

600850

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לאושרה

משרד התכנון והבניה
מחוז דרום
23-03-2016
3775

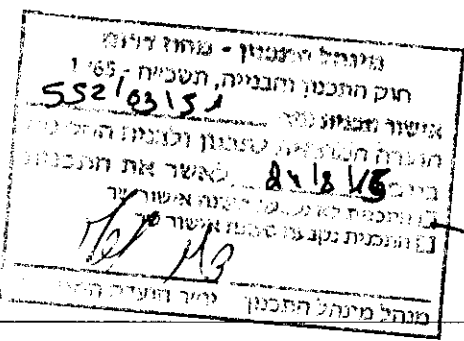
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 552/03/51

שם תוכנית: מתקני הספקת מים "שלמה ארז"

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: נגב מערבי
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
<p>אישור תכנית פרסמה בילקוט פרסומים מיום 7246 10/4/16</p>	

דברי הסבר לתוכנית

אתר הספקת מים "שלמה ארז" הינו אתר הספקת מים שפירים קיים ופעיל. האתר כולל שלושה מתחמים: 1. מתחם "בריכות שלמה" 2. מתחם תחנת שאיבה "ניר עם" 3. מתחם תחנת שאיבה "תחנת שלמה". המתחמים ממוקמים בלב שטח מיוער מצפון מערב לקיבוץ אור הנר. המתקנים והקווים מתיישנים וכשלים פיזיים ומכניים עלולים להשבית את המערכת.

המתקנים הוקמו בשנות 50 של המאה ה-20. הם מעוגנים בתשריט "מערכות תשתית הנדסית" בתמ"מ/14/4 ומסומנים כתחנה ובריכה, נכללים בתחום יער "ארז" ע"פ תמ"א 22 ובשטח שמורת נוף גברעם ע"פ תמ"א 8.

מטרת התכנית המוצעת היא להסדיר סטטוטורית את יעוד הקרקע של המתקנים הקיימים, ליצור מסגרת תכנונית להרחבת תחנת השאיבה ניר- עם ולקבוע אמצעים לביטול ושיקום נופי של אתר "תחנת שלמה". הגישה למתקנים תהיה בזיקת הנאה לרכב מדרך מאושרת מכיוון קיבוץ אור- הנר.

באתר "בריכות שלמה" קיימות שתי בריכות בנפח של 3,000 מ"ק ו- 5,600 מ"ק. הבריכות הן בריכות שולטות הממוקמות ברום טופוגרפי של +68 מ' ומשמשות לאיגום מי קידוחי גברעם, שקמה, ארז- שקמה ויד מרדכי. סה"כ כ- 43 קידוחים.

שתי תחנות השאיבה "תחנת ניר עם" ו"תחנת שלמה", ממוקמות ברום טופוגרפי של +53 מ', בהפרש של כ- 15 מ' מרום תחתית הבריכות. רום זה חיוני לפעולה תקינה של המשאבות, ומסיבה זו התחנות ממוקמת באתרים נמוכים ונפרדים מאתר הבריכות.

תחנת השאיבה "תחנת שלמה" יונקת מבריכת שלמה (5,600 מ"ק). התחנה סונקת לקו ירקון-נגב (קטע זוהר שימחה) דרך קו שובל מערבי ללחץ יניקת תחנת שימחה. בתחנה מערכת הכלרה.

תחנת השאיבה "ניר עם" מרוחקת כ- 200 מ' מתחנת השאיבה שלמה. התחנה יונקת מבריכת שלמה (3,000 מ"ק). התחנה סונקת דרך קו קידוחי גברעם לבריכות המוחרקה, הקשורות גם הן לקו ירקון-נגב (קטע שמחה- תקומה). בתחנה מותקן דיזל גנרטור וכן קיימת מערכת הכלרה.

תכנון מחודש למערכת הספקת המים באזור (תחנת שלמה וקו שובל מערבי, תהל, 2002 ו- תחנת שלמה- חידוש, סני"ת, תהל 2007) מציע שידרוג בשלבים: הקמת תחנת שאיבה חדשה בתצר תחנת ניר עם הקיימת במקביל להמשך הפעלת התחנה הקיימת, וחיבורה לקו שובל מערבי הקיים. רק לאחר הפעלת תחנת השאיבה החדשה, יופסק השימוש בתחנת שלמה.

בתחנה החדשה יותקנו יחידות שאיבה, מבנה חשמל ופיקוד, מתקני טיפול במים, בכלל זה מאצרות, דיזל גנרטור. הקמת היחידות החדשות באתר ניר עם תאפשר ביטול כפל מערכות וצימצום שטח המתקנים הכולל.

מתקן השאיבה שלמה ארז על תחנת השאיבה ובריכות המים הם חלק מ"מפעל שובל" ונקבעו כאתר מורשת לשימור, על בסיס תיק תיעוד לשימור שנעשה לאתר והמהווה נספח שימור לתכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית מתקני הספקת מים "שלמה ארז"

מספר התוכנית 552/03/51

1.2 שטח התוכנית

23.582 דונם

1.3 מהדורות

שלב מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 02/2016

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית תוכנית מפורטת

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

כן

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

לא רלוונטי

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
		קואורדינאטה X	161,000
		קואורדינאטה Y	607,950
1.5.2	תיאור מקום	מצפון מערב לקיבוץ אור הנר בתחומי יער.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מוא"ז שער הנגב
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות אשקלון
		יישוב	לי"ר
		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
2826	מוסדר			25,28,29,30

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 תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
29/10/1981	2759	בהתאם לסעיפים 7 ו-8 בתמ"א 8.	כפיפות	תמ"א 8 ✓
19/12/1995	4363	בהתאם לסעיפים 9 א ו-11 בתמ"א 22.	כפיפות	תמ"א 22 ✓
12/08/2007	5704	התכנית כפופה להוראות תמ"א/4/ב34.	כפיפות	תמ"א 34 ב' 4 ✓
14/09/2009	5762	תכנית זו מפרטת את הוראות שנקבעו תמ"א/5/ב/534 וכפופה לה.	כפיפות ופירוט	תמ"א 34 ב' 5 ✓
27/12/2005	5474	התכנית כפופה להוראות תמ"א/35.	כפיפות	תמ"א 35 ✓
16/07/2012	6446	תכנית זו כפופה להוראות התמ"מ.	כפיפות	תמ"מ 4 /14 /43 ✓
21/07/2011	6270	שינוי יעוד השטח מ"יער נטע אדם קיים" ל"מתקן הנדסי".	שינוי	43/303/02/7 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית לתו"ב	נתי לייזרוביץ- תה"ל מהנדסים יועצים בע"מ	פברואר 2016	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
		נתי לייזרוביץ- תה"ל מהנדסים יועצים בע"מ	פברואר 2016	1	ל"ר	1 : 1250	מחייב	תשריט
		נתי לייזרוביץ- תה"ל מהנדסים יועצים בע"מ	פברואר 2016	1	ל"ר	1: 500	מנחה	נספח בינוי הנדסי
		משה לנר	פברואר 2016	1	ל"ר	1: 500	מנחה	נספח שיקום נופי
		משה לנר	ספטמבר 2013	ל"ר	8	ל"ר	מנחה	נספח נופי- חוברת
		משה לנר	ינואר 2016	1	ל"ר	1: 500	מחייב	נספח עצים בוגרים- גיליון
		משה לנר	ספטמבר 2014	ל"ר	9	ל"ר	מחייב	נספח עצים בוגרים- חוברת
		אדר' ליבנה רונן שואף	פברואר 2016	1	65	ל"ר	מנחה	תיק תיעוד מקדים

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	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	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 מים בע"מ מרחב דרום	520010869	רח' אורט 32, אשקלון	08-6789700		08-6731394	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	מתכננת ערים ואזורים	נתי לייזרוביץ	69021624		תח"ל מהנדסים יועצים בע"מ	520041245	יהדות קנדה 5, אור יהודה	03-6924416		03-6924555	leizarowitz-n@tahal.com
מודד	מודד מוסמך	עמי אלקבץ	054379862	648	אלקא מהנדסים		רח' יהודה הנחתום 4, ב"ש	08-6288027			Elka-ltd@internet-zahav.net.il
אדרי' נוף ואגרונים	אדריכל נוף ואגרונים	משה לנר	054485222	00080669	משה לנר אדריכלי נוף		רי"ח היוזמה 2, פארק העסקים טירת הכרמל, 39101	04-8577439		04-8577441	office@la-nof.co.il
אדרי'	אדרי' שימור	ליבנה רוני - שואף	023805484		רוני-שואף אדריכלים		קיבוץ נצר סירני	08-9150560		08-9150560	Ronen.shoeff.arp@gmail.com

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 16

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 להספקת מים אשר ישרת את אוכלוסיית הנגב המערבי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת הנחיות מיוחדות למתחם לשימור ביעוד שמורת נוף ויער נטע אדם קיים.
- קביעת שטחים לבינוי ופיתוח.
- קביעת שטחים לזיקת הנאה לרכב.
- קביעת תכליות, הנחיות ומגבלות בניה.
- הגדרת זכויות בניה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת מבנים להריסה.
- קביעת הנחיות נופיות וסביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	23.582
-------------------------	--------

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

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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת תאי שטח

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה למעבר רכב	הנחיות מיוחדות	אתרי עתיקות		
		1,2	1,2	מתקנים הנדסיים
	3	3	3,5	יער נטע אדם קיים
3,4			4	קרקע חקלאית

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
58.62	13,823	מתקנים הנדסיים	98.3	23,178	יער נטע אדם קיים
39.67	9,355	יער נטע אדם קיים			
1.8	404	קרקע חקלאית	1.7	404	קרקע חקלאית
100	23,582	סה"כ	100	23,582	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מתקנים הנדסיים	שימושים
4.1.1	שימושים
<p>בתחומי השטחים המיועדים למתקנים הנדסיים כולל שמורת נוף יותרו התכליות הבאות:</p> <p>בריכות מים ומבנים ומתקנים המשמשים את הבריכות כגון מבנה ביתן חשמל, תחנות שאיבה, מבנים לאחסון המתקנים והציוד, גנרטור ודיזל גנרטור, סככות ומבני עזר, גדרות ואמצעי מיגון, ביתני ומתקני דיגום, צנרת ומגופים, מתקני טיפול במים, משטחי בטון, אנטנות לשידור וקליטת נתונים לצרכי הפעלת המתקן, קווי מים וכל מתקן הנדסי שימש לצורכי הפעלת התקינה של מערכת המים האזורית והמקומית וכל הדרוש להגנה על הבריאות והסביבה.</p>	
4.1.2	הוראות
א.	ניקוז
יובטח ניקוז השטח אשר בתחום התכנית.	
ב.	הוראות פיתוח
<ul style="list-style-type: none"> • המקום יגודר ע"י גדר היקפית בהתאם להנחיות רשות המים, משרד הבריאות וקב"ט מקורות בתאום מול מנהלת השקמה, רט"ג/קק"ל. • המתקן יהיה חף מתאורה, למעט תאורת חירום. ככלל המתקן יהיה חשוך. • הזנת החשמל למתקן תהיה בקו טמון בלבד. • לכשיהרסו הבריכות, תיבנה בריכה חדשה במאפיינים האדריכליים של הבריכות הקיימות (בדגש צורה, גובה ופרטי גמר חיפוי). 	
ג.	חומרים רעילים ומסוכנים
סוג החומר המותר לשימוש במתקן זה הוא היפוכלורית. איחסון ההיפוכלורית יהיה בהתאם להנחיות הנדרשות בהיתר רעלים בדגש על מאצרות. 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, יתוכנו ויותאמו לאתר ולנוף המקומי ולאור מיקום המתקן בסמוך לדרך ארצית.	
ה.	שטח התארגנות
דרכי הגישה עד לאתר בזמן העבודה תהינה על בסיס דרכי העפר הקיימות. במידת הצורך יורחבו הדרכים לרוחב של עד 5 מ'. שטח ההתארגנות יכלול מחנה קבלן ושטח לעירום עודפי עפר.	
ו.	עבודות הבנייה
עבודות הבנייה יעשו בזהירות למניעת פגיעה בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח ללא שפיכה של עודפי בטון ו/או חומרים אחרים.	
ז.	השיקום הנופי
<ul style="list-style-type: none"> • דרכי הגישה לאתר שיפגעו בשל ביצוע העבודות, כולל דרכים שהורחבו שלא לצורך, פסולת שנשפכה וכד' ישוקמו באמצעות הצרת רוחב הדרך, פינוי הפסולת וחיפוי עליון של השטחים שנפגעו באדמת חישוף. מדרונות המילוי של קטעי הדרך המתוכננת יחופו אדמת חישוף ויבוצע בהם שיקום צמחי. • בגמר עבודות העפר והבנייה ולאחר פינוי שאריות פסולת וחומרי בנייה, ייושר השטח המופר, על פי תכניות השיקום והנחיות המפקח. • בתחום השטחים המופרים שחופו באדמת חישוף ישתלו גיאופיטים אשר נאספו באתר ואוכסנו למשמורת. היה והגיאופיטים שנאספו נשתלו באתר אחר, ישתלו באתר גיאופיטים ממינים הקיימים באתר וממקור מאושר. • ביצוע השיקום הצמחי יהיה בראשית עונת הגשמים ובתיאום מול מנהלת השקמה, רט"ג/קק"ל. • השיקום הנופי יכלול מיגור צמחיה פולשת. • תכנית השיקום הנופי באזור התפר בין התכנית לשטחים הפתוחים תעשה שימוש במיני צומח מקומי. 	
ח.	שמורת נוף
לא ייפגע אופיו של השטח המיועד לשמורת נוף ע"פ תמ"א 8	
ט.	גובה בינוי
<ul style="list-style-type: none"> • גובה הבינוי בתכנית זו לא יעלה על 183 מ' מעל פני הים. גובה מותר זה אינו כולל הקמת מכשולים דקיקים (תרנים). • גובה התכנית המאושרת מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מגופים ועגורנים. כל חריגה 	

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 16

	מגובה זה תהווה סטייה ניכרת מן התכנית ויש לשוב ולתאמה מול נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית דרום.	
י.	סטייה ניכרת	• כל שימוש אחר שאינו לצרכי אספקת מים, יהווה סטייה ניכרת.

4.2	יער נטע אדם קיים
4.2.1	שימושים
א.	השימושים יותרו בהתאם לתכנית 43/303/02/7- תכנית מתאר מפורטת ליער אור הנר וליער ניר עם.
ב.	דרכי יער, זיקת הנאה למעבר רכב
4.2.2	הוראות
	בשטח המסומן בתשריט כ"הנחיות מיוחדות" יחולו השימושים וההוראות הבאים:
א.	ההוראות על פי תוכנית 43/303/02/7- תכנית מתאר מפורטת ליער אור הנר וליער ניר עם ישארו בתוקפן.
ב.	המתקנים ההנדסיים הקיימים בשטח יישארו בשימושם הנוכחי. לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים חדשים בתא שטח זה.
ג.	חמש שנים מיום הפעלת התחנה החדשה בחצר תחנת ניר-עם, המתקנים המסומנים להריסה בתשריט יפורקו ויסולקו מהשטח ו תוכן תכנית שיקום נופי לתא שטח מס' 3 , התכנית לשיקום נופי תכלול התייחסות לשימור הנצפות והניראות של המתחם.
	בשטח המסומן בתשריט כ"זיקת הנאה" יחולו השימושים וההוראות הבאים:
ד.	בתאי שטח מס' 4-5 תובטח זכות מעבר לתשתיות וכלי רכב (לצורכי תחזוקה) כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
א.	השימושים יותרו בהתאם לתכנית 43/303/02/7- תכנית מתאר מפורטת ליער אור הנר וליער ניר עם.
ב.	דרכים.
4.3.2	הוראות
	בשטח המסומן בתשריט כ"זיקת הנאה" יחולו השימושים וההוראות הבאים:
ג.	בתאי שטח מס' 4-5 תובטח זכות מעבר לתשתיות וכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

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				גודל מגרש / (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שטחי בניה	סה"כ	עיקרי	שרות				עיקרי
	כמסומן בתשריט			לי"ר	לי"ר	**10	35	לי"ר	לי"ר	35	2500	לי"ר	לי"ר	לי"ר	*2500	7,120	1	מתקנים הנדסיים
	כמסומן בתשריט			לי"ר	לי"ר	**7.5	10	לי"ר	לי"ר	10	670	לי"ר	לי"ר	לי"ר	*670	6,703	2	
	לי"ר			לי"ר	לי"ר	**7.5	8.5	לי"ר	לי"ר	8.5	450	לי"ר	לי"ר	לי"ר	*450	5,525	3	יער נטע אדם קיים

* הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל 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 ו/או הרשאה ו/או התחלת ביצוע בהתאם לחוק	
יובהר, כי הוראות תכנית זו הקובעות תנאים להיתר בניה, יחולו גם אם הפעולה מותנית באישור, היתר, רשיון או הרשאה מסוג אחר. אם הפעולה אינה טעונה אישור כאמור, התנאים הקבועים להיתר בתכנית זו יהיו תנאים לביצוע.	
היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתנאים הבאים:	
6.1.1 תוכנית הבינוי והשיקום הנופי תהא חלק מהבקשה להיתר בניה.	
6.1.2 היתר הבניה יכלול נספח נופי מפורט, הכולל: אמצעים לטיפול נופי-אדריכלי, גידור, צבע המתקנים. כל זאת לאור מיקום המתקן באזור רגיש נופית וסביבתית ובתיאום מול מנהלת השקמה, רט"ג/קק"ל.	
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 ושמינים. 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. ובתיאום מול מנהלת השקמה, רט"ג/קק"ל.	
6.1.6 התייעצות עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.	
6.1.7 יש לתאם את תחילת העבודות עם פקח רשות הטבע והגנים, טרם תחילת העבודות.	
6.1.8 אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה- נפת אשקלון.	
6.1.9 בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות עודפי העפר ושל כמות פסולת הבניין הצפויים, אם צפויים, עקב עבודות בניה ופיתוח השטח, ואישור על פינויים לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין, באחריות של מבקש ההיתר.	
6.1.10 היתר בניה לתוספת מבנים מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.	
6.1.11 תנאי להיתר יהיה גיבוש תכנית עבודה שתכלול סימון מיקום אזורי התארגנות ומחנות קבלן ואזורים לעירום זמני של עודפי עפר, לאישור מנהלת פארק שקמה/רט"ג/קק"ל. אזור ההתארגנות ימוקם ככל הניתן בשטח התכנית, שם גם יוצבו מבני הקבלן.	

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

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני

התחשמות 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.

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 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 לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

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 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 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%.

6.6 הנחיות להגנה על הסביבה

6.6.1 הנחיות לשמירה על הסביבה לעת ביצוע העבודות:
א. תנאי לתחילת עבודות עפר יהיה סימון גבולות התוכנית. נסיעה ועבודה עם כלי העבודה

<p>ותר רק בתחום זה.</p> <p>ב. יש להימנע מפגיעה בשטחים טבעיים שמחוץ לאזור התוכנית.</p> <p>ג. תיאסר שפיכת פסולת בניין ועודפי עפר מחוץ לתחום התוכנית.</p> <p>ד. לא תוצב תאורה על גדר המתקן ו/או אזור העבודות ומחנה הקבלן.</p> <p>ה. בעת ביצוע עבודות עפר והקמה תיאסר פגיעה בעצים או כל ערך טבע מוגן המיועד לשימור או העתקה.</p> <p>ו. עבודות ההקמה תבוצענה בשעות היום על מנת לצמצם למינימום צורך בתאורה וגרימת הפרעה לבעלי חיים פעילי לילה.</p>	
<p>6.6.2 הנחיות למיגור צמחיה פולשת:</p> <p>א. יש לטפל ולהוריד צומח פולשני באזור המופר של התוכנית.</p> <p>ב. השיקום הנופי יכלול מיגור צמחיה פולשת.</p> <p>ג. בשטחי הגינון שבתחום התוכנית לא ייעשה שימוש בצומח פולשני.</p> <p>ד. במסגרת התפעול השוטף של האתר ייכלל טיפול במיגור של צמחיה פולשת.</p>	

6.7 רצועת קו דלק

<p>6.7.1 ביצוע כל עבודה מסוג כלשהיא ברצועת הדלק בתחום תכנית זו, לרבות הנחת תשתית כלשהי, בקרקע או מעל הקרקע, חייבת בתיאום עם קצא"א, באישורם בכתב מראש ובפיקוח צמוד של נציגם.</p>	
<p>6.7.2 בתחום רצועת קו הדלק אין לנטוע עצים מעמיקי שורש. מותרת רק צמחיית נוי- פרחים, דש"א וכיו"ב.</p>	

6.8 הוראות לשימור

<p>האתר המסומן לשימור, הכולל את תא השטח מס' 3, הינו אתר תחנות שאיבה הנמצאת בתוך בונקר תת קרקעי, ארובות, דרך הגישה וסביבה כפי שקיימת היום.</p> <p>6.8.1 לא תיהרס המערכת הפנימית של המבנה שמוגדר לשימור.</p> <p>6.8.2 לא יתווספו תוספות בניה על מבנה או אתר המיועד לשימור. יותר לערוך טיפולי תחזוקה שוטפים רגילים לשם שמירת המבנים באתר.</p> <p>6.8.3 לא יותרו נטיעות חדשות המשנות את אופי האתר ואת הנצפות אליו בכל תחום האתר. ניתן יהיה להחליף עצים בעצים אחרים בהתייעצות עם יועצת השימור.</p> <p>6.8.4 פרט למבנים שצוינו אין חובת שימור אלמנטים נוספים באתר.</p> <p>6.8.5 תנאים לעריכת שינויים מבניים באתר, ו/או קבלת היתר פיתוח, ו/או היתר בנייה-</p> <p>א. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תיעוד מפורט ואישורו בוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי להיתר בנייה הוא הכנת תוכנית שיקום נופי שתיכלול שימור הנצפות והנראות של המתחם. התוכנית תוכן על ידי יועץ שימור על בסיס תיק התיעוד המקדים. הצבת שילוט הסבר באתר אשר תוכנו יהיה תואם לתיק התיעוד ויאושר בוועדה המקומית.</p>	
--	--

7 ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	ללא התנייה
2	הריסה	חמש שנים מיום הפעלת התחנה החדשה בחצר תחנת ניר עם.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: מקורות – חברת המים לישראל מרחב דרום		מספר תאגיד: 520010869
עורך התוכנית	שם: נתי לייזרוביץ	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: תהל מהנדסים יועצים בע"מ		מספר תאגיד: 5102892747
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מקורות – חברת המים לישראל בע"מ מרחב דרום		מספר תאגיד: 520010869
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל, מחוז דרום		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מקורות – חברת המים לישראל מרחב דרום		מספר תאגיד: 520010869