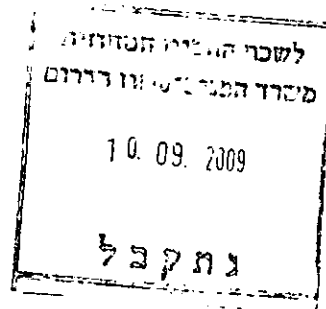


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 502/02/7

תחנת שאיבה, ירקון - אורים



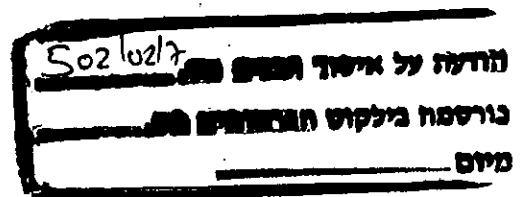
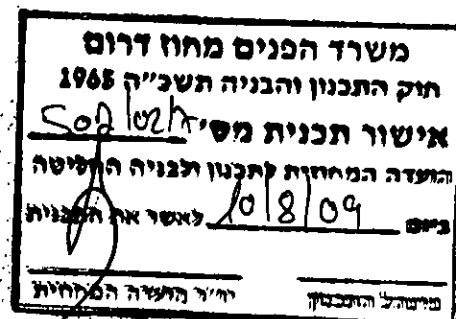
דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית



דברי הסבר לתכנית

תחנת "ירקון אורים" הינה תחנה קיימת ופעילה למי שפד"ן. התחנה מספקת מים מושבים לחקלאות.

לצורך אספקת מים בלחץ נאות ולתגבור מערך אספקת מי שפד"ן לצרכנים חקלאיים קיימים ועתידיים באזור רעים - צאלים נוצר צורך בחיזוק מערכת הולכת מי שפד"ן. באתר מתפקדות היום 2 יחידות שאיבה ויש צורך בחידושם וחיזוקם.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

תוכן העניינים

4	1. זיהוי וסיווג התכנית
10	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
10	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
11	4. יעודי קרקע ושימושים
13	5. טבלת זכויות והוראות בניה
14	6. הוראות נוספות
16	7. ביצוע התכנית
17	8. אישורים וחתימות

מחוז דרום

תכנית מס' 502/02/11

1. זיהוי וסיווג התכנית

- | | | |
|-----|--------------|--|
| 1.1 | שם התכנית | תחנת שאיבת מים – ירקון - אורים |
| 1.2 | שטח התכנית | 3,140.4 מ"ר |
| 1.3 | מהדורות | <ul style="list-style-type: none"> • שלב מספר מהדורה 1 תאריך עדכון 24 אוגוסט, 2009 |
| 1.4 | סיווג התכנית | <ul style="list-style-type: none"> • סוג התכנית • תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת • סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית • ועדה מחוזית • אופי התכנית • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות. |

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שמעונים**

151,425	קואורדינטה מערב מזרח
585,590	קואורדינטה דרום צפון

1.5.2 תאור מקום כ- 3.5 ק"מ מדרום מזרח לצומת רעים, מצידה הצפוני של דרך מס' 234 (אורים-רעים).**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית מרחבים, אשכול**

התייחסות לתחום הרשות חלק

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

לי"ר	ישוב
לי"ר	שכונה
לי"ר	רחוב
לי"ר	מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100288	• מוסדר	• חלק מהגוש		1
100315	• מוסדר	• חלק מגוש		29, 38, 14
100314-1	• מוסדר	• חלק מגוש		1, 2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לי"ר	לי"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 14 / 4	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 14/4	4845	23.1.00

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		ל"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		ל"ר

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מחייב		19		24 אוגוסט, 2009	חנה ליבנה – תהל מהנדסים יועצים בע"מ	ועדה מחוזית דרום ולנתי"ע	5/05/2008 28/10/2008
תשריט	• מחייב	1 : 500		1	24 אוגוסט, 2009	חנה ליבנה – תהל מהנדסים יועצים בע"מ	ועדה מחוזית דרום ולנתי"ע	5/05/2008 28/10/2008
נספח תנועה	• מנחה	1 : 500		2	25 פברואר, 2009	נתן פרי	ועדה מחוזית דרום ולנתי"ע	5/05/2008 28/10/2008

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
					מקורות, חברת המים לישראל, מרחב דרום. 520010869	אורט 1, אשקלון	08-6789700		08-6131394	

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
					מקורות, חברת המים לישראל, מרחב דרום. 520010869	אורט 1, אשקלון	08-6789700		08-6131394	

24/08/2009

עמוד 7 מתוך 19

[illegible]

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, באר שבע	מינהל מקרקעי ישראל					• בעלים
	08-6131394		08-6789700	אורט 1, אשקלון	מקורות, חברת המים לישראל, מרתב דרום.					• חוכר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד' 1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורכת ראשית	מחברת התנועה והחבורה
Livne-H@tahal.com	03-6924625	054-7724738	03-6924327	אבן גבירול 54 תל-אביב	תחל מהנדסים יועצים בע"מ	לי"ר	055475842	חנה ליבנה	מתכנתת ערים ואזורים		
perien-1@bezeqint.net	04-6391775	050-5347162	04-6396772	הנדיב 13, זכרון יעקב	פרי הנדסה	37205	054254453	נתן פרי	אינ"ר		

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מתקן הנדסי	מתקן המשמש את מערכת אספקת המים ומתקנים נילווים אליו.

