

תכנית מפורטת מס' 4/110/03/7

קיבוץ סעד

מס' תכנית: 4/110/03/7

06.01.2005

מתקן טיפול בשפכים ומאגר מים

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקן ע"י ועדה  
שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

מס' תכנית: 4/110/03/7  
מס' תכנית: 4/110/03/7  
מס' תכנית: 4/110/03/7

4/110/03/7  
הודיעה על תכנית מס' 4/110/03/7  
מס' תכנית: 4/110/03/7  
מס' תכנית: 4/110/03/7

1. **שם התוכנית**  
תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 4/110/03/7, קיבוץ סעד – מתקן לטיפול בשפכים ומאגר מים, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 1/110/03/7.
2. **מסמכי התוכנית**  
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:  
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).  
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט).
3. **שטח התוכנית**  
127.97 דונם.
4. **מטרת התוכנית**  
א. הסדרת שטח למתקן טיפול בשפכים ומאגר מים, בתחום משבצת הקרקע של קיבוץ סעד, ע"י שינוי יעודי קרקע מקרקע חקלאית ורצועת שטח פרטי פתוח לשטח שיעודו שטח למתקנים הנדסיים, וכן שטח ציבורי פתוח.  
ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.  
ג. קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה למתקנים הנדסיים.  
ד. שמירת רצועת ניקוז קיימת, שיעודה שטח לניקוז, ללא פגיעה בה.  
ה. יצירת רצועה שיעודה שטח ציבורי פתוח לאורך רצועת הניקוז, במטרה לשמר צמחיה קיימת ברצועת הניקוז ולאפשר נגישות הציבור לצמחיה ולשטח הניקוז.  
ו. שמירת זכויות יער ק.ק.ל. ימ-10, החופף לשטח הניקוז, בהתאם להנחיות תמ"א 22.  
ז. שמירת זכויות דרך ארצית מס' 232 בהתאם להוראות תמ"א 3 ומניעת התחברות ממנה אל המתקן המוצע.  
ח. קביעת מגבלות בגין קיומו של אתר ארכיאולוגי מוכרז.
5. **יחס לתוכניות אחרות**  
תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 1/110/03/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
6. **ציונים בתוכנית**  
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
7. **חלוקה ורישום**  
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז', פרק ג', לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
8. **הפקעות לצרכי ציבור**  
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

**א. שטח למתקנים הנדסיים (טיפול בשפכים ומאגר מים)**

- (1) האזור מיועד לבניית מתקן לטיפול בשפכים ולאיגום קולחים ומי שטפונות.
- (2) תותר בניה במגרשים מס' 501, 502 למטרות מתקנים טכניים, מכון שאיבה ומתקני חשמל.

**ב. שטח לניקוז**

- (1) האזור מיועד לניקוז עילי כחלק ממערכת הניקוז האזורית המאושרת.
- (2) תאסר בניה כלשהי.
- (3) בשטח הכולל בתוכו את יער ק.ק.ל. ימ-10 ימשיכו להתקיים הנחיות תמ"א 22. כל פעולה בתחום זה תחייב תאום עם ק.ק.ל. ורשות הניקוז.
- (4) בצמוד לרצועת הנחל תישמר שדרת האקציות הקיימת ודרך עפר ציבורית ובכל מקרה תישמר רצועה ברוחב של 20 מ' לפחות מגדות הנחל למטרות אלה.

**ג. שטח ציבורי פתוח**

- (1) מיועד לשימור צמחיה קיימת על גדות הנחל ולהמשך קיום הדרך הציבורית הקיימת לאורכו.
- (2) תאסר בניה כלשהי.

**ד. יער מוצע**

- (1) שטח יער מוצע ימ-10 חופף לשטח ניקוז ע"פ תמ"א 22.
- (2) בשטח זה יתקיימו הוראות תמ"א 22 לגבי יער מוצע.
- (3) כל פעולה בתחום זה תחייב תאום והנחיות ק.ק.ל.

**ג. דרכים**

- (1) מיועדות לתנועת כלי רכב.
- (2) דרך ארצית (דרך מס' 232) – בהתאם להוראות תמ"א 3.
- (3) לא תותר כל התחברות מדרך מס' 232 לשטח למתקנים הנדסיים. הגישה למתקן תהיה באמצעות דרכים פנימיות קיימות כמופיע בתשריט.

**10. חניות**

החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

**11. עתיקות**

התכנית נמצאת בתחום אתרי עתיקות מוכרזים על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו. רשות העתיקות תתנה מתן אישורים על פי תוכניות בניה, פיתוח וכו' בביצוע בדיקות שונות, לרבות חפירות הצלה בחלק מהמקרקעין בו מתוכננת חדירה לתת הקרקע או כיסויה.

## 12. הנחיות כלליות לתשתית

א. תיקבענה דרכים להבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכו"ב.

ב. ינקטו אמצעים קפדניים למניעת חלחול שפכים למי התהום גם במקרה של גלישה. שטח פני המאגר יתאים למניעת ריחות בהתחשב בתנאי אקלים לאורך כל ימות השנה. יש לסמן את המתקן בסימון יום וסימון לילה בהתאם להוראות צ.ה.ל.

ג. חשמל:

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח גבוה עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

ד. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

## 13. תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר:

א. אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית.

ב. קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ורשות הניקוז.

ג. טרם מתן היתרי הבניה יועברו לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות נספח ביצוע אשר יכללו:

א) מפרטים טכניים המציגים פתרון מפורט לאמצעים למניעת מטרדי ריחות אשר יותקנו במידת הצורך ועפ"י דרישות המשרד לאיכות הסביבה, לרבות קירוי מתקנים וטיפול בגזים.

ב) פתרון לטיפול וסילוק בוצה.

ג) מפרטים לאיטום המתקנים.

ד) תכנית ניטור.

ד. השלמת כל האישורים הנדרשים מנציבות המים והאגף לשימור קרקע במשרד החקלאות.

14. טבלת אזורים, שימושים זכויות ומגבלות בניהא. טבלת מצב קיים

קווי בנין מ' ק צ א	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	היקפי בניה מריביים במגרש (ב- % או במ"ר)				מס' יח"ד במגרש	שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עקרי +שרות	מטרות שרות		מטרות עקריות					
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע					מתחת לקרקע
			אין הגדרת זכויות בניה							אזור חקלא'	
			אין הגדרת זכויות בניה							שטח לניקוז	
			אין הגדרת זכויות בניה							שטח פרטי פתוח	

ב. טבלת מצב מוצע

קווי בנין מ' ק צ א	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	היקפי בניה מריביים במגרש (ב- % או במ"ר)				מס' יח"ד במגרש	שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עקרי +שרות	מטרות שרות		מטרות עקריות					
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע					מתחת לקרקע
ע"פ תשריט	1 (1)	60 מ"ר	80 מ"ר	---	20 מ"ר	60 מ"ר	---	---	5.0 דונם	504	שטח למתקנים הנדסיים
ע"פ תשריט	1 (1)	100 מ"ר	120 מ"ר	---	20 מ"ר	100 מ"ר	---	---	90.0 דונם	502	שטח למתקנים הנדסיים
			אין זכויות בניה				---	8.0 דונם	503	שטח לניקוז	
			אין זכויות בניה				---	2.0 דונם	701	שטח ציבורי פתוח	

הערות:

(1) גובה מירבי 6.0 מ'.

**16. תאריכי ושלבי בצוע :**

- א. התוכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.
- ב. לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית.

משרד המשפטים

06.01.2005

**חתימות**

קבוצה "סעד"  
אין דין

קיבוץ סעד  
**אגודה שיתופית להתישבות חקלאית בע"מ**  
מגישי התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית ל...  
מהאמת עם רשויות המכון המוטמנות.  
התימתנו הינה לצרכי הכנון בלבד, אין בה כדי להתנגד  
כל זכות ליזום התכנית או לכל בעל חלק אחר בשטח  
החכירה כל עוד לא הוקמה השטח ונתקם עינינו הם...  
בתאים בנינו, ואין התימתנו זו באה במקום השטח כי  
כצל זכות בטחו הנדון /אז כי ישנה הסכמת לע  
כל חוזה ועפ"י כל דין.

לשכן הסד מסק מואתר בזה כי אם נעשה או יעשה זו  
ירינו מנהל מקרקעי ישראל  
על התכנית הקרה או תהיה בקיום הסכמ באשר /א  
ויתור על שטח שישולק הפרתו ע"י מי שרש  
מאתנו כל מי שיהיה נשואו בשטח /א, אין כל זכו  
אחרת ל... שבה הסכמ באשר- עפ"י כל דין  
שכן תועמלת... ע"י רשם המכרות...  
החוקר...  
04 בעל האליק  
מנהל מקרקעי ישראל

אדר' דוד דרורי  
י.אלוני - ד.דרורי  
אדריכלים ובוני ערים  
רח' ביאליק 1, ת"א  
המתכנן

ד.א.ל.נ. - ד.ד.דרורי  
אדריכלים ובוני ערים  
רח' ביאליק 1, ת"א  
טל: 03-5255113