

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0312876

הרחבת תחנת מקורות באר שבע מערב

מחוז

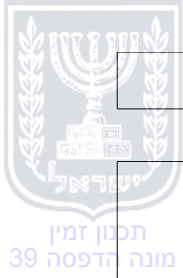
דרום

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

תחנת באר שבע מערב היא תחנה קיימת הממוקמת מערבית לשכונת נווה מנחם, מזרחית לתחנת משנה של חברת חשמל, ובסמיכות לדרך מס' 25. על האתר חלות תכניות מאושרות מס' 1/83/במ/5 , 83/במ/5 המגדירות את השטח ביעוד "מתקן הנדסי" אלא שאילו אינן תואמות למצב בפועל. התכנית מציעה להגדיל את שטח התחנה תוך הסדרת השטח כפי שקיים. התכנית מאריכה את דרך מס' 17 ממזרח לתכנית בכדי להסדיר גישה סטטוטורית למגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת תחנת מקורות באר שבע מערב
-----	------------------------	-----------	--------------------------------

מספר התכנית	605-0312876
-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	14.596 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 (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (1) (5)

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****מרחב תכנון מקומי**

באר שבע

קואורדינאטה X

176606

קואורדינאטה Y

574524

1.5.2 תיאור מקום

במבואות המערביים של העיר באר שבע. ממערב לשכונת נווה מנחם וממזרח לתחמ"ש חברת חשמל.

צפונית לדרך 25.

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****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38489	מוסדר	חלק		2, 6

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
5 / במ' / 83	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ' / 83 ממשיכות לחול.	3948	965		28/11/1991 1
5 / במ' / 83 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / במ' / 83 / 1 ממשיכות לחול.	4066	630		17/12/1992 2



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				נתי לייזרוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נתי לייזרוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
אקוסטיקה	מנחה		7	02/11/2021	אלעד משיח	10: 17 02/11/2021	דוח אקוסטי	לא
חלוקה ורישום	מחייב		1	28/01/2021	עמי אלקבץ	09: 47 01/03/2021	טבלת הקצאה	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500		02/11/2021	נתי לייזרוביץ	10: 18 02/11/2021	מחייב לגבי גדר מוצעת	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	02/11/2021	נתי לייזרוביץ	10: 17 02/11/2021	תשריט 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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מקורות- חברת המים הלאומית, מחוז דרום	אשקלון	אורט	32	08-6789700		neliyahu@mekorot.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		מקורות- חברת המים הלאומית, מחוז דרום	אשקלון	אורט	32	08-6789700		neliyahu@mekorot.co.il

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	08-6264202	08-6264203	
חוכר				מקורות- חברת המים הלאומית, מחוז דרום	אשקלון	אורט	32	08-6789700		neliyahu@mekorot.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נתי לייזרוביץ		תהל מהנדסים יועצים	אור יהודה	כיכר איינשטיין אריק	5	03-6924406		nattyl@tahal.com
מודד מוסמך	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027		elka-ltd@zahav.net.il
	יועץ אקוסטי	אלעד משיח		ש. משיח יועצים לאקוסטיקה בע"מ	טירת כרמל	יזמה	3	04-8580044		amashiah@netvision.net.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

הגדלת שטח תחנת מקורות מערב תוך הסדרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א (א)1.
2. הגדלת שטחים לצורכי ציבור על חשבון הקטנת שטחי ציבור אחרים לפי ס' 62 א (א) 1) 5.
3. הארכת דרך לפי סעיף 62 א (א)2).
4. קביעת או שינוי בגובה ביניים ומספר הקומות לפי ס' 62 א (א) 4א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	1
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מתקנים הנדסיים	1
קו חשמל מתח עליון	מתקנים הנדסיים	1
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	3
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	1
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מתקנים הנדסיים	13,762.92	94.29
שטח ציבורי פתוח	833.81	5.71
סה"כ	14,596.73	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	148.46	1.02
מתקנים הנדסיים	12,272.37	84.08
שטח ציבורי פתוח	2,175.91	14.91
סה"כ	14,596.73	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	בתחום השטח המיועד למתקנים הנדסיים תותר הקמת תחנת שאיבה וכן מתקנים הדרושים לתחנת שאיבה למים והפעלת קידוח מים. מכונת קידוח וכל הציוד הדרוש לקידוח, קווי מים, מיכלי מים. חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לתחנת שאיבה למים, אספקת כוח חשמלי ותקשורת, אחסון חומרים מסוכנים (כדוגמת כלור ופלאור, אמוניה, חומצה גופרתית) ומכשור להזרקת חומרים אלה, דיזל גנרטור (לחירום), מאצרה ומיכלי דלק, אמצעי מיגון אקוסטיים, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון התחנה, לרבות גדר, מתקני טיפול במים כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד כאמור לעיל, קווי מים, מגופים ומערכות אספקת מים אחרות והמבנים הדרושים להם, מתקנים להשוואת לחצים, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, מתקני ומערכות דיגום, אנטנות לשידור וקליטת נתונים לצרכי הפעלת המתקן, דרכי גישה ודרכים פנימיות, מבני עזר נלווים לצורך תפעול המתקן וכל הדרוש לתפעול הקידוח ותחנת השאיבה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה. מגבלות הבנייה של קידוח באר שבע 5 ימשיכו לחול מתוקפה של תוכנית 5/במ/83/1.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. כל יחידות השאיבה (החדשות והקיימות) יותקנו עם חיפוי אקוסטי לפי המפורט בדו"ח האקוסטי. 2. במבנה גנרטור החירום יותקנו אמצעים להפחתת רעש על פי המפרט המצויין בדו"ח האקוסטי. 3. תכנון מבנה תחנת ההשנאה יהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לתכנון חדרי שנאים.
ב	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה מגבלת הגובה לא תחולנה על אנטנות ומתקנים נלווים.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה 1. כמתואר בנספח הבינוי חלק מהגידור, הוא גידור קיים וזה יישאר. למעט, הגדרות המסומנות בנספח הבינוי כגדרות מוצעות וכן הגדרות המסומנות כגדרות להריסה. העיצוב של הגידור המוצע ייעשה בהתאם לגידור הקיים. 2. תתאפשר גישה למעבר המגודר בין המגרש הנדון למגרש של חברת חשמל.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	1. יותר לנצל השטח הציבורי הפתוח למעבר שביל להולכי רגל. 2. בתחום השטח הציבורי הפתוח תותר העברת קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי חשמל עיליים. 3. בתחום השטח הציבורי הפתוח הצמוד לתחום התחנה תאסר כל בנייה ו/או שתילה של צמחייה עמוקת שורש. 4. בתחום השטח הציבורי הפתוח הצמוד לתחום התחנה ייעשה תיאום עם חברת מקורות לגבי כל

4.2	שטח ציבורי פתוח
	פיתוח עתידי. 5. יש לשמור ככל הניתן על הפיתוח הקיים הפונה לכביש 25. יש לפתח רצועת גינון לאורך הגדר ההיקפית וזאת לשיפור נראות המתחם.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תוואי למעבר רכב. בתחום הדרך המוצעת תותר הטמנת תשתיות תת קרקעיות.
4.3.2	הוראות
א	דרכים רוחב הדרך כמסומן בתשריט



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי			עיקרי					
מתקנים הנדסיים	1	12272	1400 (1)	440.8	15	8	1	1	5	5	5	5

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

מגבלת הגובה לא תחול על אנטנות ומתקנים נלווים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, קומה: קומה 1.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ותוך מילוי התנאים הבאים:
- הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית באר שבע. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמו בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור היחידה הסביבתית, ויהיו חלק מהבקשה להיתר בנייה.
 - תנאי למתן היתר בנייה יהיה גידור בפועל של המעבר הגובל במגרש חב' חשמל.
 - תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
 - תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם בזק, הוט וחברת חשמל.
 - תכנון מבנה תחנת ההשנאה יהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לתכנון חדרי שנאים.
 - תנאי למתן היתר להקמת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הקמה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).
 - תנאי למתן אישור להפעלה תחנת/חדר השנאה יהיה בקבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).
 - קבלת חוות דעת ואישור של תאגיד מי שבע בשלב אישור התוכנית.

6.2

איכות הסביבה

- 6.3.1 חומרים מסוכנים- אחסון חומ"ס יעשה רק עפ"י היתר ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- 6.3.2 מניעת רעש- תקני הרעש יעמדו עפ"י הנדרש בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין.
- 6.3.3 זיהום אוויר- לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.

6.3

חשמל

- בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך או על עמודי חשמל.
 - שנאי ימוקם בתאום עם חברת החשמל.
 - אישור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
- מציר הקו מהתיל הקיצוני
- 2.25 מ' מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף
- 1.75 מ' מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'



חשמל	6.3
5.00 מ' - ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח 20.00 מ' - ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.	
חלוקה ו/ או רישום	6.4
תכנית לצורכי רישום תוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.5
השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו, 10 שנים מיום אישורה.

