

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 4/225/03/7

תחנת שאיבה כרם שלום (למי שפד"ן)

הדרום - נפת באר שבע

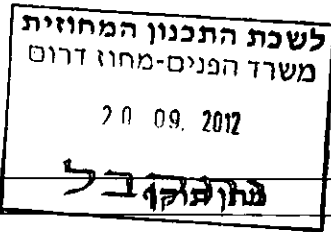
מחוז

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מפורטת

סוג התכנית

אישורים



הפקדה	
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>25/6/12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>21/7/13</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

הגשה 1 אוקטובר 2009
מילוי תנאים להפקדה 1 מרץ 2011
מילוי תנאים למתן תוקף 1 יולי 2012

ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ
יעוץ ניהול תכנון

נילי ויסמן



רח' ארז 15 עומר 84965 טל' 08-6469563 פקס 08-6469130

דברי הסבר לתכנית

תחנת שאיבה "כרם שלום" למי שפד"ן מתוכננת ע"מ לשפר ולתגבר את אספקת המים לחקלאות לישובי מ"א אשכול, שעיקר פרנסתם על חקלאות. התחנה מתחברת לקו שפד"ן קיים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תחנת שאיבה כרם שלום (למי שפד"ן) 4/225/03/7	שם התכנית מספר התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
12.736 דונם		1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1 יולי 2012	מספר מהדורה בשלב תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לעינין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התכנית

שמעונים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
132.220 X 571.130 Y	קואורדינטה דרום צפון – קואורדינטה מערב מזרח –	
מזרחית לקיבוץ כרם שלום		1.5.2 תאור מקום
מ"א אשכול	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות נפת באר שבע	התייחסות לתחום הרשות נפה	
ל"ר	ישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
ל"ר	שכונה	
ל"ר	רחוב	
ל"ר	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100305	מוסדר	חלק מהגוש		9, 10, 17, 27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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	הוראות התכנית נשארות בתוקף	4845	23.1.2000
תמ"א 34	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	5206	15.7.2003
תמ"א 4/ב34	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	5704	16.8.2007

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	
		נילי ויסמן	אוקטובר 2009		14		מחייב	הוראות התוכנית
		נילי ויסמן	אוקטובר 2009	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
	אמנון איילון	054987391		חברת מקורות- מרחב דרום	520010869	רח' אורט 1, מרכז אפרידר אשקלון	08-6789700	08-6731394	abaram@mekorot.co.il

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
	קובי אופיר	2305054-5	86203	גל הנדסה – תכנון ויעוץ הנדסי לתשתיות וסביבה		רח' מאיר שפיה 6 פתח תקווה 49722	03-9225955	03-9225955	kobyol@netvision.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	08-6264850	08-6264333	רח' התקווה 4 ת"ד 233 באר-שבע 84101		מדינה (בניהול ממ"י)				בעלים
	08-6731394	08-6789700	רח' אורט 1, מרכז אפריר אשקלון	520010869	חברת מקורות-מרחב דרום				חוכר
					קיבוץ כרם שלום				חוכר

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

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Nili.weisman@gmail.com	08-6469130	08-6469563	רח' ארוז 15 עומר 84965	51-333504-2	נילי ויסמן- ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	13705	064595556	נילי ויסמן	אדריכל	עורך ראשי
Elka-ltd@internet-zahav.net.il	08-6285860	08-6288027	רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע	51243715-3	אלקא מהנדסים בע"מ	648		עמי אלקבץ	מודד מוסמך	מודד
kobyol@netvision.net.il	03-9225955	03-9225955	רח' מאיר שפיה 6 פתח תקווה 49722		גל הנדסה- תכנון ויעוץ הנדסי לתשתיות וסביבה	86203	2305054-5	קובי אופיר	מהנדס	מתכנן מים

1.9 הגדרות בתכנית

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
לא רלוונטי	

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן הנדסי – תחנת שאיבה למים (מי שפד"ן).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע.
- ב. קביעת שימושים מותרים.
- ג. קביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שרות.
- ד. קביעת הנחיות ומגבלות בניה.
- ה. קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים
- ו. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית 12.736 דונם

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

3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	101	מתקנים הנדסיים
	201	קרקע חקלאית
	301	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		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
4.38	558	מתקנים הנדסיים (תחנת שאיבה למי שפדן)				
65.55	8349	קרקע חקלאית		100.00	12736	שטח ללא יעוד
30.07	3829	דרך מוצעת				
100.00	12736			100.00	12736	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מתקנים הנדסיים (תחנת שאיבה למי שפד"ן) – תא שטח (מגרש) מס' 101

4.1.1 שימושים

- תותר הקמת מבנים ומיתקנים הקשורים להפעלה ולאחזקה של תחנת שאיבה למי שפד"ן לחקלאות, לרבות מתקני ניטור וטיפול במים, מתקנים טכניים כגון חדר חשמל, חצר שנאים, חדר משאבות, אמצעי פיקוד וקשר, מחסנים, צנרת, מגופים, משטחי בטון וכן דרכים פנימיות ואמצעי מיגון.
- יותר שימוש בחומרים הנדרשים להשבתת מים, לרבות שימוש בכלור נוזלי, ולא תותר הקמת מתקני הכלרה בכלור גזי.
- תותר הצבת דיזל גנרטור ומיתקן סולר, אך לא יותר שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק או חומר בעירה שווה ערך.
- לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים ורעילים כמפורט בס' 28, 29 להוראות תמ"א 4/ב/34.
- המתקן לא צפוי להטיל מיגבלות כלשהן על שימושי קרקע מחוץ לגבולות המגרש.

4.1.2 הוראות

- א. עיצוב אדריכלי
 - הבניה יכולה להיות במבנה אחד או במספר מבנים.
 - גימור המבנים יהיה תואם את האופי התעשיתי של הפרויקט, את ניצפותו ואת קרבתו לגדר הקיבוץ כרם שלום.
 - גג של מבנים יכול להיות גג שטוח, בגימור צבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק, או גג קל, או שילוב ביניהם.
- ב. גובה מירבי
 - גובה מירבי של המבנים יהיה עד 6 מ'.
 - גובה אנטנה לצרכי פיקוד וקשר יהיה עד 30 מ'.
- ג. הוראות פיתוח
 - המתקן יהיה מגודר.
 - עבודות הפיתוח, במיוחד עבודות עפר, סוללות וכדומה, יתוכננו תוך השתלבות ככל הניתן בנוף, תוך שימוש בחומרים ובצמחיה המתאימים לאזור.
- ד. חניה
 - החניה תהיה בגבולות המגרש ולפי תקן חניה ארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- ה. מניעת מטרדים וזיהום סביבה
 - מתקן הכלורינציה בכלור נוזלי יוצב במאצרת בטון בנפח של 110% מנפח האיחסון של הכלור, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 - המתקן יופעל בחשמל רשת, עם גיבוי של דיזל גנרטור לשעת חרום. לא יהיה בשטח התכנית שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק או חומר שווה ערך.
 - מיכל הדלק יוצב במאצרת בטון בנפח של 110% מנפח האיחסון של הדלק, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 - לא צפויים להגרם מטרדי רעש כתוצאה מהפעלת המתקן.

4.2 דרך מוצעת – תא שטח מס' 301**4.2.1 שימושים**

- א. תנועת רכב ותנועת הולכי רגל
- ב. הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל ותקשורת
- ג. התקנת תאורת רחוב, ריצוף וגינון.

4.2.2 הוראות

- א. בניה בתחום הדרכים לא תותר כל בניה,
- ב. תנועה תואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט .

4.3 קרקע חקלאית – תא שטח מס' 201**4.3.1 שימושים**

תותר הסדרת גישה למתקנים הנדסיים.

4.3.2 הוראות

עבודות הפיתוח, במיוחד עבודות עפר, סוללות וכדומה, יתוכננו תוך השתלבות ככל הניתן בנוף, תוך שימוש בדרכים חקלאיות קיימות.

4.3.2 זכות מעבר לרכב

בשטח המסומן בתכנית תירשם זיקת הנאה למעבר לרכב לצורך גישה לתחנת השאיבה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית משטח תא (השטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש בדונם	מס' תא שטח	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה (1) הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
כמסומן בתשריט (2)		1	6 (3)					70				70	0.558	101	מתקנים הנדסיים

- (1) זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ניתנים לניצול גם מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ללא שינוי בסה"כ הזכויות.
 (2) בתחום קווי הבנין ניתן להקים מיתקנים לא מקורים כגון גדרה; להניח צנרת ולסלול דרכים פנימיות.
 (3) גובה מותר לאנטנות לצרכי פיקוד וקשר יהיה 30 מ'.

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

- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו, לאחר אישורה בתנאים הבאים:
- אישור משרד הבריאות.
 - אישור תכנית להסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
 - תאום עם משרד הביטחון לנושא הקמת אנטנה בלבד.
 - הבקשה להיתר תכלול פרוט הגידור ואמצעי המיגון של התחנה.
 - הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבינון ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוכרז ומוסדר על פי כל דין.

6.2 פיתוח תשתיות

דרכים, ניקוז, מערכות המים והביוב, קווי תקשורת וחשמל, יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (ח' חשמל, בזק, משרד הבריאות – הכל לפי העניין).

6.3 הוראות בנושא חשמל

- א. 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	
3.50 מ'	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.00 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:
20.00 מ'		ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו: (קיים או מוצע)
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על-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 והקמה 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.

- ה. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל, כאשר רשת החשמל במתחים עליון העל והגבוה תהיה עילית, ורשת החשמל במתח נמוך, כולל החיבורים למיבנים, תהיה תת קרקעית.
- ו. 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.
- ז. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל.
- ח. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.4 הפקעות לצורכי ציבור

המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.5 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.

6.6 הוראות בנושא עתיקות

במידה ויתגלו בתחום התכנית עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת למימוש התוכנית הוא מייד לאחר מתן תוקף לתוכנית.

8. חתימות

תאריך: 11.9.12	חתימה: מקורות חבר'ת המיס בע"מ מרחב/דרום	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 520010869	תאגיד/שם רשות מקומית: מקורות		

נד"ש פלית נילי ויסמן

תאריך: 11.9.12	חתימה: שגור מסי 13705 08-6469563	שם: ארכי נילי ויסמן	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 51-333504-2	תאגיד: נילי ויסמן – ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ		

תאריך: 19.08.12	חתימה:	שם: קובי אופיר	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך: 11-9-12	חתימה: מקורות חבר'ת המיס בע"מ מרחב/דרום	שם:	בעל עניין בקרקע (חוכר)
מספר תאגיד: 520010869	תאגיד: מקורות		
תאריך: 30/8/2012	חתימה: מילן רעז ד ארס	שם: קיבוץ כרם שלום	בעל עניין בקרקע (בעלים)
מספר תאגיד:	תאגיד: קיבוץ כרם שלום		
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל		