

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 1/489/02/7

תחנת שאיבה למים שפירים יתד יבול

מחוז

הדרום - נפת באר שבע

מרחב תכנון מקומי

שמעונים

סוג התכנית

תכנית מפורטת

אישורים

למכירת...
מס' 29.09.2009
נתקבל

מתן תוקף הפקדה

משרד הכניס מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 1/489/02/7
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הרליטה
ביום 1/6/09
לאשר את התכנית
מינהל התכנון

1/489/02/7
6006098

4/11/09

- 2007 הגשה 1 יולי
- 2008 מילוי תנאים להפקדה 1 מרץ
- 2008 מילוי תנאים להפקדה 2 יולי
- 2008 מילוי תנאים להפקדה 3 ספטמבר
- 2009 מילוי תנאים למתן תוקף 1 מאי

10.5.2009

ארכיוסמורה וביווי ערים בע"מ
תכנון ייעוץ ישיבו

תאשור 19 עומר 84965 טל' 08-6469563 פקס 08-6469130

דברי הסבר לתכנית

בתכנית מס' 489/02/7 נקבע מגרש למתקן הנדסי, שמשמש את חבי "מקורות" לתחנת שאיבה של מי שפד"ן לחקלאות. עתה מבקשת חבי "מקורות" להקים ליד תחנת שאיבה זו תחנה נוספת, שתשמש לשאיבת מים שפירים, בעיקר לצרכים של ישובי החלוציות החדשים.

תכנית זו באה להסדיר את המסגרת התכנונית להקמת התחנה הנוספת, ע"י שינוי יעוד וכן ע"י הגדרת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז הדרום – נפת באר שבע

תכנית מס' 1/489/02/7

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית תחנת שאיבה למים שפירים יתד-יבול

1.2 שטח התכנית 3.100 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה 1

תאריך עדכון מאי 2009

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

האם כוללת הוראות לעינין תכנון תלת מימדי לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ועדה מחוזית

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שמעונים

קואורדינטה מערב מזרח – Y 569.700

קואורדינטה דרום צפון – X 134.050

1.5.2 תאור מקום דרומית לדרך 232, בקרבת צומת הדרך לכוון אנדרטת הפלדה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ"א אשכול
בתכנית
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
ישו
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100303	מוסדר	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי				

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	
		נילי ויסמן	יולי 2007		13		מחייב	הוראות התוכנית
		נילי ויסמן	יולי 2007	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		נילי ויסמן	יולי 2007	1		1:500	מרחב	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	08-6734872	08-6789723	רח' אורט 1, מרכז אפרירד אשקלון	חברת מקורות- מרחב דרום					

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	03-5584524	03-5584506	ת"ד 48266 תל אביב 61480	לביא נטיף מהנדסים בע"מ					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264850	08-6264333	רח' התקווה 4 ת"ד 233 באר-שבע 84101	ממ"י					בעלים
	08-9982253	08-9982555	ד"ע נגב 85482	מורשב יתד					חברה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה ופד'

1.8.4

זוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
hiliv@zahav.net.il	08-6469130	08-6469563	רח' תאשור 19 עומור 84965	נילי ויסמן - ארכיטקטורה ובנייה ערים בע"מ	13705	064595556	נילי ויסמן	אדריכלית	עורך ראשי
	03-9611437	03-9414820	רח' משה לוי 14 ראשלי"ע	משב - מודדות ושרותי ביצוע בע"מ	699	055548127	יוסף כהן	מודד מוסמד	מודד
	03-5584524	03-5584506	ת"ד 48266 תל אביב 61480	לב"א נט"ף מהנדסים בע"מ		054729629	חובב אלגביש	מהנדס	מותבן מים

1.9 הגדרות בתכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן הנדסי – תחנת שאיבה למים שפירים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע מ-י"שטח ללא יעוד" ל-"מתקן הנדסי".
- קביעת שימושים מותרים.
- קביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שרות.
- קביעת הנחיות ומגבלות בניה.
- קביעת תנים למתן היתרי בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – 3.100 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	150		+ 150	0	מ"ר	תעסוקה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	101	מיתקן הנדסי
	201	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 – במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מיתקן הנדסי

4.1.1 שימושים

תותר הקמת מבנים ומיתקנים הקשורים להפעלה ולאחזקה של תחנת שאיבה למים שפירים, לרבות מיתקנים טכניים כגון חדר חשמל ובקרה, חדר משאבות, אנטנה, מחסנים, צנרת, מגופים, גדרות, משטחי בטון ומאצרה. יותר שימוש בכלור נוזלי, לא תותר הקמת מתקני הכלרה בכלור גזי.

