



מחוז הדרום
נפת באר שבע
מרחב תכנון מקומי שמעונים
מועצה אזורית בני שמעון

תכנית מפורטת מס' 67/305/02/7

בריכת מים ותחנת שאיבה דבירה

שינוי לתכנית מתאר למ.א. בני שמעון מס' 305/02/7

משרד הבנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 67/305/02/7
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11/2/08
מינהל התכנון

הוראות התכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 67/305/02/7
5925
26/3/09

מגיש התכנית: תהל מהנדסים יועצים בע"מ, רח' אבן גבירול 54, תל אביב 64364, טל 03-6924681.

יוזם התכנית: מקורות, חברת מים בע"מ, מרחב דרום, רח' אורט 1, אשקלון 78360, טל. 08-6789700.

עורך התכנית: אדר' אסף קשטן, רשיון מס' 25467, א.ב. תכנון, ת.ד. 25256, ת"א 61251, טלפון: 036233777, פקס: 036233700.

עדכון: 14 בדצמבר 2008

מבוא - תכנית מפורטת מס' 67/305/02/7

מטרת התכנית ליצור מסגרת תכנונית להקמת מתקנים לתגבור מערכת אספקת המים לבסיס צה"ל ולישובים בתחום המועצה האזורית בני שמעון והמועצה האזורית לכיש. האתר ממוקם ממזרח לישוב דבירה, מצפון לדרך מס' 325, ובתחום גוש יער מס' 4102 (לפי תמ"א 22).

במסגרת התכנית יוסדרו סטטוטורית שתי בריכות הקיימות באתר: בריכת מי שפד"ן (בריכת דביר מס' 1) ובריכת מים שפירים (בריכת דביר מס' 2). מדרום לבריכות הקיימות מתוכננת תחנת שאיבה, המיועדת לשאוב מים שפירים מבריכה מס' 2 ולסנוק אותם לבריכת כלך (הנמצאת בסמוך לחרבת זעק).

הקמת התחנה תאפשר הזרמת עודפים ממערכת המים הארצית לבריכת כלך דרך בריכת דביר מס' 2, על מנת לצמצם שאיבות מים מהאקוויפר באמצעות הקידוחים הקיימים באזור ("ציקלג 1,2 ו-3").

תכנית זו מתואמת עם תכנית מתאר מקומית לגוש יערות להב-שומריה שבהכנה, המאפשרת הקמת מתקן הנדסי ודרכים בתחום היער. התכנית מהווה שינוי יעוד מיער למתקנים הנדסיים לפי סעיף 9 בתמ"א 22. הגישה לאתר מבוססת על דרך עפר קיימת בתחום היער המתחברת לדרך מוצעת בתכנית יערות להב-שומריה, שתקשר בין גוש היערות לישוב דבירה.

א. כללי:

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 67/305/02/7, בריכת מים ותחנת שאיבה דבירה, והיא תחול על השטח התחום בתשריט בקו כחול רצוף עבה.

2. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר למ.א. בני שמעון מס' 305/02/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו. התכנית תואמת את תכנית המתאר המקומית לגוש יערות להב-שומריה שבהכנה.

במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות החלות על שטחה תהיה תכנית זו עדיפה על תכניות אחרות.

3. המקום: מועצה אזורית בני שמעון, מזרחית לשוב דבירה.

נ.צ.מ. 184575/591150

4. גושים וחלקות: חלק מגוש 100248/1, חלק מחלקה 2.

5. שטח התכנית: 3.025 דונם.

6. מגיש התכנית: תהל מהנדסים יועצים בע"מ, רח' אבן גבירול 54, תל אביב 64364

טל. 03-6924681

7. יוזם התכנית: מקורות, חברת מים בע"מ, מרחב דרום, רח' אורט 1, אשקלון 78360

טל. 08-6789700

7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

8. עורך התכנית:

אדר' אסף קשטן, א.ב.תכנון (מס' רשיון 25467).

ת.ד. 25256, ת"א 61251, טל. 036233777, פקס. 036233700.

9. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית לתגבור מערכת אספקת מים שפירים, לרבות הסדרה סטטוטורית של בריכות מים קיימות, באמצעות שינוי ייעוד קרקע משטח חקלאי לשטח למתקן הנדסי, קביעת תנאים למתן היתרי בניה, תכליות ושימושים, זכויות, הוראות והגבלות בניה.

10. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

10.1 דפי הוראות בכתב - 7 עמודים (להלן הוראות התכנית).

10.2 תשריט ערוך בקני"מ 500:1 (להלן התשריט).

10.3 נספח בינוי ושיקום נופי בקני"מ 25000:1.

11. ציונים בתכנית:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

ב. תנאים למתן היתרי בניה:**1. כללי:**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח מפורטת של המגרש והנחיות להסדרה סביבתית.

2. פסולת בניין:

הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי עפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מוכרז.

3. תכנית לעיצוב נופי:

טרם תחילת עבודות עפר ופיתוח תוגש תכנית לעיצוב חזות/נופי בתיאום עם הקרן הקיימת לישראל והיחידה הסביבתית נגב מערבי, למזעור הפגיעה נופית והחזותית בשטח. התכנית תהיה תואמת לנספח הבינוי והשיקום הנופי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

4. בטיחות טיסה:

כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייב בעל היתר הבניה בפני מהנדס הועדה המקומית כדלקמן:

4.1 בעל ההיתר ידאג באופן שוטף ועל חשבונו לתחזוקה נאותה ואיטום של הבריכות באופן שיימנעו דליפות מים.

4.2 בעל ההיתר יטפל באופן שוטף למניעת התפתחות צמחיה בשטח שמסביב לבריכות עד לגדר המתקן.