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

הקצאת שטח עבור תחנת שאיבת מים והמתקנים הנלווים לה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית למתקנים הנדסיים, זכות מעבר וטיפול נופי.
- קביעת תכליות ושימושי קרקע לכל יעוד.
- קביעת שטחי, הנחיות ומגבלות בניה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		3,140.4	שטח התכנית – דונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כמופים	תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה למעבר לכלי רכב		
לי"ר	1	מתקנים הנדסיים
2	2	קרקע חקלאית וזיקת הנאה למעבר ברכב
לי"ר	3	דרך מאושרת
לי"ר	4	קרקע חקלאית וטיפול נופי

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מתקנים הנדסיים

4.1.1 שימושים

- א. יחידות שאיבה
- ב. ביתני חשמל ובקרה
- ג. צנרת ומגופים
- ד. מתקנים הנדסיים נילווים
- ה. אנטנות לשידור וקליטת נתונים
- ו. גדרות
- ז. משטחי בטון
- ח. סככות ומבני עזר

4.1.2 הוראות

- א. ניקוז יובטח ניקוז כל השטח בתחום התכנית.
- ב. המקום יגודר ע"י גדר טרומית היקפית. הגדר הפונה אל דרך מס' 254 ואל רשות הרבים, תתוכנן ע"י אדריכל נוף. פרט הגדר יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית בינוי.
- ג. איכות סביבה לא יותר שימוש, או אחסון חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים).

4.2 דרך

4.3.1 שימושים

- א. דרך גישה
- ב. שולי דרך
- ג. מבני דרך

4.3.2 הוראות

- א. לא תותר הקמת בנינים, למעט העברת קווי תשתית, במרחק הקטן מ- 21 מ' מציר הדרך.

4.3 קרקע חקלאית

4.3.1 שימושים

- א. כמוגדר בהוראות תכנית המתאר המחוזית, תמ"מ 14/4. בתא שטח מס' 2 תותר דרך חקלאית.

4.3.2 הוראות

- א. זכות מעבר בתא שטח מס' 2 תותר זכות מעבר לרכב, כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשם רישום המקרקעין.
- ב. איסור בניה לא תותר הקמת מבנים, למעט העברת קווי תשתית.

בתא שטח מס' 4 יותרו נטיעות וגינון סביבתי תוך הסתרת המתקן ההנדסי
מהדרך.
סוג נטיעות והיקפם יקבעו בתכנית בינוי שתאושר ע"י מהנדס הועדה
המקומית.

ג. טיפול נופי

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מס' תא שטח	גודל מגרש מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)										יעוד
		שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
1	909.1	120	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	120	13.2	13.2	אחוזי בניה כוללים (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	

מס' תא שטח	גודל מגרש מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)										יעוד
		שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
עיקרי	שרות		עיקרי	שרות								
					עיקרי	שרות						עיקרי
1	909.1	120	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	120	13.2	13.2	אחוזי בניה כוללים (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	

הגבלת גובה מבנה לא יחול על אנטנות.

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

היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו ובתנאים הבאים:

6.1.1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח המציגה את גודל המבנים ומיקומם במגרש.

6.1.2. היתר הבניה יכלול נספח נופי-אדריכלי אשר יוכן ע"י אדריכל/ מתכנן נוף ויכלול פרוט אמצעים לטיפול נופי-אדריכלי: גידור, גיטון ונטיעות, מערכת השקיה וכדומה. כל זאת לאור מיקום המתקן בסמוך לדרך אזורית. אישור התכנון האדריכלי יעשה תוך תאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי. אדריכל/ מתכנן הנוף ילווה את ביצוע התכנית. התכנון הנופי אדריכלי והביצוע יכללו גם את הגידור.

6.1.3. תנאי להיתר בניה למתקן המצוי עפ"י בדיקת מהנדס הועדה המקומית במרחק הקטן מ 500 מ' ממבנה מגורים, או ממבנה ציבור קיים או מתוכנן, יהיה אישור מומחה לנושא רעש, שהפעילות במתקן נשוא ההיתר, לא צפויה לגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים – רעש, וכי ההיתר כולל את כל האמצעים הנדרשים למניעת הרעש כאמור. היתר הפעלה (טופס 4) במקרה זה, יותנה באישור מומחה לנושא רעש כי הותקנו במתקן נשוא ההיתר כל האמצעים הנדרשים להפחתת רעש למפלסי הרעש המרביים המותרים.

6.1.4. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י דין. ביתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי התואמים לכמות שהוערכה.

6.1.5. הגשת תכנון מפורט של זכות המעבר בתכנית וחיבורה לדרך אזורית, לרבות הסדרי התנועה בהן, הכוללים את החיבור לדרך מס' 234, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי ובאישור רשויות התמרור.

6.1.6. ביצוע בפועל של הסדרי התנועה, באופן שבעת מתן טופס 4 תסתיימנה עבודות הביצוע של הסדרי התנועה.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

6.3 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק " בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה.

6.4 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 מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה.

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.

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

* 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.

לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי 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' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון¹.

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.5 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. חברת "מקורות" תממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לדרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	ללא התנייה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 7 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
06/09/09		מקורות חב"ח חמים בע"מ מקורות חב"ח חמים מקורות חב"ח חמים	054987391	אלון אלון	מגיש התכנית
06/09/09		מקורות חב"ח חמים בע"מ מקורות חב"ח חמים מקורות חב"ח חמים	054987391	אלון אלון	יום בפועל
06/09/09		מינהל מקרקעי ישראל	054987391	אלון אלון	בעלי עניין בקרע
28.8.09		תהל מהנדסים יועצים בע"מ	055475842	חנה ליבנה	עורך התכנית
	תהל מהנדסים יועצים בע"מ				