4.1.2 הוראות

- א. עיצוב אדריכלי
 - הבניה יכולה להיות במבנה אחד או במספר מבנים.
 - גימור המבנים יהיה תואם את האופי התעשיתי של הפרויקט, את ניצפותו ואת קרבתו לדרך 232.
 - גג של מבנים יכול להיות גג שטוח, בגימור צבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק, או גג קל, או שילוב ביניהם.
- ב. גובה מירבי
 - גובה מירבי של המבנים יהיה עד 6 מ'.
 - גובה אנטנה יהיה עד 30 מ'.
- ג. הוראות פיתוח
 - המיתקן יהיה מגודר
 - עבודות הפיתוח, במיוחד עבודות עפר, סוללות וכדומה, יתוכננו תוך השתלבות ככל הניתן בנוף, תוך שימוש בחומרים ובצמחיה המתאימים לאזור.
- ד. חניה
 - החניה תהיה בגבולות המגרש ולפי תקן חניה ארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- ה. מניעת מטרדים וזיהום סביבה
 - מתקן הכלורינציה בכלור נוזלי יוצב במאצרת בטון בנפח של 110% מנפח האיחסון של הכלור, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לענין זה.
 - לא יהיה בשטח התכנית שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק או חומר בעירה שווה ערך.
 - המתקן יופעל בחשמל רשת, ללא גיבוי של דיזל גנרטור.

4.2 דרך

4.2.1 שימושים

- א. תנועת רכב ותנועת הולכי רגל
 ב. הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל ותקשורת
 ג. התקנת תאורת רחוב, ריצוף וגינון.

4.2.2 הוראות

- א. בניה בתחום הדרכים לא תותר כל בניה,
 תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
 ב. תנועה לא תותר כניסה למגרש 101 מדרך 232, והכניסה תהיה דרך המגרש למתקן הנדסי שאושר בתכ' 489/02/7.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בניה (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (3)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש בדונם	מס' תא שטח	ייעוד		
	מתחת לקונסטר	מעל לקונסטר						שטחי בניה	מתחת לקונסטר הקובעות שרות עיקרי				שטחי בניה	שטחי לקונסטר עיקרי
כמסומן בתשריט (2)		1	6			180		180		30	150	1.364	101	מיתקן הנדסי

(1) זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעות ניתנים לניצול גם מתחת למפלס הכניסה הקובעות, ללא שינוי בסה"כ הזכויות.

(2) בתחום קווי הבנין הצדדיים ניתן להקים מיתקנים לא מקוריים, כגון גדרה, ולהניח צנרת.

(3) גובה אנטנה יהיה עד 30 מ'.
 (3) גובה אנטנה יהיה עד 30 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תוכנית זו, לאחר אישורה בתנאים הבאים:
- א. אישור משרד הבריאות.
 - ב. היתר הבניה יכלול התיחסות אדריכלית מפורטת הכוללת צבע המתקנים והמבנים, אמצעים לטיפול נופי, גידור, גינון ונטיעות, זאת לאור מיקום המתקן בסמוך לדרך ארצית. ההיתר יתואם עם היחידה לאיכות הסביבה נגב מערבי.
 - ג. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבינין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוכרז ומוסדר על פי כל דין.
 - ד. תאום עם משרד הביטחון לנושא הקמת אנטנה בלבד.

6.2 פיתוח תשתיות

דרכים, ניקוז, מערכות המים והביוב, קווי תקשורת וחשמל, יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (ח' חשמל, בזק, משרד הבריאות – הכל לפי העניין).

6.3 חלוקה ורישום

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

6.4 הפקעות לצורכי ציבור

המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.5 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני

של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מזהיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל בודד
5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
-	13.00 מ' 20.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם מרחקים בין העמודים עד 300 מ')*
-	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (בשטחים בהם מרחקים בין העמודים עד 300 מ')*

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

- ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.
- ו. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת למימוש התוכנית הוא מייד לאחר מתן תוקף לתוכנית.

