



**מחוז הדרום**

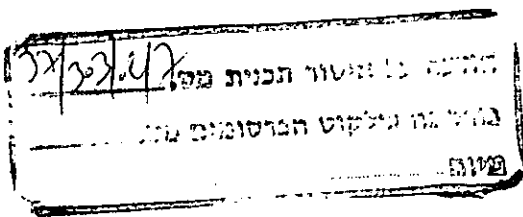
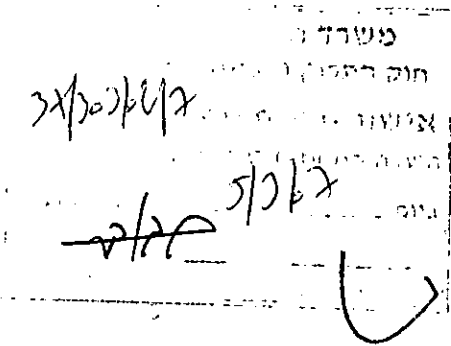
**מרחב תכנון מקומי שמעונים**

**תכנית מפורטת מס' 37/303/02/7  
תכנית איחוד וחלוקה – בהסכמת הבעלים**

**שינוי לתכנית מתאר 303/02/7  
ולתכנית 2/148/03/7**

**הוראות התכנית**

**"אתר שמחה" - מקורות**



**מגיש התכנית:** "מקורות" חברת המים מחוז דרום  
רח' אורט 1, אשקלון

**המתכנן:** דורון שוורץ, אדריכל  
ארבל 23, נס-ציונה טל: 9401674-08; פקס: 9405535-08

**יולי 2006**

## מבוא

התכנית המפורטת 37/303/02/7 באה להסדיר את יעוד הקרקע של "אתר שמחה"  
הקיים כמתקן הנדסי, תוך מתן אפשרות פיתוח לפי תכנית בינוי מנחה ושלביות  
ביצוע.

קיים הכרח להבטיח את קידום האתר ולהגדיר את זכויות ומגבלות הבניה בכל  
השטח המוגדר לטיפול.

1. **שם התכנית:**  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 37/303/02/7 – "אתר שמחה" - מקורות  
תכנית איחוד וחלוקה – בהסכמת הבעלים  
תכנית זו תהווה שינוי לתכנית מתאר 303/02/7, ולתכנית 2/148/03/7.
2. **מסמכי התכנית:**  
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1250, 1:10000 (להלן "התשריט").  
ג. נספח בינוי מנחה ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן "נספח הבינוי").  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. **מיקום התכנית:** "אתר שמחה".  
מחוז: הדרום  
נפה: אשקלון  
מקום: מערבית לקיבוץ דורות, מדרום לכביש 333.
4. **הקרקע הכלולה בתכנית**
- |           |                    |
|-----------|--------------------|
| גוש: 2253 | ח. חלקות: 4, 11    |
| גוש: 2293 | ח. חלקות: 14       |
| גוש: 2327 | ח. חלקות: 9, 11, 7 |
5. **שטח התכנית:** 117.525 דונם (עפ"י מדידה גרפית ממוחשבת וכמפורט בטבלת השטחים בתשריט).
6. **מגיש התכנית:**  
מקורות חברת המים מחוז דרום  
רח' אורט 1, אשקלון 78360 טל: 6789666-08, פקס: 6736614-08
7. **בעלי הקרקע:**  
מנהל מקרקעי ישראל
8. **עורך התכנית:**  
דורון שוורץ, אדריכל  
ארבל 23, נס-ציונה טל: 9401674-08; פקס: 9405535-08;

**9. יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר 303/02/7 ולתכנית מס' 2/148/03/7. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות, תגברנה הוראות תכנית זו.

**10. מטרת התכנית:**

א. יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח "אתר שמחה" תוך קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

ב. איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק – בהסכמת הבעלים.

ג. גריעת יער מתמ"א 22 ומיער קיים תוך שמירה על עצים קיימים ושינוי יעוד מאזור חקלאי ויער לאזור למתקן הנדסי, ולדרך מוצעת.

ד. הבטחת דרך גישה לאתר.

ה. קביעת הוראות וזכויות בניה.

**11. תכליות ושימושים:**

**א. אזור למתקן הנדסי**

בשטח זה יותרו השימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים.

לצורך שמוש או אחסון של חומרים מסוכנים, יש לקבל אישור מקדמי מהמשרד לאיכות הסביבה והיתר רעלים.

יותר השימושים הבאים:

- בתי מלאכה וסדנאות

- מבני אחסנה, שרות ומנהלה המיועדים לתפעול המתקנים ההנדסיים.

- מבני אנרגיה ותחזוקה

- תותר הקמת מבנים שימשו כמשרדים לשרותים טכניים ומבנה מבקרים.

- יוסדרו שטחי אחסנה פתוחים המשרתים את המתקן.

אתר לשימור: בתחום המסומן בתשריט כמתחם לשימור יותר הקמת מרכז

מבקרים לשחזור המבנה ההסטורי של קו ירקון-נגב, כולל מרתף תת-קרקעי.

הנחיות לשימור המבנים ההסטוריים ינתנו בעת הבקשה להיתר בניה.

ערוצי נחל: בתחום המסומן כערוצי נחל לא תותר כל בניה.

**ב. דרך (קיימת ומוצעת)**

האזור מיועד לדרכים ציבוריות, מעבר להולכי רגל, נטיעות וניקוזים, תשתיות

ותאורה כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

**12. הוראות בניה לאזור למתקן הנדסי**

- א. ניקוז – ניקוז המגרשים יהיה אל בתאום ובאישור רשות הניקוז.
- ב. חיבור תשתיות – כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. גדרות – הגדרות תהיינה גדרות הפרדה עם חגורות בטון בגובה שלא יפחת מ-2.5 מ'.
- ד. חומרי גמר – יותר השמוש בחומרי גמר עמידים כגון: אבן נסורה, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון חשוף וכד'.
- ה. גגות – מתקנים על הגג שגובהם יהיה מעבר לגובה מעקה הגג, ישולבו אדריכלית בבניה.
- ו. דרכי גישה פנימית – דרכי הגישה תהיינה מלוות גינון וניקוזים בגמר אספלט או אבנים משתלבות.

**13. טבלת זכויות ומגבלות בניה:**

קוי בניין	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית %	סה"כ עיקרי + שרות	היקפי בנייה מירביים במגרש ב-%				שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' מגרש	אזור	
				מטרות שרות		מטרות עיקריות					
				מגל למטה הקומת	מזחז למטה הקומת	מגל למטה הקומת	מזחז למטה הקומת				
א	ב	ק	צ	א	10%	---	40%	---	400	למתקן הנדסי	
כמסומן בתשריט			2 ק' 12 מ'	30%	50%	10%	---	40%	---	400	למתקן הנדסי

הערות לטבלה:

- תותר הקמת סככות ומבני חניה מעבר לקו הבנין ובנפרד מהמבנה המרכזי.
- גובה הבנין נמדד מפני גובה הנקודה הגבוהה במגרש.
- תותר חריגה מגובה הבנין למתקנים טכניים מיוחדים, אנטנות, מתקני קירור וכד'.

**14. תנאים למתן היתר בניה:**

- היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה כחוק בתנאים הבאים:
- היתרי בניה ינתנו בתאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
  - בכל בקשה להיתר בניה ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה, ויידרש אישור מהנדס הועדה המקומית לפינוי פסולת הבנין לאתר פסולת מוסדר ומאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
  - היתרי בניה בשטח המתקן (אזור למתקנים הנדסיים), יינתנו בתאום עם משרד הבריאות לענין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.
  - היתר בניה למבנים ההסטוריים בתחום האתר לשימור יכללו הנחיות לשימור ושחזור.
  - אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.

**15. חניה:**

החניה תהיה בתחום המתקן ההנדסי בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

**16. הוראות כלליות:**

**א. דרכי גישה:**

במידה ויבוצעו עבודות בתחום הדרך, הן לא תפגענה באפשרויות הכניסה והיציאה אל השטחים החקלאיים כפי שהן קיימות היום.

