

מחוז הדרום
נפת באר שבע
מרחב תכנון מקומי להבים
מועצה מקומית להבים

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
13.06.2011
נתקבל

תכנית מפורטת מס' 189/03/16

בריכות אגירה למים שפירים בלהבים

שינוי לתכנית מתאר למ.א. בני שמעון מס' 305/02/7

מחוז הפנים מחוז דרום
מס' התכנון והכנייה תשס"ה 1965
189/03/16
מס' התכנית מס' 189/03/16
החוק והתקנות לתכנון ולבניה ההליטה
ביום 4/6/11
לשכת התכנית
יו"ר מועצה המחוזית

הוראות התכנית

189/03/16
הודעה על אישור התכנית מס' 6298
כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2619
תל אביב 64364 מ 26/9/11

מגיש התכנית: תהל מהנדסים יועצים בע"מ, רח' אבן גבירול 54, תל אביב 64364

טל. 03-6924681

יוזם התכנית: מקורות, חברת מים בע"מ, מרחב דרום, רח' אורט 1, אשקלון 78360

טל. 08-6789700

עורך התכנית: אדרי' אסף קשטן, רשיון מס' 25467, א.ב. מתכננים, ת.ד. 25256, ת"א 61251

טלפון: 036233777, פקס: 036233700

עדכון: 28 באפריל 2011

מבוא - תכנית מפורטת מס' 189/03/16

מטרת התכנית ליצור מסגרת תכנונית להקמת מתקנים לתגבור מערכת אספקת המים למועצה המקומית להבים ולישובים בתחום המועצה האזורית בני שמעון. האתר ממוקם במזרח להבים, בסמוך לדרך מס' 31, ובשולי גוש יער מס' 4128.

בתחום התכנית קיימת בריכת אגירה למים שפירים לשתייה (בריכת להבים מס' 1), המוסדרת סטטוטורית במסגרת תכנית זו. מדרום לבריכה הקיימת מתוכננת בריכת אגירה נוספת למים שפירים, שתשמש בשלב ראשון בעיקר את הישוב להבים ותזון מקידוחי המים "ציקלג 1, 2 ו-3" הקיימים באזור דביר, להב ושומריה. מילוי הבריכה יתבצע ע"י תחנת שאיבה קיימת באתר "ציקלג 2".

בעתיד, יחוברו שתי הבריכות לקו מים מקביל לדרך מס' 31 ויספקו מים גם לרהט, אזור תעשייה להבים, גבעות להב וטראבין א-צנע.

תכנית זו מתואמת עם תכנית יער גבעות גורל שבהפקדה (תכנית מפורטת מס' 473/03/7), המאפשרת הקמת מתקן הנדסי בתחום היער באתר הנ"ל. התכנית תואמת את תמ"א 22 (סעיף 11.ב.), המאפשרת ליעד שטח למכוני מים בתכנית מפורטת בתחום יער. הגישה לאתר מבוססת על דרך יער קיימת, המהווה המשך של דרך מאושרת בתכנית המתאר של להבים (תכנית מס' 5/101/02/16).

א. כללי:

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 189/03/16, "בריכות אגירה למים שפירים בלהבים", והיא תחול על השטח התחום בתשריט בקו כחול רצוף עבה.

2. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מ.א בני שמעון מס' 305/02/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו. התכנית תואמת את תכנית מפורטת מס' 473/03/7 שבהפקדה (יער גבעות גורל) ואת תכנית המתאר של להבים (תכנית מס' 5/101/02/16), למעט הסדרת דרך הגישה.

במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות החלות על שטחה תהיה תכנית זו עדיפה על תכניות אחרות.

3. המקום: מ.מ. להבים, בסמוך לגבול המזרחי של תחום השיפוט.

נ.צ.מ. 183575/586300

4. גושים וחלקות: חלק מגוש 100223/1, חלק מחלקה 16.

5. שטח התכנית: 4.651 ד'.

6. מגיש התכנית: תהל מהנדסים יועצים בע"מ, רח' אבן גבירול 54, תל אביב 64364

טל. 03-6924681.

7. יוזם התכנית: מקורות, חברת מים בע"מ, מרחב דרום, רח' אורט 1, אשקלון 78360

טל. 08-6789700.

7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

8. עורך התכנית:

אדרי' אסף קשטן, א.ב.מתכננים (מס' רשיון 25467).

