

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 250/02/11

שם תוכנית: תחנת שאיבת מים - כתף אברהם

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: מחוז דרום (גלילי)

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

9 05 2010

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	משרד תכנון ומחוז הדרום התכנון והבניה - 1965 הפקדה תכנונית מס' 250/02/11 הועדה התכנונית לנכס מס' 918/02 ביום 9/5/10 יו"ר הועדה תכנונית
	הודעה על הפקדת תכנית מס' 250/02/11 פורסמה בילקוט הפרסונים מס' _____ מיום _____

דברי הסבר לתוכנית

תחנת השאיבה "כתף אברהם" הממוקמת על דרך מס' 25, בסמוך לצומת ערוער.
 התחנה מספקת מי שתייה לצרכנים באזור, ובפרט בעיר דימונה.

מטרת התכנית להסדיר שטח תחנת השאיבה הקיימת, ולאפשר פיתוח עתידי של התחנה לצרכי
 הספקת המים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תחנת שאיבת מים – כתף אברהם

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

250/02/11

מספר התוכנית

11.084 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

8 מספר מהדורה בשלב

11/04/2010 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות• האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

• מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

• לפי סעיף בחוק

לא רלוונטי

• היתרים או הרשאות
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.• סוג איחוד
וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה.

• האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מחוז דרום (גליל)
- קואורדינטה X 196,750
קואורדינטה Y 565,450
- 1.5.2 תיאור מקום כ- 3.5 ק"מ ממערב לצומת ערוער, מצידה הדרומי של דרך מס' 25 (בי"ש-דימונה).
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית לי"ר
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות נפה
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב לי"ר שכונה לי"ר רחוב לי"ר מספר בית לי"ר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400192	• מוסדר	• חלק מהגוש		5, 4
100152 (ארעי)	• לא מוסדר	• חלק מהגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
100152	60, ת"ח 10, 6

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 14 / 4	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 14/4	4845	23.1.00
ד' - 11 / 194/02	• שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית הדרך	5395	3.05.05

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
15/01/09	ו. מחוזית	חנה ליבנה – תהל מהנדסים יועצים בע"מ	11-04-2010	ל"ר	15	ל"ר	• מחייב	הוראות התכנית
12/12/09	ו. מקצועית למים ולביוב							
15/01/09	ו. מחוזית	חנה ליבנה – תהל מהנדסים יועצים בע"מ	04-03-2010	1	ל"ר	1 : 1000	• מחייב	תשריט
12/12/09	ו. מקצועית למים ולביוב							
15/01/09		נתן פרי	11-04-2010	1	ל"ר	1 : 500	• מנחה	נספח תנועה

11/04/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 5 מתוך 15

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
		08-6131394		08-6789700	אורט 1, אשקלון	מקורות, חברת המים לישראל, מרחב דרום. 520010869				מקצוע / תואר
										מגיש התכנית

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	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, מרחב דרום. 520010869					• חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורכת ראשית
	Livne-H@tahal.com	03-6924625	054-7724738	03-6924327	אבן גבירול 54 תל-אביב	תהל מהנדסים יועצים בע"מ	ל"ר	055475842	חנה ליבנה	מתכנתת ערים ואזורים	עורכת ראשית
	perieng-1@bezeqint.net	04-6391775	050-5347162	04-6396772	הנדיב 13, זכרון יעקב	פרי הנדסה	37205	054254453	נתן פרי	אינג'	מתכנתת תנועה ותחבורה
	Elka-ltd@internethav.net.il	08-6285860		08-6288027	רח' יהודה הנחתום 4, ב"ש	אלקא מהנדסים	648		עמי אלקבץ	מורדד מוסמך	מורדד

1.9 הגדרות בתוכנית

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
מתקן הנדסי	מתקן המשמש את מערכת הספקת המים

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יעוד שטח עבור מתקן הנדסי לאספקת מים אשר ישרת את האוכלוסייה מבאר שבע לדימונה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע חקלאית ודרך למתקן הנדסי.
- קביעת תכליות, הנחיות ומגבלות בניה.
- קביעת שטחי בניה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח, כולל תשתיות ושירותים.
- ביטול קטע דרך.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	11.084
-------------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
	מס' יחיד	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		דרך לביטול	תאי שטח	יעוד
			1	מתקנים הנדסיים
			2, 4	דרך מאושרת
			3	דרך מוצעת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	מ"ר		יעוד
אחוזים	מ"ר		אחוזים	מ"ר	
55.8	6,182	↓	32.9	3,644	קרקע חקלאית
42.5	4,712		67.1	7,440	דרך מאושרת
1.7	190				

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
א.	יחידות שאיבה
ב.	ביתני חשמל ובקרה
ג.	צנרת ומגופים
ד.	מתקנים הנדסיים נילווים לצורך תפעול המתקן
ה.	מתקני טיפול במים
ו.	אנטנות לשידור וקליטת נתונים
ז.	גדרות ואמצעי אבטחה
ח.	משטחי בטון
ט.	סככות ומבני עזר
י.	דרכי גישה פנימיות למתקנים
4.1.2	הוראות
א.	ניקוז יובטח ניקוז כל השטח בתחום התכנית.
ב.	המקום יגודר ע"י גדר טרומית היקפית.
ג.	איכות סביבה לא יותר שימוש, או אחסון חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים) בכמות הנדרשת להיתר רעלים (עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), אלא אם יינתן לכך אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה.
ד.	עיצוב אדריכלי- צבע המתקנים, אלמנט הגידור, גינון ונטיעות, שילוט, יתוכננו ויותאמו לאתר ולנוף המקומי ולאור מיקום המתקן בסמוך לדרך ארצית.
ה.	שטח הדרך לביטול מיועד מעתה למתקן הנדסי כמפורט בסעיף 4.1.1.

