

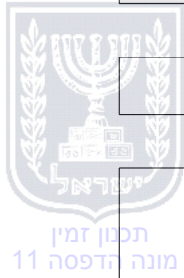
הוראות התכנית

תכנית מס' 619-0527200

מתקן קולחים להבים

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	להבים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

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 הינה הקמת מתקן קולחים שישימש כמערכת הולכה, אגירה והכלרה משלימה של קולחים שלישוניים להשקיה בשטחי ישוב להבים.

הקולחים מסופקים ממכון לטיפול בשפכים להבים הנמצא ממערב לכביש 40, בחלקו הדרומי של אזור תעסוקה "עידן הנגב" הנמצא בהקמה. אין בקרבת המט"ש הקיים, רזרבה של קרקע להקמת מאגר קולחים בנפח מספיק, למניעת גלישת קולחים בעונת החורף.

התכנית מציעה להקים מאגר קולחים חדש בקצה הדרום מזרחי של שטח שיפוט להבים באזור גבעי, זאת על מנת לספק את הקולחים בגרביטציה לכל שטחי השקיה בישוב הקיים, ולשטחי השכונות העתידיות לקום בשטח הדרומי של המועצה.

הקולחים יהיו ברמה "קולחים מעולים" לפי הגדרות משרד הבריאות.

נפח המאגר 187,000 מ"ק עם שטח פני מים של כ-45 דונם בעומק 6 מטר. יתרת שטח המאגר כולל עבודות עפר, שיקום נופי, גידור, מתקני הכלרה, וקשר להתראה על כשלים בתפקוד המערכת.

למאגר כביש שרות הכולל משני עבריו שטח לשיקום נופי והשתלבות בסביבה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מתקן קולחים להבים

619-0527200

מספר התכנית

145.060 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 3

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 להבים

182921 קואורדינאטה X

584377 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום על הגבול הדרום מזרחי של מ.מ. להבים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

להבים - חלק מתחום הרשות: להבים

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
100222/1	מוסדר	חלק		37

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
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



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				חגית לוסטיג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		חגית לוסטיג		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		חגית לוסטיג		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000	1	08/02/2018	חגית לוסטיג	08/02/2018	תשריט מצב מאושר	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1000	1	04/03/2018	ברברה אהרונוסון	23/12/2018	תשריט נספח נוף	לא
מים	רקע		9	10/10/2018	מיכאל מוסקוביץ	23/12/2018	דו"ח תכנון כללי	לא
מים	רקע	1: 500	1	16/10/2018	מיכאל מוסקוביץ	23/12/2018	תשריט תכנית העמדה - מאגר	לא
מים	רקע	1: 5000		10/08/2017	מיכאל מוסקוביץ	23/12/2018	תשריט מים וביוב תכנית כללית	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	24/12/2018	גדעון ירושלמי	26/12/2018	תשריט נספח תנועה	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. להבים	להבים	(1)		08-9554777	08-9554777	
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (2)	4	08-6264333	08-6264333	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז מסחרי 12.

(2) כתובת: קריית הממשלה, ת.ד. 233.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קבוצת מבנה	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070000	03-9070000	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

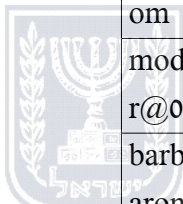
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264333	08-6264333	

(1) כתובת: קריית הממשלה, ת.ד. 233.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	חגית לוסטגי	28718	חגית לוסטגי אדריכלים	בצרה	קבוץ גליות	25	09-7460172	09-7480870	hagit@lrag.com
מודד מוסמך	מודד	ראול מרקוביץ'	441	ראול מרקוביץ' שרותי הנדסה	רחובות	יהודה הלוי	34	08-9350648	08-9416842	moded-r@013.net
אדריכלית	יועץ נופי	ברברה אהרונסון	117165	אהרונסון אדריכלים	ירושלים	(1)		02-6419143	02-6436825	barbara@s-aronson.co.il
אינג'ינר	יועץ תחבורה	גדעון ירושלמי	7123	חסון ירושלמי מהנדסים יועצים	תל אביב- יפו	קרליבך	14	03-5278887	03-5270607	office@hj-eng.co.il
אינג'ינר	יועץ	מיכאל מוסקוביץ	7123	מוסקוביץ מיכאל מהנדסים יועצים	באר שבע	נויפלד הנרי	8	08-6498649	08-6498649	michmirm@bezeqint.net

(1) כתובת: עין כרם, ת.ד. 3685.



מנהל הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 להקמת מאגר מי קולחין מטוהרים, שימשו להשקיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע משטח יער למתקן הנדסי, דרך ושצ"פ, לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 3.
2. קביעת זכויות הבניה לפי סעיף 62 א (ג).
3. קביעת הנחיות ומגבלות בנייה, לרבות הנחיות נופיות וסביבתיות לפי סעיף 62 א (ג).

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

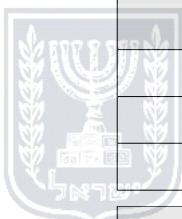
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מתקנים הנדסיים	10, 11	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יער	145,060	100
סה"כ	145,060	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	145,059.97	100
סה"כ	145,059.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תותר הקמת מאגר מי קולחין מטוהרים שישמשו להשקיה לרבות סוללות, גדרות, דרכי גישה ושערים וכל הדרוש לתפעול המתקן</p> <p>תותר הקמת מבנים הקשורים להפעלה ולאחזקה של המתקן לרבות מתקני ניטור וטיפול במים, מתקנים טכניים כגון חדרי חשמל חדר שנאים, חדר משאבות, אמצעי פיקוד וקשר, אחסנה לצרכי המאגר, צנרת, מגופים, משטחי בטון ואמצעי מיגון.</p> <p>תותר הקמת מתקני הכלרה.</p> <p>יותרו מבנים ומיתקנים לאחסון חומרים הדרושים להפעלת המאגר ואבטחת איכות המים. סוג החומרים והכמויות יהיו בהתאם להיתר רעלים ולפי כל דין.</p> <p>תותר התווית שביל עפר או מצעים להולכי רגל ופינת תצפית בהיקף המאגר.</p> <p>לא יבוצעו עבודות באתר לפני חישוף שכבה הקרקע העליונה לעומק 30 ס"מ כולל אבנים וסלעים הפזורים בשטח, איסוף חומר החישוף ושמירתו באופן מקצועי לצורך פיזורו על פני השטחים המופרים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>בנוסף תותר אנטנה לצרכי פיקוד ו/או אנטנה סלולרית על גג המבנה, ראה טבלה בסעיף 5.</p> <p>ב עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה יכולה להיות במבנה אחד או במספר מבנים.</p> <p>גימור המבנים יהיה בגוון התואם את התכסית הטבעית וע"פ הנחיות מרחביות לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ג הוראות פיתוח</p> <p>סוללות העפר יתוכננו על ידי מהנדס פיתוח/כבישים ואדריכל נוף ויכללו פרוט לאופן האיזון בכמויות עבודות העפר תוך ציון מקור העפר להקמת הסוללות והתשתית לדרכים.</p> <p>עבודות העפר והנחת קווי התשתיות התת קרקעיים, יבוצעו תוך מזעור היקף השטח המופר, צמצום הפגיעה בקרום פני השטח הטבעיים ובערכי נוף משמעותיים. השטחים המופרים ישוקמו תוך שימוש בחומרים וצמחיה מקומיים או שמתאימים לאזור כדי להבטיח את ההשתלבות בנוף הטבעי.</p> <p>ד קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>איטום המאגר יבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות.</p> <p>המאגר יכלול מתקן גלישה ומערכת ניקוז לסילוק מבוקר של מי הגלישה, בתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>מתקן הכלוריזציה יוצב במאצרת בטון ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. מונה הדפסה 11</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	6 (4)	220	(3)	120 (3)	(2)	100 (1)	6420	מתקן הכלרה	10	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0	1	1							138651	מאגר קולחים	11	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) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ניתנים לניצול גם מתחת למפלס הכניסה הקובעת ללא שינוי בסך הזכויות.
- (2) זכויות הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ניתנים לניצול גם מתחת למפלס הכניסה הקובעת ללא שינוי בסך הזכויות.
2. שטחי שרות כוללים שירותים טכניים כגון חדרי חשמל ואחסנה וכן מרחבים מוגנים אם ידרשו כאלה ע"י רשויות פיקוד העורף.
3. מאגרים וברכות אינם כלולים במניין השטחים גם אם הם מכוסים.
4. קווי תשתיות וצנרת אינם כלולים במניין השטחים.
- (3) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: תותר העברת שטחים מעל הכניסה אל מתחת לכניסה, ובין שטחים עיקריים לשטחי שרות באישור הוועדה המקומית.
- (4) בנוסף, תותר הקמת אנטנות בגובה של עד 12 מטר מעל המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתר הבניה יינתן ע"י הועדה המקומית ע"פ ולאחר אישור תכנית זו בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור משרד הבריאות. 2. תאום הבקשה להיתר עם היחידה הסביבתית, ועם המשרד להגנת הסביבה לגבי סוג וכמויות החומרים הכימיים המופעלים ומאוחסנים במגרש. 3. הבקשה להיתר תכלול פרוט נהלים ואמצעים הנדרשים למקרי החירום ולעת כשל בפעולת המאגר. 4. הבקשה לקבלת היתר בניה תכלול תכניות פיתוח ונטיעות לשיקום השטחים המופרים ולהצנעת המתקנים ההנדסיים. 5. הבקשה תכלול חישוב מוערך של מאזן מילוי וחפירה. 6. הבקשה תכלול פתרון לפינוי פסולת. 7. הבקשה תכלול פתרון לחניית מבקרים ואחזקה.
6.2	הפקעות ו/או רישום
	מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי רמ"י.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
6.4	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים ומאושרים אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו משוך אל התיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין.</p> <p>סוג קו החשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק 2 מטר מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר אישור חברת החשמל.</p> <p>אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני החשמל, אלא לאחר קבלת אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות וע"פ כל דין</p> <p>מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שצ"פ, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, והקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מטר. כמו כן מותר לחצות וע"פ העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב דרכים מסילות ברזל עורקי ניקוז וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ, ולאחר הסכמתה.</p> <p>אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.</p>

6.4	חשמל
	בשטחים הבנויים, תחנות ההשנאה החדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים המבנה, רשאי מהנדס הוועדה המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל.

6.5	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז ותואם 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 הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.

6.6	הנחיות מיוחדות
	הנחיות לצמצום השפעות סביבתיות ונופיות: כל עבודות העפר יתוכננו ע"י אדריכל נוף ומהנדס כולל מאזן חומרים. בעת ביצוע עבודות ההקמה יש לפעול בהתאם למפורט בנספח הנוף. הגדר תהיה מגולוונת ללא צבע ותתוכנן כך שתמנע פגיעת בע"ח, בגדר יהיו חורים בגודל 10X10 ס"מ מקסימום.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

המועד המשוער לביצוע התכנית הוא עד 10 שנים מיום אישורה כחוק.

