

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 12/236/03/31

שם תוכנית: מתקני הספקת מים לתפוחית

לשכת התכנון והבניה  
משרד הפנים-מחוז דרום  
22.02.2015  
**נתקבל**

מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: בני שמעון  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 19/11/15 <b>לאשר את התכנית</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור השר</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית דנאריד</p>	
--	--

--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

תחנת תפרח לב"ש הינה תחנה שאיבה למי שתיה. התחנה קיימת וממוקמת בשטחים חקלאיים מצפון לחוות גילת. התכנית מסדירה סטטוטורית את האתר כמתקן הנדסי ומאפשרת הרחבת התחנה ושדירווגה.

במסגרת תכנית אב לנגב למים שפירים, אשר אושרה ברשות המים, עלה הצורך בהרחבת התחנה כדי לספק את צריכות המים המתוכננות לעיר באר שבע ודרומה לה.

תחנת תפרח לב"ש הקיימת כוללת היום 4 יחידות שאיבה (3 בפעולה ואחת רזרבית) בגודל 2,800 מק"ש  $\times$  150 מ' בהספק 2,200 כ"ס כ"א. במסגרת הרחבת התחנה מתוכננות להתווסף יחידות שאיבה נוספות.

תחנת תפרח לב"ש סונקת ללחץ בריכות ב"ש 1-4 (+280 מ') באמצעות קו תפרח לב"ש בקוטר "42. במקביל לקו תפרח לב"ש הקיים מתוכנן קו תפרח לב"ש חדש בקוטר "54 שיאפשר את אספקת כלל הצריכה המתוכננת לב"ש לשנת 2030 (19,200-19,800 מק"ש).

בתחנה יפעלו משאבות, מערכת הכלרה בהיפוכלוריט, חדרי דיגום וביתני חשמל ובקרה.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתקני הספקת מים "תפרח"	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	מתקני הספקת מים "תפרח"	יפורסם ברשומות
	מספר התוכנית	12/236/03/31	
1.2	שטח התוכנית	10.993 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	
	מספר מהדורה בשלב	1	
	תאריך עדכון המהדורה	פברואר 2015	
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>תוכנית מפורטת</li> <li>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> <li>לפי סעיף בחוק</li> <li>היתרים או הרשאות</li> <li>סוג איחוד וחלוקה</li> <li>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</li> </ul>	יפורסם ברשומות
	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>תוכנית מפורטת</li> <li>כן</li> <li>ועדה מחוזית</li> <li>לא רלוונטי</li> <li>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> <li>ללא איחוד וחלוקה.</li> <li>לא</li> </ul>	



## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/2005	5474	הכנת תכנית מפורטת בכפוף להוראותיה.	כפיפות	תמ"א 35 ✓
15/07/2003	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התמ"א בדבר מובל קולחים אופציונאלי.	כפיפות	תמ"א 34 ✓
12/08/2007	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התמ"א בדבר שימושים בקרקע באזור רגישות ב'.	כפיפות	תמ"א 34 ב' / 4 ✓
14/09/2009	5762	תכנית מפורטת בכפוף להוראותיה.	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תמ"א 34 ב' / 5 ✓
08/08/2012	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 4 / 14 / 23	כפיפות	תמ"מ 4 / 14 / 23 ✓
5/11/1992	4053	שינוי יעוד השטח מ"חקלאי" ל"מתקנים הנדסיים".	שינוי	305/02/7 - תכנית מתאר למ.א. בני שמעון ✓
29/8/1999	4799	שינוי יעוד השטח מ"חקלאי" ל"מתקנים הנדסיים".	שינוי	25/305/02/7 ✓

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	תהל מהנדסים ויועצים בע"מ	01/09/2014	ל"ר	15	ל"ר	• מחייב	הוראות התכנית
	ו. מקצועית למים ולביוב							
	ו. מחוזית	תהל מהנדסים ויועצים בע"מ	01/09/2014	1	ל"ר	1 : 1000	• מחייב	תשריט
	ו. מקצועית למים ולביוב							
	ו. מחוזית	תהל מהנדסים ויועצים בע"מ	01/09/2014	1	ל"ר	1 : 250	• מנחה	נספח בינוי הנדסי
	ו. מקצועית למים ולביוב							

## 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 בפועל

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, קריית הממשלה, באר שבע	08-6264333		08-6264250	
• חוכר				מקורות – חברת מים בע"מ מרחב דרום	520010869	רח' אורט 32, אשקלון	08-6789700		08-6731394	

### 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	נתי לייזרוביץ'	69021624		תהל מהנדסים יועצים בע"מ	5102892747	אריק איינשטיין 5, אור יהודה	03-6924416	054-7724902	03-6924423	Leizarowitz-n@tahal.com
מודד מוסמך	עמי אלקבץ		648	אלקא מהנדסים		רח' יהודה הנחום 4, ב"ש	08-6288027			Elka-ltd@internet-zahav.net.il

**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-תחנת שאיבה	בהתאם לתמ"א 5/ב/34: "מתקן המשמש להגברת לחץ של מים לצורך הזרמתם ממתקני איגום או מקווי צנרת המהווים 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**

1. הסדרה סטטוטורית של מתקן מקורות הקיים ושינוי היעוד משטח חקלאי למתקן הנדסי-תחנת שאיבה.
2. תוספת יחידות שאיבה למתקן למענה לצרכי הספקת המים לבאר שבע והסביבה.
3. קביעת הנחיות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
4. מיזעור מפגעים סביבתיים הנובעים מהפעלת התחנה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי למתקנים הנדסיים- תחנת שאיבה.
- קביעת שטחים לבינוי ופיתוח.
- קביעת תכליות, הנחיות ומגבלות בניה.
- הגדרת זכויות בניה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	10.993
-------------------------	--------

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

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				תאי שטח	יעוד
				1	מתקנים הנדסיים-תחנת שאיבה

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	דונם	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	10.993	מתקנים הנדסיים- תחנת שאיבה		100	10.993	קרקע חקלאית

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מתקנים הנדסיים - תחנת שאיבה	
4.1.1	שימושים
א.	מתקני שאיבה
ב.	ביתני חשמל ובקרה
ג.	צנרת ומגופים
ד.	ביתני ומתקני דיגום
ה.	מתקני טיפול במים
ו.	אנטנות לשידור וקליטת נתונים לצרכי הפעלת המתקן
ז.	גדרות ואמצעי מיגון
ח.	משטחי בטון
ט.	סככות ומבני עזר
י.	דרכי גישה פנימיות למתקנים
יא.	גנרטור ודיזל גנרטור
יב.	מאצרות
4.1.2	הוראות
א.	ניקוז
	יובטח ניקוז השטח אשר בתחום התכנית בתיאום ואישור רשות הניקוז.
ב.	הוראות פיתוח
	המקום יגודר ע"י גדר היקפית בהתאם להנחיות רשות המים, משרד הבריאות וקב"ט מקורות.
ג.	חומרים רעילים ומסוכנים
	לא יותר שימוש ו/או אחסון חומ"ס בתחום התכנית למעט שימוש בהיפוכלורית לחיטוי המים. איחסון ההיפוכלורית יהיה בהתאם להנחיות הנדרשות בהיתר רעלים בדגש על מאצרות. התחנה אינה מהווה אתר לאחסון דלקים וחומרים מסוכנים, אלא עושה שימוש בהיפוכלורית לצרכיה השוטפים. יותר השימוש בדלקים לצורך הפעלת דיזל גנרטור בכמות צריכה שנתית שאינה עולה על 100 מ"ק.
ד.	עיצוב אדריכלי-נופי
	צבע המתקנים, אלמנט הגידור, גינון ונטיעות, שילוט, יתוכננו ויותאמו לאתר ולנוף המקומי.
ה.	מניעת רעש
	תקני הרעש יעמדו עפ"י הנדרש בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	לי"ר	לי"ר	4.5	4.55	לי"ר	לי"ר	4.55	500	לי"ר	לי"ר	לי"ר	500	10,993	1	מתקנים הנדסיים- תחנת שאיבה

**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. 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.

6.1.3. היתר בניה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים. תובטח מניעת זיהום הקרקע בעת מילוי מיכל הדלק ע"י כך שהמילוי יתבצע בשטח המאצרה, או ע"י סלילת משטח בצמוד למאצרה אשר יצופה בחומר אטום בפני פחמני דלק ושמיים. 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.

6.1.4. 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 קווי 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.

6.1.5. אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

**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 בעניין זכויות והוראות בניה**

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

6.3.2. מגבלת הגובה לא תחול על אנטנות ומתקנים נילוויים.

**6.4. הוראות בנושא חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי 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. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.  
3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

## ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ' 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תייל מבודד (תאמ על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ 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 בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

## 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

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתגלנה 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%.

**6.7 מובל קולחים אופציונאלי**

בתחום התכנית עובר מובל קולחים אופציונאלי עפ"י תמ"א 34. אין בתכנית זו בכדי לפגוע בתכנית מובל הקולחים.

**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 – 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<b>שם:</b> תאגיד/שם רשות מקומית: מקורות – חברת המים לישראל, מרחב דרום		<b>מגיש התוכנית</b>
<b>תאריך:</b> מספר תאגיד: 520010869	<b>חתימה:</b> חתימת חברת המים בע"מ מרחב הדרום	
<b>שם:</b> נתי לייזרוביץ' תאגיד: תהל מהנדסים יועצים בע"מ		<b>עורך התוכנית</b>
<b>תאריך:</b> מספר תאגיד: 520010869	<b>חתימה:</b> חתימת חברת המים בע"מ מרחב הדרום	
<b>שם:</b> תאגיד: מקורות – חברת המים לישראל, מרחב דרום		<b>יזם בפועל</b>
<b>תאריך:</b> מספר תאגיד: 520010869	<b>חתימה:</b> חתימת חברת המים בע"מ מרחב הדרום	
<b>שם:</b> תאגיד: רשות מקרקעי ישראל, מחוז דרום		<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>תאריך:</b> מספר תאגיד: 520010869	<b>חתימה:</b> חתימת חברת המים בע"מ מרחב הדרום	
<b>שם:</b> תאגיד: מקורות – חברת המים לישראל, מרחב דרום		<b>בעל עניין בקרקע</b>

ת.מ.ס.פ. תאגיד: 520010869  
 חתימת יועצים בע"מ