4.3 בעל ההיתר יוודא כי לא נוצרות בשטח הבריכות שלוליות מאריכות ימים.

4.4 בעל ההיתר ידווח על כל מפגע דלעיל למהנדס הועדה המקומית.

4.5 במקרה שיוחלט לפתח שדה תעופה באזור ציקלג, יתאם היזם עם רשות התעופה האזרחית את מיגון הבריכות בפני משיכת ציפורים.

5. הגנת הסביבה:

5.1 חומרים מסוכנים: היתרי בניה למתקני חיטוי הכוללים שימוש בחומרים מסוכנים מותנים בקבלת אישור מראש של המשרד להגנת הסביבה.

5.2 מיכל סולר: תנאי להצבת מיכל סולר בשטח התכנית יהיה בניית מאצרה בנפח של 110% מנפל המיכל. שטח המאצרה יצופה בחומר אטום לחלחול מזהמים.

ג. תכליות ושימושים:

1. כללי:

- 1.1 לא ישמשו שום קרקע או בניין, הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכליות המפורטות והמותרות ברשימת התכליות להלן.
- 1.2 כל שימוש אחר במבנים שבתחום התכנית, שלא למטרה לשמה יועדו, יהווה סטיה ניכרת.

2. שטח למתקן הנדסי:

השטח מיועד למתקני אגירת מים ושאיבת מים, ביתני חשמל ובקרה, מתקני טיפול במים, מבני משאבות, צנרת ומגופים וכל הכרוך בהם עפ"י צרכי חברת המים. תותר הקמת מבני עזר כדוגמת מחסנים, סככות הצללה, מבני ניטור ומתקנים נוספים הדרושים לתפעול מתקני המים.

יותר מ- מבנים ומתקנים מעל ומתחת לקרקע וכן עבודות עפר, בטון ואיטום, פיתוח השטח, דרכי שירות, גידור עפ"י תקנות הגידור, שערים, תאורה ומרכיבי בטחון, גינון ונטיעות, עבודות ניקוז השטח, סככות צל, מדרכות, רחבות מרוצפות, שטחי חניה, תשתיות, מתקנים טכניים נלווים ואנטנות. האנטנות תיועדנה לשימוש המתקן בלבד. שימושים מתחת לקרקע: צנרת, שוחות מגופים, דוודים ומשאבות.

3. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה

3.1 אין זכויות במצב קיים עפ"י תכנית מתאר מס' 305/02/7.

3.2 טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה במצב מוצע:

אזור (ייעוד)	שטח מגרש בדונם	שטח מגרש מזערי במ"ר	היקפי בנייה מרביים במ"ר				תכסית במ"ר (1)	מס' קומות	גובה מירבי (מ') (3)	קווי בנין במ'		
			מיקום (2)	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ				קדמי	צדדי	אחורי
שטח למתקן הנדסי	3.025	לא תותר חלוקה	מעל	750	-	750	750	1	7	3	3	3
			לקרקע	100	-	100						
			מתחת לקרקע	850	-	850						

הערות לטבלה:

- (1) שטח התכסית כולל שטחי בריכות.
- (2) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שיישמרו סה"כ זכויות הבניה.
- (3) מגבלת גובה לא תחול על אנטנות ומתקנים נלווים. גובה מירבי לאנטנות – 13 מ', גובה מירבי למתקנים נלווים – 5 מ'.

4. הנחיות בינוי, עיצוב אדריכלי ושיקום נופי

- 4.1 השטח המיועד למתקן יהיה מגודר.
- 4.2 עבודות הפיתוח, ובמיוחד עבודות עפר, סוללות וכיו"ב, יתוכננו תוך השתלבות ככל הניתן בנוף, ותוך שימוש בחומרים ובצמחיה המתאימים לאזור.
- 4.3 כל שינוי בעת הביצוע ביחס לתכנית העיצוב החזותי/נופי (ר' סעיף ב.3 לעיל) יחייב אישור אדריכל נוף המלווה את התכנית.
- 4.4. במקרה של פגיעה בסביבת האתר כתוצאה מתיקון תקלות במתקן, יכללו העבודות שיקום נופי של האזור שנפגע, בליווי אדריכל נוף.

ד. הוראות כלליות לתכנית

1. הנחיות כלליות לתשתיות:

כל מערכות התשתית יונחו בתאום עם הרשויות המוסמכות. לא יונחו כל צינור מים, כבל, ביוב, רעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מבלי לקבל אישור והיתר מהועדה המקומית.

1.1 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, בין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו החשמל
2.25 מ'	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'		קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי ייעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

1.2 ניקוז:

תותר הנחת קו גלישת חרום אשר יחרוג מתחום המגרש, עד למקום מתאים לקליטת עודפי מים, באישור מהנדס הועדה המקומית.

2. הוראות כלליות:

- 2.1 חניה :
 החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.
- 2.2 עתיקות :
 א. התכנית נמצאת בתחום שטח עתיקות מוכרז : אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.
 ב. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.
- 2.3 חלוקה ורישום :
 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז', פרק ג', לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
- 2.4 שילוט :
 שילוט ייעשה באישור ובתאום עם הרשות המקומית. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה, ויאושרו ע"י הועדה המקומית.
- 2.5 שלבי ביצוע :
 התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

ה. חתימות ואישורים

בעל הקרקע:

מגיש התכנית:

תהל מהנדסים לעצים בע"מ

יזם התכנית:

12/04/09
מקורות חבי חמים בע"מ
מרחב דרום

עורך התכנית:

מתכננים בע"מ

הועדה המקומית:

הועדה המחוזית: