

הוראות התכנית

תכנית מס' 625-1162627

הרחבת דרך למסוף אוטובוסים - קיבוץ חצרים

מחוז

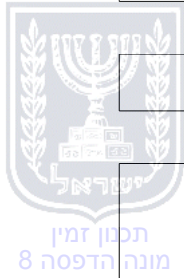
דרום

מרחב תכנון מקומי בני שמעון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005270258/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה להרחיב את הדרך שתשמש למסוף אוטובוסים, זאת בכדי לאפשר יצירת טרמינל אוטובוסים מוסדר בסמוך לבית הספר החדש בקיבוץ חצרים, וכן חניות עבור מורי ביה"ס ואזור הורדת ילדים בסמוך לשער ביה"ס.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת דרך למסוף אוטובוסים - קיבוץ חצרים
-----	------------------------	-----------	---

מספר התכנית 625-1162627

1.2 שטח התכנית 40.140 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר, 62 א (א) (4), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

בני שמעון

קואורדינאטה X

172263

קואורדינאטה Y

572303

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות:

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
100274/1	מוסדר	חלק		52, 61

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
4 /116 /03 /7	21

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
<u>4 /116 /03 /7</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /116 /03 /7 ממשיכות לחול.	5619	1274		24/01/2007



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				שאול יסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שאול יסקי		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	07/12/2022	רחל ברקן	14: 00 11/12/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	24/11/2022	שאול יסקי	09: 44 29/11/2022		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
	פרטי	(1)		קיבוץ חצרים	חצרים			08-6473311		ofers@hatzerim.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ חצרים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ חצרים	חצרים	(1)		08-6473311		

(1) כתובת: קיבוץ חצרים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאול יסקי		יסקי אדריכלים	תל אביב-יפו	אבן גבירול	17	03-5603404		shaul@yaskyarch.com
	יועץ תחבורה	רחל ברקן	675733	א.מ.י.א. הנדסת תחבורה בע"מ	רמת גן	אלוף דוד	157	054-4466696		
	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות והנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286819		

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

הרחבת דרך למסוף אוטובוסים, ובכך לאפשר טרמינל אוטובוסים וחניה מסודרים בסמוך לבית הספר החדש בקיבוץ חצרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הרחבת דרך, שינויים בקווי בניין וקביעת גדלי מגרשים.
- סימון דרך לביטול.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
ספורט ונופש	301	דרך / מסילה לביטול
דרך מאושרת	406	דרך / מסילה לביטול
דרך מוצעת	433, 426	
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
406	דרך מאושרת	דרך / מסילה לביטול
301	ספורט ונופש	דרך / מסילה לביטול

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

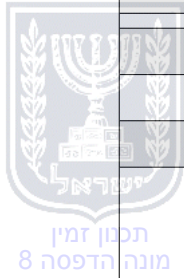
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,676.67	6.67
דרך מוצעת	8,082.02	20.13
ספורט ונופש	29,388.87	73.20
סה"כ	40,147.56	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10,554.65	26.29
דרך מוצעת	3,938.58	9.81
ספורט ונופש	25,656.59	63.90
סה"כ	40,149.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 ספורט ונופש	
4.1.1 שימושים	
אזור המיועד למתקני ומגרשי ספורט, ולמבני ספורט.	
4.1.2 הוראות	
א בינוי ו/או פיתוח	א. תותר הקמת מבני עזר הנדרשים לתפעול מתקני ומבני הספורט. ב. תותר הקמת מבנים בבניה קלה כגון פנלים מבודדים מפח, מתכת או זכוכית. ג. מתקני ההצללה יעשו מבנייה קלה כגון חיפוי לוחות או יריעות פלסטיק.
4.2 דרך מאושרת	
4.2.1 שימושים	
א. האזור נועד לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, לסככות לתחנת הסעה.	
ב. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן וכמצויין בתשריט.	
4.2.2 הוראות	
א דרכים וחניות	א. פיתוח הדרך יהיה בהתאם לנספח התנועה והחניה המנחה. ב. תותר הנחת תשתיות תת קרקעיות (חשמל, תקשורת, מים, ביוב) ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
4.3 דרך מוצעת	
4.3.1 שימושים	
א. האזור נועד לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, לסככות לתחנת הסעה.	
ב. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן וכמצויין בתשריט.	
4.3.2 הוראות	
א דרכים וחניות	א. פיתוח הדרך המוצעת יהיה בהתאם לנספח התנועה והחניה המנחה. ב. תותר הנחת תשתיות תת קרקעיות (חשמל, תקשורת, מים, ביוב) ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
ספורט ונופש	ספורט ונופש	301	25656	6414 (1)	2565 (2)	3849 (3)	12828 (4)	35	2	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 25% משטח המגרש.
(2) 10% משטח המגרש.
(3) 15% משטח המגרש.
(4) 50% משטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- היתרי בנייה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
- הגשת תכניות מפורטות לפתרון ביב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
 - היתר בנייה יותנה באישור תכניות הסדרני תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.
 - הגשת תכנית ניקוז לאישור רשות הניקוז.
 - תנאי להיתר לכל מתחם הוא אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- ניקוז- מערכת הניקוז בתחום הישוב תהיה עילית בתחום מגרשי המגורים ועילית או תת קרקעית בתחום הדרכים ושטחי הציבור, הכל בתאום ובאישור רשות הניקוז.
- ביוב- כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של קיבוץ חצרים. פתרון הקצה לביוב יהיה מט"ש באר שבע.
- מים- אספקת המים תהיה ממערכת מרכזית של קיבוץ חצרים.

6.3

חשמל

- מערכות מתח גבוה ומתח נמוך יהיו תת קרקעיות בהתאם לחוק החשמל ובכפיפות לתקנים ולפרטים הממשלתיים שייקבעו באזור.
 - תחנות ההשנאה יותקנו במקומות שייקבעו לכך, במבנים לפי חוק החשמל וכללי חברת החשמל לתחנות טרנספורמציה פנימיות.
 - התאורה בכל הכבישים, השבילים והשטחים הפתוחים, תהיה על עמודים ופנסים עם מתקן כבלי הזנה תת קרקעיים.
 - כל קווי החשמל מתח נמוך ומתח גבוה יהיו תת קרקעיים.
 - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
- | סוג קו החשמל | מרחק מתיל קיצוני | מרחק מציר הקו |
|-------------------|------------------------|---------------|
| קו חשמל מתח נמוך | 3 מ' | 3.5 מ' |
| קו חשמל מתח גבוה | 5 מ' | 6 מ' |
| קו חשמל מתח עליון | 161 ק"ו (קיים או מוצע) | 20 מ' |
| קו חשמל עליון | 400 ק"ו (קיים או מוצע) | 35 מ' |
- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.
 - אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

6.4

תקשורת

- מערכות טלפון וטל"כ יהיו תת קרקעיות בהתאם לתקנים ולמפרטים של משרד התקשורת ושל 'בזק' וזכייני הטל"כ באזור.



6.5	איכות הסביבה
	א. אשפה תפונה ע"י המועצה האזורית מכל מתחם בנפרד לרבות גזם, ממתקני אשפה כפי שיפורט בתכנית הבינוי. ב. אשפה ביתית, עד לסילוקה, תוחזק בכלי אגירה סגורים אשר יבטיחו תנאים תברואתיים ואסטטיים סבירים.

6.6	ניקוז
	א. יובטח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. 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. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים ומניעה של הידוק הקרקע. ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.



6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------



מיידי.