

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
23.08.2010
נתקבל

מרחב תכנון מקומי - שמעונים

תכנית מתאר מס' 36/303/02/7

שינוי לתכנית מתאר 303/02/7
ולתכנית מפורטת 1/158/03/7

"תחנת מקורות אלמוג - איבים"

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנון מקומי
הועדה הדרושה החליטה
ביום 24/5/10
מנהל המחוז

בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

הודעה על אישור תכנית מס'
כורסמת בילקוט הכרסומים מס.
מיום

מגיש התכנית: מקורות בע"מ

עורך התכנית: אדר' ישראל ברלב - אדריכל רשום מס': 7955

- מאי 2005
- אוגוסט 2006
- מרץ 2007
- מאי 2008

דברי הסבר
(ינואר 2010)

תחנת אלמוג הינה תחנת שאיבה על קוי השפד"ן והירקון ומספקת מים לאזור.
בהיותה תחנה חשובה, נדרשת הסדרתה סטטוטורית ועל כן הוכנה תכנית זו.

1. "המקום":

- 1.1 מרחב תכנון מקומי: שמעונים
- 1.2 מחוז: דרום
- 1.3 נפה: אשקלון
- 1.4 המקום: צומת איבים - מועצה אזורית שער הנגב
- 1.5 גושים וחלקות: 2252 חלקי חלקות 17,11
- גוש: 2327 חלק מחלקה 7
- 1.6 שטח התכנית: 16,604 מ"ר
- 1.7 תכולת התכנית: כתחום בקו כחול בתשריט

2. שם התכנית: תכנית מתאר מס' 36/303/02/7

שינוי לתכנית מתאר 303/02/7 ולתכנית מפורטת 1/158/03/7

"תחנת מקורות אלמוג – איבים"

- 3. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
- 4. מגיש התכנית: מקורות חברת המים הלאומית טל. 08-6789700 רח' אורט 1 – אפרידר, אשקלון.
- 5. עורך התכנית: אדר' ישראל ברלב מס' רישוי 7955 מרח' המלכים 42 רמה"ש מיקוד 47271 טל. 03-5493203 פקס. 03-5407994
- 6. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 א. 5 דפי הוראות התכנית (להלן "הוראות התכנית").
 ב. גיליון אחד של תשריט בק.מ. 1:1,250 (להלן "התשריט")

תאריך : מאי 2005
 אוגוסט 2006
 מרץ 2007
 מאי 2008

7. יחס לתכניות אחרות:

- * תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר 303/02/7 ולתכנית מפורטת 1/158/03/7, בכל עניין שתכנית זו מתייחסת אליו, הוראות התכנית עדיפות על הוראות התכניות אותן באה לשנות.
- * התכנית טעונה הקלה על פי תמ"א 3 בגין הקלה בקו בנין.

8. מטרת התכנית:

- * יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקנים הנדסיים לשאיבת מים ע"י שנוי יעוד מ"חקלאי" ל"מתקנים הנדסיים".
- הגדרת תא שטח, זכויות בניה והגבלות והוראות לגבי הבניה והגדור.
- * שינוי קו בנין בקטע כביש אזורי.

9. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

10. שימושים ותכליות:

10.1 שטח למתקנים הנדסיים:

תא השטח שמספרו 101 הצבוע בפסים אפורים וסגולים לסירוגין מיועד ל"אזור למתקנים הנדסיים".
 בתא שטח זה תותר הצבת מתקנים הנדסיים כגון:
 משאבות, מיכלים, צנרת, צמתי מגופים, ברכות סגורות, מתקני טיפול במים ומתקנים מכניים אחרים.
 תותר הקמת מתקני חשמל, מתקני הפיקוד והבקרה הדרושים לתפעול, ותותר הקמת אנטנות לשידור וקליטת נתונים.
 כל המתקנים ההנדסיים המפורטים ברשימה זו לא ייחשבו כשטחי בנין.
 כמו כן, תותר הקמת מבנים לצרכי מתקנים הנדסיים וטכניים כגון:
 חדרי משאבות, מבני תחזוקה והחסנה, סככות, חדרי חשמל ומבנים הדרושים לפיקוד ותפעול המתקנים ובקרה.
 אין המבנים מיועדים להלנת או מגורי בני אדם.
 לצורך שימוש או אכסון של חומרים מסוכנים יש לקבל אשור מקדמי מהמשרד לאיכות הסביבה והיתר רעלים.
 שטח המתקנים ההנדסיים יגודר בהתאם להוראות הבטיחות.

10.2 שטח חקלאי:

תא השטח הצבוע בפסים ירוקים אופקיים, מיועד לעבוד חקלאי, מרעה, מתקני מים, ביוב ניקוז וחשמל הכל עפ"י הוראות תכנית מתאר 303/02/7.

10.3 דרכים:

תא השטח שמספרו 201 הצבוע חום בהיר הינו דרך קיימת שמספרה 333. דרך 333 הינה דרך איזורית. ההתקשרות אליה באמצעות פניות ימניות בלבד. הגישה למתקן תהיה באמצעות דרכים חקלאיות קיימות.

11. טבלת זכויות הבניה:

11.1 זכויות הבניה במצב קיים

אין זכויות והוראות בניה במצב קיים

11.2 טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה במצב מוצע:

גובה בניה מכסימאלי (גובה מכסימלי לאנטנות מעל מפלס הגג)	היקפי בניה מירביים בתאי השטח (באחוזים)										שטח תא מינימאלי במ"ר	תא שטח 'מס'	האזור
	קווי בניה			מטרות שדות % ב		מטרות עיקריות % ב			מסתח לכניסה הקובעת	שטח למתקנים הנדסיים			
	גובה מוחלט: במ'	גובה מירבי מס' קומות מירבי	מס' קומות מירבי	מס' סה"כ עיקרי + שדות %	תכנית שטח מירבית %	מס' סה"כ עיקרי + שדות %	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
10.0 (10.0)	1	0	0	40	20	20	5	5	10	-----	1,000	101	שטח למתקנים הנדסיים
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	שטח תקלאי

12. הנחיות כלליות לתשתיות:

* בתחום החפיפה בין שטח התכנית ורצועת המעבר לקווי חשמל תותר הקמת קווי חשמל עיליים בכל המתחים גם אם יהיה צורך להקים עמודים בתוך שטח תחנת השאיבה ולמתוח תילים מעל המתקנים שיוקמו בה.

* בכפוף לאמור למעלה ובלי סתירה לכך בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו החשמל מתח נמוך	3.0 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5.0 מ'	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 מ'

13.1 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מטר מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

* על חברת מקורות לתאם את התכניות המפורטות של תחנת השאיבה עם חברת החשמל ולקבל את הסכמתה.

13. תנאים למתן היתרי בניה:

- 13.1 תובטח חניה בשטח המגרש לפי תקני החניה התקפים במועד הוצאת היתרי הבניה.
- 13.2 מערכות התשתית בתוך שטח הפרויקט יהיו על ותת-קרקעיות. תכניות חשמל, תקשורת, מים, ניקוז, ביוב, יוגשו לאישור הגורמים המוסמכים ויאושרו לביצוע על ידי מחלקת מהנדס המועצה. אין להקים בתחום התכנית מיכלי מים פתוחים או בריכות פתוחות. היתרי בניה לשטח למתקנים הנדסיים, מתקני טיפול במים ובריכות סגורות ינתנו בתנאי תאום ואישור של משרד הבריאות.
- 13.3 תנאי למתן היתר בניה תהיה הגשת תכנית עיצוב נופי שתוכן ע"י אדריכל נוף לאישור הועדה המקומית.

14. שלבי ביצוע:

ביצוע התכנית תוך 7 שנים ממתן תוקף לתכנית זו.
לצורך זה - ביצוע התכנית משמעותו ביצוע 20% מסה"כ המתקנים בשטח זה.

15. חתימות:

4/8/10

18/07/10

מקורות חב' המים בע"מ
מחוז הדרום