

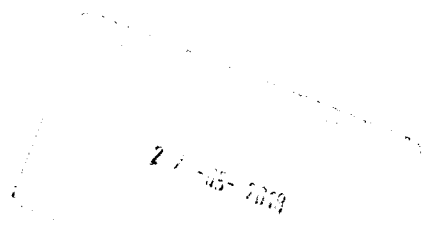
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 154/03/24

שם תוכנית: מתקני הספקת מים "יעלים"

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: ערד
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת



אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מתקן הספקת מים יעלים הינו מתקן קיים הנמצא במבואה הדרום מערבית של העיר ערד ובתחום השיפוט של העיר, מדרום לכביש 31.

בחצר המתקן קיימת בריכה מי שתיה ותחנת שאיבה. המתקנים מוזנים מקו שוקת ערד ומספקים מים לעיר ערד ומזרחה לה.

התכנית המוצעת תסדיר סטטוטורית את המתחם הקיים ותאפשר הרחבת המתקנים לצורך שידרוג והוספת יחידות שאיבה.

במצב המוצע המתקן יכלול בריכת מים (קיימת) בנפח של 3,750 מ"ק, מתקן הכלרה בהיפוכלורית, מתקן דיגום, דיזל גנרטור ויחידות שאיבה.

היות והבריכה קיימת בפועל, היקף עבודות החפירה והמילוי הינו זניח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מתקני הספקת מים "יעלים"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
-------------------------	------------	-------------------------------------

154/03/24	מספר התוכנית
-----------	--------------

5.246 דונם	שטח התוכנית	1.2
------------	-------------	------------

מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
----------	-----	--------------------

1	מספר מהדורה בשלב
---	------------------

23/04/2018	תאריך עדכון המהדורה
------------	---------------------

תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
--------------	-------------	--------------------------	-------------------

כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
ועדה מחוזית	

לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק
------------	---------------

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות
---	------------------

ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה
-------------------	------------------

לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
----	--

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ערד
	קואורדינאטה X	217,700
	קואורדינאטה Y	573,200
1.5.2 תיאור מקום	בכניסה המערבית לערד. מדרום ובצמוד לכביש 31.	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ערד
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
	נפה	באר שבע
1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית	יישוב	ערד
	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
100264/1	מוסדר			1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/2005	5474	הכנת תכנית מפורטת בכפוף להוראותיה.	כפיפות	תמ"א 35
14/09/2009	5762	תכנית מפורטת בכפוף להוראותיה.	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תמ"א 34 ב' 5
25/07/2013	6634	בהתאם להוראות התכנית ובכפוף לה.	כפיפות	תמ"א 23 שינוי 24
23/01/2000	4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 14/4	כפיפות	תמ"מ 14 / 4
08/08/2012	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 14/4	כפיפות	תמ"מ 23 / 14 / 4
21/07/2011	6270	בהתאם להוראות התכנית ובכפוף לה.	כפיפות	267 / 03 / 11 / ד
11/02/2018	7695	בהתאם להוראות התכנית ובכפוף לה.	כפיפות	652-0203216

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	לי"ר	13	לי"ר	23/04/2018	תהל מהנדסים יועצים בע"מ	הועדה המחוזית לתו"ב	
תשריט	מחייב	1 : 1000	לי"ר	1	23/01/2017			
תשריט תוכניות ארציות	מנחה	1 : 2,500	לי"ר	לי"ר	23/01/2017			
נספח בינוי	מנחה	1 : 500	לי"ר	1	21/11/2016			

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מהנדס מים	ניצן אליהו			מקורות - חברת מים בע"מ מרחב דרום	520010869	רח' אורט 32, אשקלון	08-6789700		08-6731394	neliyahu@mekorot.co.il

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מהנדס מים	ניצן אליהו			מקורות - חברת מים בע"מ מרחב דרום	520010869	רח' אורט 32, אשקלון	08-6789700		08-6731394	neliyahu@mekorot.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מינהל מקרקעי ישראל		רח' התקוה 4, קרית הממשלה, באר שבע	08-6264333		08-6264250	
חוכר			מקורות - חברת המים לישראל, מרחב דרום	520010869	רח' אורט 32, אשקלון	08-6789700		08-6131394	neliyahu@mekorot.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	מתכנתת ערים ואזורים		לי"ר	תהל מהנדסים יועצים בע"מ		אריק איינשטיין 5, אור יהודה	03-6924641		03-6924550	nattyl@tahal.co.il
מוחז	מודד מוסמך		648	אלקא מהנדסים		רח' יהודה הנחתום 4, ב"ש	08-6288027			Elka-ltd@internet-zahav.net.il

עמוד 6 מתוך 14

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

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
בריכה/מאגר	שטח או מבנה לאיגום סגור של מים באיכות מי שתיה.
תחנת שאיבה	מתקן המשמש להגברת לחץ של מים לצורך הזרמתם ממתקני איגום מים עיליים או מקווי צנרת, והמהווה חלק ממערכת אספקת 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**

הסדרת מסגרת תכנונית לפיתוח מתקן הנדסי לאספקת מים הכולל תחנת שאיבה ובריכת אגירה למים אשר ישרת את אוכלוסיית ערד והישובים מדרום וממזרח לה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע ממגבלות בניה ופיתוח, מגבלות בניה ופיתוח ב' למתקנים הנדסיים, בריכה/ מאגר ותחנת שאיבה.
- קביעת שטחים לבינוי ופיתוח.
- קביעת תכליות, הנחיות ומגבלות בניה.
- הגדרת זכויות בניה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות למניעת מפגעים סביבתיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.246
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				ל"ר	מ"ר	ל"ר
					מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר 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 תאי שטח

תאי שטח כפופים זיקת הנאה למעבר ברכב		תאי שטח	יעוד
		1	מתקנים הנדסיים

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
100%	5,246	מתקנים הנדסיים	←	33.3%	1,745	אזור מגבלות בניה ופיתוח
				66.7%	3,501	אזור מגבלות בניה ופיתוח ב'
100	5,246	סה"כ		100	5,246	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מתקנים הנדסיים (בריכה/ מאגר ותחנת שאיבה)	
4.1.1 שימושים	
<p>"בריכה/מאגר" - שטח או מבנה לאיגום סגור של מים באיכות מי שתיה. "תחנת שאיבה"- מתקן המשמש להגברת לחץ של מים לצורך הזרמתם ממתקני איגום, ממקורות מים עיליים או מקווי צנרת, והמהווה חלק ממערכת אספקת המים. בתחומי השטח יותרו:</p> <p>מתקן או מבנה אגירה העשוי מחומרים המותרים למגע עם מי שתיה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, קווי מים, ומערכות אספקת מים והמתקנים הדרושים להם, מתקני טיפול במים, ובכלל זה קו מים המיועד לגלישת חירום של מים החורג מהשטח המגודר של הבריכה, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון הבריכה, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על הבריאות והסביבה.</p> <p>משאבות וכל ציוד הדרוש לשאיבה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, אחסון חומרים מסוכנים ומכשור להזרקה חומרים אלה, דיזל גנראטור (לחירום), מאצרה ומיכלי דלק, מתקני טיפול במים כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד כאמור לעיל, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון תחנת השאיבה, כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד כאמור לעיל, מתקנים להשוואת לחצים וכל הדרוש לתפעול תחנת השאיבה, דרכי גישה ושירות ככל שיידרשו.</p>	
4.1.2 הוראות	
א. ניקוז	יובטח ניקוז השטח אשר בתחום התכנית.
ב. הוראות פיתוח	המקום יגודר ע"י גדר היקפית בהתאם להנחיות רשות המים, משרד הבריאות וקב"ט מקורות.
ג. חומרים רעילים ומסוכנים	סוג החומר המותר לשימוש במתקן זה הוא היפוכלורית. איחסון ההיפוכלורית יהיה בהתאם להנחיות הנדרשות בהיתר רעלים בדגש על מאצרות. התחנה אינה מהווה אתר לאכסון דלקים וחומרים מסוכנים, אלא עושה שימוש בהיפוכלורית לצרכיה השוטפים. היתרי בניה עבור תשתיות לאחסון ולשימוש דלקים וחומ"ס בשטח התכנית יהיה בתיאום אל מול היחידה הסביבתית נגב מזרחי.
ד. עיצוב אדריכלי-נופי	צבע המתקנים, אלמנט הגידור, גינון ונטיעות, שילוט, יתוכנו ויותאמו לאתר ולנוף המקומי ולאור מיקום המתקן בסמוך לדרך ארצית.
ה. מניעת רעש	תקני הרעש יעמדו עפ"י הנדרש בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין.
ו. בריכת מים	הבריכה תתוכנן בהתאם לתקנות לבריכות אגירה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מתקנים הנדסיים	1	5,246	1,000	לי"ר	לי"ר	לי"ר	20	לי"ר	20	9	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	כמסומן בתשריט	

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

** מגבלת הגובה לא תחול על אנטנות ומתקנים נילווים.

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

- היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ותוך מילוי התנאים הבאים:
- 6.1.1. הגשת תכנית בינוי המציגה את גודל המבנים ומיקומם, קירות תמך ודרכי הגישה הפנימיות.
- 6.1.2. היתר הבניה יכלול נספח נופי מפורט, הכולל: אמצעים לטיפול נופי-אדריכלי, גידור, צבע המתקנים, גינון ונטיעות, מערכת השקיה וכדומה, כל זאת לאור מיקום המתקן בקרבת דרך ארצית.
- 6.1.3. תאום 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.
- 6.1.4. היתר בניה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים. תובטח מניעת זהום הקרקע בעת מילוי מיכל הדלק ע"י כך שהמילוי יתבצע בשטח המאצרה, או ע"י סלילת משטח בצמוד למאצרה אשר יצופה בחומר אטום בפני פחממני דלק ושמנים. משטח כאמור יהיה בשיפועים שיובילו את התשטיפים למפריד דלק/ שומן והוא יופרד באופן שתשטיפים לא יעברו מהמשטח לסביבתו ולא תהיה חדירה של נגר מסביבת המשטח אליו. בהיתר להצבת גנרטור יותנה ויובטח כי הצבת הגנרטור תהיה על גבי משטח כאמור לעיל, או בחדר שריצפתו תואמת לדרישת איטום משטח כנ"ל.
- 6.1.5. 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.
- 6.1.6. תנאי להוצאת היתר בנייה לבניית מתקנים חדשים, יהא אישור תוכנית לדרך הגישה למתקן.

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 הוועדה ובהתאם להוראות תמ"א 36 התקפה לעת מתן היתר בניה.

6.3. הוראות בנושא חשמל**א. הוראות בינוי ופיתוח:**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקי 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
חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

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.

ב. 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. היזמים 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.

6.5 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.

6.6 עתיקות

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

7. ביצוע התוכנית

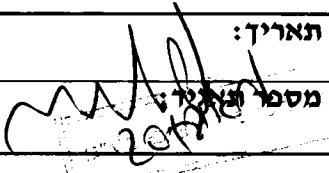
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ללא התנייה	היתר בניה	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: מקורות – חברת המים לישראל, מרחב דרום		מספר תאגיד: 520010869	
שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד: תהל מהנדסים יועצים בע"מ		מספר תאגיד: 	
שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד: מקורות – חברת המים לישראל, מרחב דרום		מספר תאגיד: 520010869	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל, מחוז דרום		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: מקורות – חברת המים לישראל, מרחב דרום		מספר תאגיד: 520010869	