ת.ד. 25256, ת"א 61251, טל. 036233777, פקס. 036233700.

9. מטרות התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית לתגבור מערכת אספקת מים שפירים, לרבות הסדרה סטטוטורית של בריכת מים קיימת, באמצעות שינוי ייעוד קרקע מיער מאושר (לפי תכנית מתאר מס' 305/02/7) ומיער פארק מוצע (לפי תמ"א 22 ולפי תכנית מתאר להבים מס' 5/101/02/16) לשטח למתקן הנדסי ולדרך מוצעת, קביעת תנאים למתן היתרי בניה, תכליות ושימושים, זכויות, הוראות והגבלות בניה.

10. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

10.1 דפי הוראות בכתב - 7 עמודים (להלן הוראות התכנית).

10.2 תשריט ערוך בקני"מ 500:1 (להלן התשריט).

10.3 נספח נופי סביבתי מנחה בקני"מ 25,000: 1.

11. ציונים בתכנית:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

ב. תנאים למתן היתרי בניה:

1. כללי:

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח מפורטת של המגרש והנחיות להסדרה סביבתית.

2. פסולת בניין:

הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי עפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינוים לאתר מוכרז.

3. תכנית לעיצוב נופי:

טרם תחילת עבודות עפר ופיתוח תוגש תכנית לעיצוב חזות/נופי בתיאום עם הקרן הקיימת לישראל, היחידה הסביבתית נגב מערבי, רשות הטבע והגנים והוועדה המקומית לתכנון ובניה להבים, למזעור הפגיעה נופית והחזותית בשטח. התכנית תהיה תואמת לנספח הנופי סביבתי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

4. הגבלות בגין בטיחות טיסה:

בעל ההיתר יתחייב בפני הועדה המקומית כדלקמן:

- 4.1. לדאוג באופן שוטף לתחזוקה נאותה ואיטום של הבריכות באופן שיימנעו דליפות מים.
- 4.2. לדאוג באופן שוטף למניעת התפתחות צמחיה בתחום האתר, ככל שהדבר אינו עומד בסתירה לנספח הנופי.
- 4.3. לוודא כי לא נוצרות בשטח המאגר שלוליות מאריכות ימים.
- 4.4. לדווח על כל מפגע דלעיל למהנדס הועדה המקומית.
- 4.5. במקרה שיוחלט לפתח שדה תעופה באזור ציקלג, לדאוג למיגון הבריכות במידת הצורך, בתיאום עם רשות התעופה האזרחית.

ג. תכליות ושימושים:

1. כללי:

- 1.1 לא ישמשו שום קרקע או בניין, הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכליות המפורטות והמותרות ברשימת התכליות להלן.

1.2 כל שימוש אחר במבנים שבתחום התכנית, שלא למטרה לשמה יועדו, יהווה סטיה ניכרת.

2. תכליות:

2.1 שטח למתקן הנדסי:

השטח מיועד למתקני אגירת מים ושאיבת מים, מבני חשמל ובקרה, צנרת ומגופים וכל הכרוך בהם עפ"י צרכי חברת המים, ובכלל זה קו גלישת חרום. תותר הקמת מבני עזר כדוגמת מחסנים, סככות הצללה, מבני נייטור ומתקנים נוספים הדרושים לתפעול מתקני המים.

יותר מבנים ומתקנים מעל ומתחת לקרקע וכן עבודות עפר, בטון ואיטום, פיתוח השטח, דרכי שירות, גידור, שערים, תאורה ומרכיבי בטחון ואבטחה עפ"י הנחית רשות המים וחבי מקורות, גינון ונטיעות, עבודות ניקוז השטח, סככות צל, מדרכות, רחבות מרוצפות, שטחי חניה, תשתיות, מתקנים טכניים נלווים, אנטנות שידור וקליטת נתונים ושילוט. שימושים מתחת לקרקע: צנרת, שוחות מגופים, דוודים ומשאבות.

2.2 דרכים:

באזור זה יותרו השימושים הבאים:

- 2.2.1 כבישים, דרכים, מדרכות, שבילים.
- 2.2.2 מערכות תשתית על-קרקעיות ותת-קרקעיות, לרבות תעלת ניקוז.
- 2.2.3 שילוט הסברה והכוונה.

3. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה

3.1 אין זכויות במצב קיים עפ"י תכנית מתאר מס' 305/02/7.

3.2 טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה במצב מוצע:

אזור (ייעוד)	שטח מגרש בדונם	שטח מגרש מזערי במ"ר	היקפי בנייה מרביים במ"ר				תכסית במ"ר (1)	מס' קומות	גובה מירבי (מ')	קווי בנין במ'		
			מיקום (2)	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ				קדמי	צדדי	אחורי
שטח למתקן הנדסי	3.92	לא תותר חלוקה	מעל לקרקע	1200	-	1200	1200	1	7 (3)	3	3	3
			מתחת לקרקע	200	-	200						
			סה"כ	1400	-	1400						

הערות לטבלה:

- (1) שטח התכסית כולל שטחי בריכות.
- (2) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שיישמרו סה"כ זכויות הבניה.
- (3) מגבלת גובה לא תחול על אנטנות ומתקנים נלווים. גובה מרבי למתקנים נלווים – 5 מ'.
- 4. הנחיות בינוי, עיצוב אדריכלי ושיקום נופי**
- 4.1 השטח המיועד למתקן יהיה מגודר.
- 4.2 טרם תחילת הביצוע, יוכנו תכניות מפורטות לפיתוח ולשיקום נופי. תכנית השיקום הנופי תערך על פי העקרונות המפורטים בנספח הנופי. התחלת הביצוע תיעשה רק לאחר אישור תכנית אדריכל נוף ע"י קק"ל והמועצה.
- 4.3 עבודות הפיתוח, ובמיוחד עבודות עפר, סוללות וכיו"ב, יתוכנו תוך השתלבות ככל הניתן בנוף, ותוך שימוש בחומרים ובצמחיה המתאימים לאזור.
- 4.4 תישקל אפשרות לבניית טרסות אבן בקו המגע עם הקרקע הטבעית ואפשרות לשיקום צמחי בתווך שבין הגדר ההיקפית לקו הכחול, הכלל בתיאום לעת הביצוע עם הקק"ל והועדה המקומית לתכנון ובניה להבים.
- 4.5 כל שינוי בעת הביצוע ביחס לתכנית העיצוב החזות/נופי (ר' סעיף ב.3 לעיל) יחייב אישור אדריכל נוף המלווה את התכנית והועדה המקומית לתכנון ובניה להבים.
- 4.6 לא תותר כל חריגה מקווי הדיקור המתוכננים בתכנית העיצוב החזות/נופי, אלא באישור אדריכל הנוף המלווה את התכנית והועדה המקומית לתכנון ובניה להבים.
- 4.7 קווי הדיקור יסומנו באופן ברור בכל מהלך ביצוע העבודות למניעת חריגות. במקרה של פגיעה בסביבת האתר כתוצאה מתיקון תקלות במתקן, יכללו העבודות שיקום נופי של האזור שנפגע, בליווי אדריכל נוף.

ד. הוראות כלליות לתכנית

1. הנחיות כלליות לתשתיות:

כל מערכות התשתית יונחו בתאום עם הרשויות המוסמכות. לא יונחו כל צינור מים, כבל, ביוב, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מבלי לקבל אישור והיתר מהועדה המקומית.

1.1 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, בין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו החשמל
2.25 מ'	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך
		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ' -	6.50 מ' 8.50 מ'
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	9.50 מ' -	13.00 מ' 20.00 מ'
קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו		35.00 מ'

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי ייעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

1.2 ניקוז:

תותר הנחת קו גלישת חרום אשר יחרוג מתחום המגרש, עד למקום מתאים לקליטת עודפי מים, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

2. הוראות כלליות:

2.1 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.

2.2 עתיקות:

- א. התכנית נמצאת בתחום שטח עתיקות מוכרז: אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.
- ב. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

2.3 חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז', פרק ג', לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

2.4 שילוט:

שילוט ייעשה באישור ובתאום עם הרשות המקומית. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה, ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

2.5 חומרים מסוכנים:

לא יותר בתחום התכנית שימוש או אחסון של דלקים וחומרים מסוכנים עפ"י הגדרתם בחוק החומרים המסוכנים.

2.6 שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

ה. חתימות ואישורים

בעל הקרקע:

מגיש התכנית:

תהל מוהנוס'ים יועצים בע"מ

יזם התכנית:

23/05/14

מקורות תכנון תמ"מ בע"מ
מרחם זרוב

עורך התכנית:

מתכננים בע"מ

הועדה המקומית:

הועדה המחוזית: