין
 מונה הדפסה 64



תכנון זמין
 מונה הדפסה 64

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 /23 /14. הוראות תכנית תממ/4 /23 /14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4 /14 /23
12/03/1970	1554	1610	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102 /02 /5 ממשיכות לחול.	שינוי	102 /02 /5
09/12/1993	1171	4175	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102 /02 /5 ממשיכות לחול.	שינוי	70 /102 /02 /5
15/02/2007	1642	5629	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102 /02 /5 ממשיכות לחול.	שינוי	129 /102 /02 /5
14/04/1976	1651	2213	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 175 /03 /5 (114/03/11) ממשיכות לחול.	שינוי	175 /03 /5
17/08/2016	9113	7322		ללא שינוי	605-0365288
25/10/2018	1024	7968		ללא שינוי	605-0414896



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רם מרש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רם מרש		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	09: 28 02/05/2019	רם מרש	15/04/2019	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
כן	פרשה טכנית	17: 14 12/01/2017	ואדים פסחוב	01/11/2016	2		מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב	16: 34 26/03/2019	ואדים פסחוב	26/03/2019	1	1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ב"ש	באר שבע	בגין מנחם	15	08-6463735	08-6406460	

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	(1)	4	08-6264227	08-6264221	

(1) כתובת: התקווה.

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	רם מרש	39616	מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	יצחק נפחא	25	08-6272427	08-6209126	marash@marash.co.il
מודד מוסמך	מודד	יבגני ברודסקי	1230	י. ברודסקי מדידות ורישום מקרקע	באר שבע	ביאליק	149	08-6999920		1230bev@sur.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	ואדים פסחוב	81334	מ.ב.ת.מהנדסי ם יועצים בע"מ	באר שבע	(1)	9	072-2409551	072-2409552	vadim- mbt@012.net. il

(1) כתובת : דרך חברון 9 באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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

יצירת מסגרת תכנונית למתחם חינוך והסדרת החווה החקלאית במערב העיר באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

1. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצורכי ציבור לפי סעיף 62א(א)1(5).
2. הוספת שימושים לצורכי ציבור במגרש המיועד לצורכי ציבור לפי סעיף 62א(א)1(6).
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורכי ציבור במגרש המיועד לצורכי ציבור לפי סעיף 62א(א)1(6).
4. הוספת שימושים שאינם לצורכי ציבור והגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימושים הנוספים כאמור במגרש המיועד לצורכי ציבור לפי סעיף 62א(א)1(11) בהיקף של 1,000 מ"ר מתוך סה"כ הזכויות למטרה עיקרית.
5. הרחבת דרך והארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרש סמוך לפי סעיף 62א(א)2.
6. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.
7. קביעת גובה של בניינים ומספר הקומות לפי סעיף 62א(א)4.
8. קביעת מבנים להריסה וזיקות הנאה לפי סעיף 62א(א)19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	101
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1102, 1101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1001
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	1001
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	1102
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	101
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1001
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	1102
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	101
זיקת הנאה	דרך מאושרת	1001
זיקת הנאה	דרך מוצעת	1102
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	101
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	101
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	1001
קו דלק/נפט	דרך מוצעת	1102
קו דלק/נפט	מבנים ומוסדות ציבור	101
קו ניקוז	דרך מאושרת	1001
קו ניקוז	דרך מוצעת	1102
קו ניקוז	מבנים ומוסדות ציבור	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
8.43	9,554	דרך מאושרת
9.31	10,556	דרך מוצעת
76.26	86,439	שטח לא לבניה
6	6,796	שטח למוסד ציבורי
100	113,345	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.72	17,818.18	דרך מאושרת
1.35	1,532.11	דרך מוצעת
82.93	93,995.65	מבנים ומוסדות ציבור
100	113,345.95	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבנים לחווה חינוכית חקלאית (גידול צמחים, איחסון וטיפול בתוצרת חקלאית). ב. מבני מסחר בהיקף של עד 1,000 מ"ר לשירות המתחם. ג. הקמת מתקן שאיבה לביוב לרבות מבנה טכני, בור משאבות ומתקנים פתוחים. ד. חדרי טרפו: מיקום, גודל והמרווח המינימלי עד למבנים המיועדים למוסדות הציבור יהיו בהתאם להוראת חברת החשמל.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. בהתאם לתכנית בנוי ופיתוח. 2. בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, מחזור פסולת וכיוצא בזה. 3. התוספות ייבנו מחומרים קשיחים למעט מבני המשק לפעילות החווה החקלאית. 5. לא תותר התקנת מזגנים על חזיתות הבניין. המזגנים ויתר המתקנים הטכניים, יותקנו על הגג ויוסתר ע"י מעקה גג ו/או בכל צורה אחרת לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 6. לא תותר הנחה גלויה של צנרת, חיווט וכדומה למעט צמ"ג על חזיתות המבנים.</p> <p>ב</p> <p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות סוללת הרכבת הטורקית ושרידי מעביר המים המצויים בתחום המגרש יפותחו בהתאם לפרטים שיאושרו מראש על ידי ממונה רלוונטי מקומי, לעת הגשת בקשה להיתר/ביצוע עבודות פיתוח במקום. יותקן שילוט היסטורי על פי מפרט אישור עיריית באר שבע המספר את סיפור המקום/האתר והרכבת הטורקית.</p> <p>ג</p> <p>זיקת הנאה סימון מהתשריט: קו ניקוז א. זיקת הנאה (זכות מעבר לתשתיות עירוניות) המסומנת על סימון קו ניקוז בתשריט מצב מוצע תשמש למעבר תשתיות. ב. זיקת הנאה זו תירשם בלשכת רישום מקרקעין בצרוף תשריט זיקת הנאה שיאושר בוועדה המקומית.</p> <p>ד</p> <p>זיקת הנאה סימון מהתשריט: קו דלק/נפט א. זיקת הנאה (זכות מעבר לתשתיות עירוניות) המסומנת על סימון קו דלק/נפט בתשריט מצב מוצע תשמש למעבר תשתיות. ב. זיקת הנאה זו תירשם בלשכת רישום מקרקעין בצרוף תשריט זיקת הנאה שיאושר בוועדה המקומית.</p> <p>ה</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p>



<p>4.1 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.1</p>
<p>בתחום רדיוס 50 מ' מתחנת השאיבה לא יותר כל בינוי או פיתוח מושך קהל.</p>	
<p>חשמל המיקום הסופי וגודל המתקן יקבעו בהתאם להנחיות חברת חשמל.</p>	<p>ו</p>
<p>חלוקה לתאי שטח במידה ונדרש על ידי רשות מקרקעי ישראל ניתן יהיה לחלק את המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור לטובת מגרש לתקן הנדסי לצורך רישום על ידי תשריט איחוד וחלוקה על שם חברת חשמל.</p>	<p>ז</p>
<p>קווי בנין א. נדרש שטח חיץ בין החווה החקלאית לבין המגרש של כפר רפאל הסמוך, רוחב שטח חיץ ייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח. ב. בשטח זה תיאסר כל פעילות אינטנסיבית העלולה לגרום מטרד לחניכי כפר רפאל. ג. בתחום החיץ תותר מעבר כלי רכב חירום והצלה בלבד לטובת כפר רפאל דרך תא שטח מס' 101. ד. קו הבניין המערבי המסומן בתכנית היינו קו בניין מזערי בלבד. יש לתכנן את הבנייה העתידית בנסיגה ממנו בהתאמה לתוואי הסופי של דרך חירום והצלה (העוברת בתחום החווה החקלאית לטובת כפר רפאל), אשר יקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתוגש לוועדה המקומית כתנאי למתן היתרי הבנייה.</p>	<p>ח</p>
<p>4.2 דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>דרך ציבורית</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>דרכים רוחב ותוואי הדרך לפי התשריט</p>	<p>א</p>
<p>חשמל סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה גבול מגבלות בניה מתייחס לקו מתח עליון.</p>	<p>ב</p>
<p>4.3 דרך מוצעת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>דרך ציבורית</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>דרכים רוחב ותוואי הדרך לפי התשריט</p>	<p>א</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת									
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות								
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת 2	10	42	42	39070	9000	(1) 30070	91539	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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) מתוכם 1,000 מ"ר עיקרי עבור שימושים מסחריים, 70 מ"ר עבור תחנת השנאה.

(2) על פי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64




תכנון זמין
מונה הדפסה 64


6. הוראות נוספות

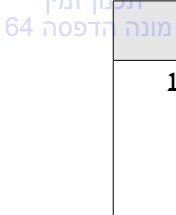
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה כפי שיידרש על ידי מחלקת תשתיות, דרכים ופיתוח בעירייה לאישור הועדה המקומית שתכלול את:</p> <p>א. עקרונות הבינוי - העמדת המבנים, חתכים טיפוסיים ופירוט השימושים במבנים המוצעים, תוך הקפדה על יכולת מימוש של כל זכויות הבנייה במגרש.</p> <p>ב. עקרונות הפיתוח - ניקוז תוך התחשבות בקוי ניקוז קיימים ככל הניתן. מפלסים, שבילים, סימון עקרוני של שטחי חוץ, גינון, שטחי חקלאות, גדרות וקירות תמך ופרטי פיתוח לאישור מח' תיאום תשתיות דרכים ופיתוח.</p> <p>ג. עקרונות התנועה - הסדרי חניה ותנועה פנימיים לאישור מח' תנועה.</p> <p>או כל רכיב אחר שיידרש ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח יהיה הכנת סקר עצים ואישור פקיד יערות.</p> <p>3. תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח יהיה תאום עם חב' חשמל לעניין פתרון אספקת חשמל.</p> <p>4. תכנית הבינוי והפיתוח יכלו נספח שלביות אשר יבטיח תנאים סבירים לתפקוד המתחם כולו ולרווחת המשתמשים על אף שהוא לא נבנה במלואו.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית תשתיות בתוך המגרש בהתאמה לתכנית בינוי ופיתוח ונספח שלביות. תכנית זו תכיל בסופר-פוזיציה את קוי המים, הביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת ותאורה בתחום המגרש עד לחיבור לראש השטח. כל זאת בתיאום מלא עם מגבלות קצא"א שמפלח את השטח.</p> <p>6. היתר בניה יינתן ע"י אישור משרד הבריאות.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p> <p>8. היתרי בניה יינתנו לאחר הריסתה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.</p> <p>9. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>10. לפי חוק התכנון ובניה התשכ"ה - 1965, תיקון 101 התשע"ד - 2014, סעיף 62א(א1)(11):</p> <p>" הוספת שימושים במגרש המיועד לצורכי ציבור והגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימושים הנוספים כאמור (בספקה זו - השימושים הנוספים), במגרש המיועד למבני ציבור, שהוא מקרקעי ישראל או בבעלות רשות מקומית, בכפוף להוראות אלו:</p> <p>(א) הוספת השימושים והגדלת השטח כאמור יהיו מותרות במימוש בניית מבני ציבור שטרם נבנו באותו מגרש בעת אישור התוכנית לפי פסקה זו;</p> <p>(ב) הוספת השימושים במסגרת השטח הכולל המותר לבניה למבני ציבור במגרש, או הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימושים הנוספים לא יעלו על 20% מסך השטח הכולל המותר לבנייה למבני ציבור במגרש.</p> <p>(ג) לא ניתן יהיה לממש בנייה או הוספת שימושים כאמור בשטח העולה על 20% משטח מבני הציבור שבנייתם מומשה במגרש לאחר אישור התכנית לפי פסקה זו."</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן החניה של עיריית ב"ש התקף בעת מתן היתר בניה. החנייה תהיה מגוננת על פי מפתח של עץ אחד לכל 3 חניות.</p>

<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965</p>	<p>6.3</p>																																										
<p>6.4 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>תנאי למתן היתר בניה תהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש ע"פ חלק ח'1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970, פרק א' וב' וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 על תיקוניו ועדכוניו לעת הוצאת היתר הבניה, לעניין נגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי לרבות אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, הנמכת אבני שפה בצמתים ושילוב רמפות גישה ע"מ להבטיח גישה לנכים בכיסאות גלגלים.</p>	<p>6.4</p>																																										
<p>6.5 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב.תחנות השנאה:</p> <p>ב 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ב 2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנה.</p> <p>ג. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ה. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל:</p> <p>ה 1. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן:</p> <table border="1" data-bbox="159 1411 1260 2105"> <thead> <tr> <th>תשתיות</th> <th>מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקנתשתית</th> <th>מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך</td> <td>תיל חשוף</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך</td> <td></td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>תיל מבודד (תאמ) על עמוד</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>תיל מבודד (תאמ) צמוד למבנה</td> <td></td> <td>0.3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>תיל חשוף או מצופה</td> <td></td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד</td> <td></td> <td>5 מ' לשנאי אחד</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>6 מ' לשני שנאים</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td></td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:</td> <td></td> <td>20 מ' ביחס לקווים דו מעגליים</td> </tr> <tr> <td>ב.תאום עם חברת החשמל</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ו. חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו:</td> <td></td> <td>35 מ' במקרה של בניה בקרבת קווי</td> </tr> </tbody> </table>	תשתיות	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקנתשתית	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף	3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך		2 מ'	תיל מבודד (תאמ) על עמוד			תיל מבודד (תאמ) צמוד למבנה		0.3 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו			תיל חשוף או מצופה		6 מ'	שנאי על עמוד		5 מ' לשנאי אחד			6 מ' לשני שנאים	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו			כבל אווירי מבודד (כא"מ)		2 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:		20 מ' ביחס לקווים דו מעגליים	ב.תאום עם חברת החשמל			ו. חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו:		35 מ' במקרה של בניה בקרבת קווי	<p>6.5</p>
תשתיות	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקנתשתית	מציר הקו																																									
א. קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף	3 מ'																																									
ב. קו חשמל מתח נמוך		2 מ'																																									
תיל מבודד (תאמ) על עמוד																																											
תיל מבודד (תאמ) צמוד למבנה		0.3 מ'																																									
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו																																											
תיל חשוף או מצופה		6 מ'																																									
שנאי על עמוד		5 מ' לשנאי אחד																																									
		6 מ' לשני שנאים																																									
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו																																											
כבל אווירי מבודד (כא"מ)		2 מ'																																									
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:		20 מ' ביחס לקווים דו מעגליים																																									
ב.תאום עם חברת החשמל																																											
ו. חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו:		35 מ' במקרה של בניה בקרבת קווי																																									



	חשמל	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p>מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים : 0.5 מ' מ' 3</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים : 3 מ' מ' 20</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים : 20 מ' מ' 1</p> <p>עם חב' חשמל</p> <p>י. ארון רשת</p> <p>יא. חדרי מיתוג/ תט"ז</p> <p>יב. תחנת השנאה</p> <p>חב' חשמל</p> <p>2. 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 בטבלה:</p> <p>א. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.</p> <p>ב. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.</p> <p>ג. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' שלעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.</p> <p>ד. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.</p> <p>ה. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.</p> <p>ו. 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> <p>3. על אף האמור בסעיפים ה.1, ה.2, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.</p> <p>4. נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>	

	תשתיות	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p>1. כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>2. פינוי אשפה: הסדרי פינוי אשפה יהיו עפ"י הנחיות הרשות המקומית בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. ביוב: כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות ובתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>4. מים: אספקת מים תהיה מהרשת המקומית לפי תנאים של מהנדס הרשות.</p>	

	הפקעות לצרכי ציבור	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p>מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה</p>	

6.8	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>

6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל +260 מטר מעל פני הים ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 30 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית. 3. אין לתת הקלות בתחום התוכנית ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>

6.10	זיקת הנאה
	<p>א. זיקת הנאה לתשתיות ארציות: 1. לקצא"א 2 צינורות נפט: אחת בגודל 42 עם רצועת קרקע מופקעת כחוק ברוחב של 30 מ' ("תחום מגבלות בניה") ואחת בגודל 16" עם תחום מגבלות בניה ברצועה של 10 מ'. 2. ברצועות אלו קיימות הגבלות כמפורט להלן: א. אסורה עבודה מכל סוג שהוא, עילית או תת"ק, כגון: חפירה, נטיעת עצים, הקמת מבנים, הצבת מבנים יבילים, אחסון חומרים/ציוד וכו'. ב. כל בניה, חפירה או פעילות מתוכננת אחרת ברצועות אלה מחויבת בתיאום התכנון ובאישור בכתב על ידי קצא"א. הביצוע יותנה בתיאום מראש, באישור בכתב ובפיקוח צמוד של קצא"א בשטח. ג. לא תותר הנחת צנרת/תשתית מכל סוג שהוא בתוך הרצועות במקביל לקו הדלק. ד. חציית הרצועות ע"י תשתית אחרת תהיה רק בניצב. ה. סלילת דרך/כביש: חציית הרצועות תותר ע"י כביש ובלבד שיבוצעו כל עבודות המיגון הנדרשות לקו הדלק עפ"י דרישות ההנדסה מקצא"א. כל העלויות יחולו על היזם. ב. זיקת הנאה לרצועת ניקוז: ברצועה זו לא תאושר שום בנייה למעט החממות הקיימות. במסגרת פיתוח עתידי יישמר שיפוע לאורך הרצועה שיאפשר זרימת מי נגר.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מימוש התכנית יהיה 20 שנה לאחר אישורה.

חווה חקלאית, באר שבע

תכנית מס' 605-0266254

נספח מים וביוב – פרשה טכנית



1. כללי

מטרת התכנית היא מתן פתרונות לאספקת מים וסילוק שפכים משטח.

קריטריונים לתכנון

חישובים הידראוליים של המערכות מים וביוב נעשו בהתאם להנחיות והקריטריונים של רשות המים, והמנהל לתשתיות ביוב.



צריכה שנתית למבני ציבור, מלאכה ותעסוקה כלה לפי 450 מ"ק/דונם/שנה (6,000 מ"ר)

צריכה שנתית לחקלאות (גידולי שדה) - 500 מ"ק/דונם/שנה (98,482 - 6,000 = 92,482 מ"ר)

צריכה יום שיא לפי 0.004 מצריכה שנתית

צריכת שעת שיא לפי 0.1 מיום שיא

שפיעת ביוב סגולית למסחר, תעשייה, משק עזר - 1.50 מ"ק/דונם/יום

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				עיקרי	שרות	סה"כ שטח בנוי			
1	8	6	6	5500	500	6000	98482	101	קרקע חקלאית

תחזית צריכת מים לשלב יעד סופי

צריכת מים כוללת				תאור צרכן המים
שעתית בשעת החירום (מק"ש)	שעתית (מק"ש)	יומית (מ"ק/יממה)	שנתית (מ"ק/שנה)	
			2,700	מבני ציבור, מלאכה ותעסוקה כלה (6,000 מ"ר)
			46,241	קרקע חקלאית (98,482 - 6,000 = 92,482 מ"ר)
70.0	20.0	196,0	49,000	סה"כ צריכת מים



2. כמויות שפכים חזויות

שנת 2045	שנת 2030	שנת 2016-2017	הנושא
6.0	2.4	0.65	מבני ציבור, מלאכה ותעסוקה קלה (דונם)
1.5	1.5	1.5	כמות שפכים סגולית למבני ציבור, מלאכה ותעסוקה קלה - (מ"ק/ דונם / יממה)
3,300	1,310	360.0	ספיקה שנתית (מ"ק/שנה)
9.0	3.6	0.98	ספיקה יומית ממוצעת (מ"ק / יממה)
4	4	4	מקדם אי שוויון מקסימלי
1.50	0.6	0.16	ספיקת שעת שיא (מ"ק / שעה)

3. מערכת אספקת מים

3.1 מקורות לאספקת מים

אספקת המים למגרש החווה תהיה מרשת המים הקיימת העירונית.

3.2 צנרת מים

- צנרת המים תהיה עשויה פוליאאתילן מצולב בקטר 160-63 מ"מ.
- מערכת אספקת המים תכלול: מגופי סגירה מסוג טריז, ברזי כיבוי אש, שסתומי אוויר וחיבורים למגרשים- כל מגרש יקבל חיבור מים.
- תוואי קווי המים יענה על דרישות תכנית תאום המערכות.
- בהצטלבויות המרחק בין מערכת המים והביוב או ניקוז יהיה 1.0 מ' מינימום.

4. מערכת סילוק שפכים

מע' ביוב קיימת: כיום הפתרון הביוב הקיים הינו בור רקב ובור ספיגה.
מע' ביוב מתוכננת:

מי ביוב מי החווה כולל שפכים מאזור מבני ציבור, משקי עזר, ינקזו בקווים גרביטציוניים בקוטר 160-200 מ"מ עד לבור משאבות ביוב מתוכן אשר אמור לבטל את בור הספיגה הקיים. מבור משאבות יעברו השפכים בקו סניקה "4" למערכת ביוב בשכונה מתוכננת "סיגליות" אשר נמצאת מזרחה לחווה. תחילת ביצוע השכונה – דצמבר 2016. לצורך הגברת האמינות של משאבות הביוב יותקן בור רקב בכניסה לבור משאבות.

עקרונות ביצוע

צנרת הביוב תהיה עשויה פי.וי.סי. עד קוטר 200 מ"מ. קו ביוב בסניקה יהיה מצינור פוליאאתילן מצולב בקטרים 110 מ"מ. תאי הביוב יהיו עשויים מאלמנטים בטון טרומי.

הוכן: ע"י אינג' ואדים פסחוב



M.B.T. CONSULTING ENGINEERS LTD
WATER SUPPLY, DRAINAGE, SEWAGE
ת.ד. 1464, באר שבע 84114 | 84114 פקס: 072-2409552 | טל: 072-2409551
e-mail: office-mbt@012.net.il



תאריך הכנה של הפרשה הטכנית 11/2016