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
א.	דרך גישה לכלי רכב
ב.	שולי דרך
ג.	מבני דרך
4.2.2	הוראות
א.	לא תותר הקמת מבנים, למעט העברת קווי תשתית, במרחק הקטן מ- 34 מ' מציר הדרך. לא יותר פיתוח, למעט בניית גדרות והעברת קווי תשתית, במרחק הקטן מ- 26 מ' מציר הדרך.

4.3	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
א.	דרך גישה לכלי רכב
ב.	שולי דרך
ג.	מבני דרך
4.3.2	הוראות
א.	לא תותר הקמת מבנים, למעט העברת קווי תשתית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בניה (מטר)			מספר קומות		גובה (מטר)	הכסית (%)	צפיפות (יחיד צפופות)	מספר יחיד	אחוזי בניה (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש מרבץ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני	קדמי	מתחת הקובעת						שטחי בניה סה"כ	שטח שירות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	מפלס לכניסה הקובעת		
במסגרת במסגרת	במסגרת במסגרת	במסגרת במסגרת	במסגרת במסגרת	במסגרת במסגרת	4.5	4.2	ל"ר	ל"ר	4.2	200	ל"ר	ל"ר	ל"ר	200	4,712	1

* הגבלת גובה מבנה לא יחול על אנטנות.

11/04/2010

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 15

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

6.1.1 היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

6.1.2 הגשת תכנית בינוי המציגה את גודל המבנים ומיקומם ודרכי הגישה הפנימיות.

6.1.3 היתר הבניה יכלול נספח נופי-אדריכלי מפורט, הכולל: אמצעים לטיפול נופי-אדריכלי, גידור, צבע המתקנים, גינון ונטיעות, מערכת השקיה וכדומה, כל זאת לאור מיקום המתקן בסמוך לדרך ארצית.

6.1.4 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 המרחביים המותרים.

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

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, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה.

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.

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

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

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.

6.6 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.

6.2 מובל קולחים אופציונאלי

בתחום התכנית עובר מובל קולחים אופציונאלי עפ"י תמ"א 34. כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת הקובעת את רצועת המובל הבין אזורי, לא תאושר ברצועה לתכנון הבין אזורי כל תכנית לבניה, סלילה או למתקני תשתית, אלא אם שוכנע מוסד התכנון, לאחר שבדק את התכניות הקיימות בשטח הרצועה לתכנון הבין אזורי והתכניות הסמוכות לה ולאחר שהתייעץ בועדה המקצועית לביוב, כי אין בכך כדי לסכל את תכלית מובל הקולחים הבין אזורי.

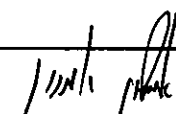
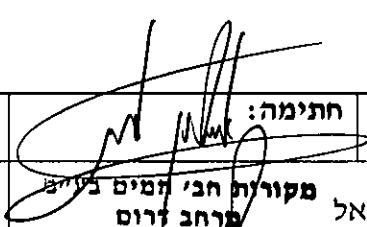
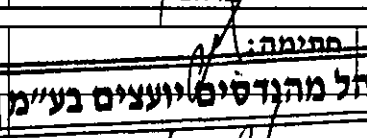
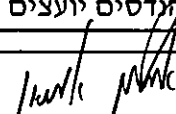
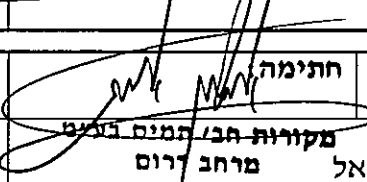
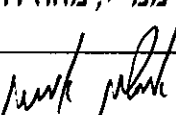
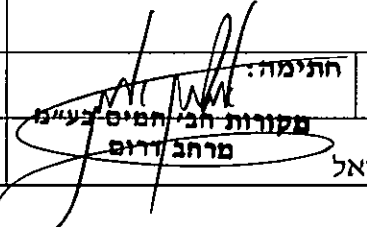
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ללא התנייה	היתר בניה	1

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:  תאגיד/שם חשוד מקומית: מקורות - חברת המים לישראל	חתימה:  מקורות חב' המים בע"מ מרחב דרום	תאריך: 25/04/10 מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: חנה ליבנה תאגיד: תהל מהנדסים יועצים בע"מ	חתימה:  תהל מהנדסים יועצים בע"מ	תאריך: 11.04.2010 מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:  תאגיד: מקורות - חברת המים לישראל	חתימה:  מקורות חב' המים בע"מ מרחב דרום	תאריך: 25/04/10 מספר תאגיד:
בעל עניין בקרע	שם: תאגיד: ממ"י, מחוז דרום	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:
בעל עניין בקרע	שם:  תאגיד: מקורות - חברת המים לישראל	חתימה:  מקורות חב' המים בע"מ מרחב דרום	תאריך: 25/04/10 מספר תאגיד: