

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 540/03/7

שם תוכנית: תחנת שאיבת מים - "לב הנגב לאורים"

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
21 09. 2011  
נתקבל

מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: שמעונים  
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 540/03/7 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 22/9/11 לאשר את התכנית יו"ר הועדה המחוזית</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 540/03/7 בנייה בילקוט הפרסומים מס' 6329 יום 11/11/11</p>	
--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

חברת "מקורות" מספקת מי שפד"ן לשטחים חקלאיים באזור אורים. בשטחים שמדרום לאורים קיימת בעייה באספקת הלחצים הדרושים. בהתאם לכך מתוכננת תחנת השאיבה להגברת הלחצים במערכת.

התחנה תוקם בשטח חקלאי מדרום לקיבוץ אורים וממזרח לכביש מס' 234, בנ.צ. 156743/577019. השטח מעובד ע"י "מושבי הנגב". באתר קיים מתקן מקורות, ובו מערכת למדידת מים.

השטח הכולל של המתקן הוא כדונם.

באתר ימוקמו: יחידות שאיבה, מדי מים, מבנה חשמל יביל, מתקן סינון, מתקן דיגום, צנרת ומגופים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	תחנת שאיבת מים "לב הנגב לאורים"
	מספר התוכנית 540/03/7	
	1.2 שטח התוכנית	1.2373 ד'
	1.3 מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> <li>שלב • מילוי תנאים למתן תוקף</li> <li>מספר מהדורה בשלב 1</li> </ul>
	תאריך עדכון המהדורה	29.8.2011
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>סוג התוכנית • תוכנית מפורטת</li> <li>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • כן</li> <li>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • ועדה מחוזית</li> <li>לפי סעיף בחוק • ל"ד</li> <li>היתרים או הרשאות • תוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> <li>סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.</li> <li>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא</li> </ul>

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שמעונים
		קואורדינטה X	156,743
		קואורדינטה Y	577,019
1.5.2	תיאור מקום	מתקן "מקורות" קיים מדרום לקיבוץ אורים ממזרח לדרך 234.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מרחבים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	
		שכונה	
		רחוב	
		מספר בית	

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100207/4	מוסדר	• חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

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

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/2005	5474	הכנת תכנית מפורטת בכפוף להוראותיה	כפיפות	תמ"א 35
23/1/2000	4845	הכנת תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה	פירוט	תמ"מ 4 / 14

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
13.12.2009	ו. מחוזית ו. מים וביוב	חנה ליבנה	28/08/2011	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
13.12.2009	ו. מחוזית	חנה ליבנה	28/08/2011	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריטת התוכנית
13.12.2009	ו. מים וביוב	תהל	23/03/2009	1	ל"ר	1:250	רקע	תכנית הנדסית

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

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

**1.8.1 מניש התכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Sorek-a@tahal.com	03-6924550	054-7724770	03-6924654	דרך מנחם בגין ת"א, 154	520010869	מקורות - חברת מים בע"מ מרחב דרום	520010869	תהל מהנדסים יועצים בע"מ	051379022/55475842	עמי שורק/ תנה ליבנה	מגיש התכנית

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			08-6789700	רח' אורט 1, אשקלון	520010869	מקורות - חברת מים בע"מ מרחב דרום			

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, באר שבע		מינהל מקרקעי ישראל				
			08-6789700	רח' אורט 1, אשקלון	520010869	מקורות - חברת מים בע"מ מרחב דרום				חוכר

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Livne-H@tahal.com	03-6924625	054-7724738	03-6924327	דרך מנחם בגין 154, ת"א		תהל מהנדסים יועצים	---		55475842	תנה ליבנה	מתכנתת ערים ואזורים
Elka-ltd@internet-zahav.net.il	08-6285860		08-6288027	רח' יהודה הנחתום ב"ש 4		אלקא מהנדסים	648	עמי אלקאץ			מוסמך מודד

**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
מתקנים הנדסיים	מתקן המשמש את מערכת אספקת המים
תחנת שאיבה	מתקן המשמש להגברת לחץ של מים לצורך הזרמתם ממתקני איגום, ממקורות מים עיליים או מקווי צנרת, והמהווה חלק ממערכת אספקת המי השפד"ן.

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 תחנת שאיבת מי שפד"ן והמתקנים הנלווים לה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד קרקע חקלאית למתקנים הנדסיים.
- קביעת תכליות, הנחיות ומגבלות בניה.
- קביעת שטחי בניה.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח, כולל תשתיות ושירותים.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת מבנים להריסה.
- קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	954.3		+954.3	954.3	מ"ר	מתקנים הנדסיים



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מתקנים הנדסיים	1	ל"ר
קרקע חקלאית	2	

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	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
א.	ביתני חשמל, בקרה ותקשורת (כולל אנטנת שידור, לשימוש המתקן ההנדסי בלבד, בגובה מקסימלי של 11 מ')
ב.	משאבות וציוד הדרוש לשאיבת מי שפד"ן
ג.	מתקני סינון מים
ד.	צנרת ומגופים
ה.	משטחי בטון
ו.	גדרות ואמצעי אבטחה
ז.	דרכי גישה וחניות
ח.	סככות, מבני עזר ומתקנים הנדסיים נלוים לצורך תפעול המתקן
4.1.2	הוראות
א.	המקום יגודר עפ"י תקנות הגידור.
ב.	המתקן אינו מייצר שפכים ולכן אין צורך במתקני ביוב מכל סוג שהוא.
ג.	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
ד.	הוראות בזמן בניה
ה.	חומרים מסוכנים
ו.	השתלבות בסביבה
ז.	רעש
	המתקן אינו מצוי במרחק הקטן מ 500 מ' ממבנה מגורים, או ממבנה ציבור קיים או מתוכנן, ולפיכך פעילותו במתקן נשוא ההיתר, לא צפויה לגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים - רעש. במידה וימצא כי המתקן קטן מהמרחק לעייל, 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.

4.2	שם ייעוד: קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	קרקע חקלאית
	עיבוד חקלאי כמשתמע מהוראות תמ"מ 4 / 14 והתוספת הראשונה לחוק.
4.2.2	הוראות
	זכות מעבר
	איסור בניה
	בתא שטח מס' 2 תותר הריסת משטחי הבטון הקיימים.
	לא תותר הקמת מבנים למעט העברת קווי תשתית.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	שמאלי	צדדי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		תכנית משטח (%)	צמיפות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת	מעל						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	1	15.7	לי"ר	לי"ר	15.7	150	לי"ר	לי"ר	954.3	1	מתקנים תדסיים

הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל לכניסה קובעת, אל מתחת למפלס הכניסה, ובלבד שישמרו זכויות הבניה.

\*\*לא כולל גובה אנטנות

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

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר שתכלול:

- 6.1.1. תכנית בינוי המציגה את גודל המבנים ומיקומם.  
 6.1.2. אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.  
 6.1.3. בבקשה להיתר בניה יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.  
 6.1.4. הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית הינה תנאי לקבלת היתר בניה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז באזור.  
 6.1.5. 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.  
 6.1.6. 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 קוי 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.  
 6.1.7. חברת "מקורות" תממן, במידת הצורך, 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.

**6.2. מתקני תקשורת**

מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 התאם להנחיות מהנדס הועדה ובהתאם להוראות תמ"א 36 התקפה לעת מתן היתר בניה.

**6.3. הוראות בנושא חשמל**

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 הכולט ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

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

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

#### אספקת חשמל :

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל – מחוז הדרום. היוזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים (גישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות). על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון הקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

#### 6.4 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.

#### 6.5 חניה

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

#### 6.6 עתיקות

אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

#### 6.7 דרכי גישה

הגישה לתחנת השאיבה תהיה באמצעות דרכים חקלאיות ודרכי מצעים קיימות.

### 7. ביצוע התוכנית

#### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	ללא התנייה

#### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
5.9.11		תהל מהנדסים יועצים בע"מ <b>תהל מהנדסים יועצים בע"מ</b>		עמי שורק / חנה ליבנה	מגיש התוכנית
12/09/11		מקורות, חברה המיס לישראל			בעלי עניין בקרקע
12/09/11		מקורות, חברה המיס לישראל			
		ממ"י, מחוז דרום			
5-9.11		תהל מהנדסים יועצים בע"מ <b>תהל מהנדסים יועצים בע"מ</b>	055475842	חנה ליבנה	עורך התכנית