**ב. עתיקות:**

- (1) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- (2) במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
- (3) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- (4) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- (5) אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**ג. צמחיה וייעור:**

- (1) יש לדאוג במידת האפשר לשמירה על עצים קיימים ומזעור הפגיעה בהם בתאום עם אזור נגב צפוני במרחב דרום.
- (2) במקרה הצורך, ובתיאום – תוגש בקשה לקק"ל להיתרי כריתה או העתקה, בהתאם לנהלים.

**ד. מגבלות:**

בתחום הרצועה לתכנון של דרך אזורית מס' 232 לא תהיה כל בניה ו/או חניה.

**17. חלוקה ורישום:**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

**18. הפקעה לצרכי ציבור:**

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השמוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

**19. הנחיות כלליות לתשתיות:**

כל מערכות התשתית בכל שטח התכנית תהיינה תת-קרקעיות לרבות מערכת חשמל מתח נמוך, גבוה וטלפון הן בשטחים הציבוריים והן באלה הפרטיים.

**א. תשתיות חשמל**

**הוראות בינוי ופיתוח**

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

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

**ב. ביוב**

תכניות מערכת להולכת שפכים תתואם עם משרד הבריאות לא יאושרו פתרונות ביוב מקומיים.

**ג. מים**

תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: שטיפה, גינון, כיבוי אש וכד'. מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) יותקנו עפ"י הנחיות משרד הבריאות, בנקודות בהם קיים פוטנציאל לזיהום מערכת אספקת המים לשתיה.

**ד. ניקוז**

בתאום ובאישור רשות הניקוז שקמה בשור.

**ה. דלקים**

כל מכלי הדלק יאוחסנו במאצרות. קיבולת המאצרה תהיה לפחות 110% מנפח המכל המאוחסן בה. כאשר מאוחסנים במאצרה מספר מכלים, יהיה נפח המאצרה לפחות 110% מנפח המכל הגדול ביותר. לא יאוחסנו מכלים במאצרה בקומות, אלא באישור מיוחד בכתב מאת הממונה. קירות המאצרה יהיו בעלי חוזק מכני מספק בכדי להכיל את תכולתה המקסימלית. המאצרה תהיה אטומה, עמידה או מצופה בציפוי עמיד לכל החומרים המאוחסנים בתוכה באופן שתמנע לחלוטין דליפה לסביבה.

מס' 10/04/07

20. שלבי ביצוע: זמן ביצוע מוערך – תוך 3 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

21. חתימות:

10/04/07  
מקורות חבי מלך בע"מ  


מגיש התוכנית:

"מקורות" חברת חמים מחוז דרום

עורך דוריאו  
אוריאל

עורך התוכנית:

אדרי' דורון שוורץ

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כגנאי שזו תהיה  
כתובתה עם דרישות התכנון המומלצות.  
חתימתנו הינה לפרטי תכנון בלבד, אין בה כדי להסגיר  
כל זכות לזמן זכויות או לכל בעל זכויות אחר השטח  
הפרטית כל זמן שהיא תהיה חשופה ויחולקו למזן השטח  
בהתאם לזכויות המיועדות לו בהתאם להסכמת כל  
בעלי הזכויות המיועדות אליו. כל זכויות מוסמכות, לסי  
כל יום ועשוי כל זמן.  
לפיכך, אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כגנאי שזו תהיה  
כתובתה עם דרישות התכנון המומלצות, אין בה כדי להסגיר  
על התכנית הנטויה או הוצאה לקיום הטכני כאמור ו/או  
ויש לה זכותנו להעלות בגלל הפרתו ע"י מי שרכש  
ה זכויות על פניו ונזיחה כלשהו בשטח, ו/או על כל זכויות  
אחרות המיועדות לזו מבח הטכני כאמור ועשוי כל זמן.  
מנחה מקרקעי-ישראל  
מנחה מקרקעי-ישראל  
מחוז הדרום

בעל הקרקע:

D-Takanon-03