

609143

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 611-0321612

מט"ש שדרות - שער הנגב

**נתקבל**  
06.03.2017  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה נגב מערבי

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי  
סוג תכנית תכנית מפורטת

לשכת התכנון המרחבית  
מחוז דרום  
04-04-2017  
**נתקבל**

אישורים

ועדה מקומית "נגב מערבי"  
אישור תכנית מס' 611-0321612  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2077 ביום 2.2.2017  
[Signature]  
נ"ר הו"ר

10-05-2017  
נתקבל

מסמכים חסימים  
אילנות מן היערות  
התכנון והבניה

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה זכויות בניה למתקן הנדסי קיים, הגדלה, שדרוג ואשרור מתקני מט"ש כחלופה להקמת מט"ש חדש, עם אופק ל עוד כ- 10 שנים.  
הגדלת תכסית זכויות בניה מ- 5% ל- 32%.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מט"ש שדרות - שער הנגב
		מספר התכנית	611-0321612
1.2	שטח התכנית		44.250 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 18, א62 (א) סעיף קטן 5
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

## 1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
- קואורדינטה X 163252
- קואורדינטה Y 606189

1.5.2 תיאור מקום המט"ש הקיים נמצא בין שדרות לשוב אור הנר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שער הנגב - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2828	מוסדר	חלק	9-11, 25-27, 33, 36	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
09/10/1997	58	4575	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' 15/303/02/7 ממשיכות לחול.	שינוי	15 /303 /02 /7

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				טליה מרקוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		טליה מרקוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	2	10/11/2015	טליה מרקוביץ	10/11/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	12/12/2016	טליה מרקוביץ	01/02/2017		לא

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**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			איגוד ערים אזור שדרות שדרות שער הנגב(ביוב)		(1)		077-9802246		

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: איגוד ערים אזור שדרות שער הנגב .  
מועצה אזורית שער הנגב (מ.א.) חוף אשקלון 78100.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		איגוד ערים אזור שדרות שדרות, שער הנגב(ביוב)		(1)		077-9802246		

(1) כתובת: איגוד ערים אזור שדרות, חוף אשקלון 78100.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		02-5318706	02-5318888	

(1) כתובת: רשות מקרקעי ישראל - שערי העיר - ירושלים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית בנין	עורך ראשי	טליה מרקוביץ	ה/27178	מרקוביץ טליה גדרה		קק"ל	25	08-8591117		talya.marko@gmail.com





## 1.9 הגדרות בתכנית

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

הגדלת אחוזי בניה ותכסית עבור מתקנים טכניים במכון לטיפול וסלוק שפכים. בהתאם למצב הקיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת אחוזי בניה ותכסית מ-5% ל-32%, עבור מתקנים טכניים במכון לטיפול וסלוק שפכים. תותר הקמת מבנים בשטח לשרות המתקן ההנדסי בלבד. בהתאם למצב הקיים

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

44.25

שטח התכנית בדונם

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	821 - 823
מתקנים הנדסיים	28
קרקע חקלאית	60
שטח ציבורי פתוח	67

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	5,460	12.34
מתקנים הנדסיים	31,040	70.15
קרקע חקלאית	4,050	9.15
שטח ציבורי פתוח	3,700	8.36
סה"כ	44,250	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,455.98	12.33
מתקנים הנדסיים	31,040.27	70.15
קרקע חקלאית	4,047.02	9.15
שטח ציבורי פתוח	3,706.93	8.38
סה"כ	44,250.2	100

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
קו בנין	27,561.03

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	אגנים לוויסות ומיהול. טיפול וטיהור השפכים, פיקוד ושרותים. מאגרי טיפול בשפכים, קולחים או בוצות. מתקנים הנדסיים נילווים. מבני עזר, שרותים, אחסון חומ"ס, משרדים, מעבדה, פיקוד ח"ח וחניה. מתקנים לטיפול בפסולת מסוגים שונים. סככות פתוחות. תותר הקמת מבנים בשטח לשרות המתקן ההנדסי בלבד.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	עיבוד חקלאי
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	השמוש בשטח ציבורי פתוח הוא: נטיעות, גנון ומעבר ציבורי, מערכות תשתית וניקוזים. תותר כניסה ויציאה למגרש מהשטח הציבורי הפתוח. אחזקת השצ"פ לעיל תהייה בתחום המועצה האזורית הזרמת השפכים למתקן תהייה ממפעלים ברשויות המאוגדות באגוד ערים לכיוב"שדרות" ו"שער הנגב" ו/או כפי שהאיגוד יסכים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	הגישה לשטח תהייה באמצעות דרכים קיימות הסמוכות לשטח התכנית ודרך המאושרת. מקומות החניה הדרושים להקמת הבנינים יהיו בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מגרש כולל	מגרש עיקרי	מגרש שותף	מגרש עיקרי					מגרש שותף	מגרש עיקרי	מגרש שותף	מגרש עיקרי
מתקנים הנדסיים	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	28	31040	9930			32		10 (1)			5	5	5	5

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה המבנים לא יעלה על 10 מ' מעל פני הקרקע הסמוכה למקום הצבתם, אלא אם יועדו למיכלי אגירה(סילו) או ארובות..

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>ניקוז</b>
<p>א. 15% לפחות משטח המגרש, יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. המגרש יהפוך ל-"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות חתימת המגרש והכנת מוצא לעודפי מים בנקודה הנמוכה.</p> <p>ג. השטחים האטומים יתחברו לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מירזובם מהגגות.</p> <p>ד. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חמרי בניה וחמרים אטומים אחרים, מניעת הידוק קרקע וכו'.</p> <p>ד. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים.</p>	
<b>6.2</b>	<b>פסולת בניין</b>
<p>על מגיש התכנית להציג פיתרון לסילוק בניה ועפר לאתר מוכרז, או לחילופין בתוך גבולות התכנית, כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין.</p>	
<b>6.3</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
<p>מילוי וחפירה- בהתאם להנחיות מינהל התכנון, יועברו לועדה המקומית אומדן היקפי חפירה ו/ או מילוי הדרושים לביצוע עבודות עפר וכן הגשת חלופות לפתרונות לטיפול בעודפים/חוסרים שיגרם עקב ביצוע התכנית.</p> <p>הטיפול בעפר יהיה בהתאם "להנחיות לטיפול בחומרי חפירה"</p>	
<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>א. הגשת תכנית פריסת מתקנים ומערכות בשטחים פתוחים, מבונים וסככות, לאשור הוועדה המקומית, על פי ההוראות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות וכל הגופים הנדרשים.</p> <p>ב. להיתר הבניה יצורפו המסמכים הבאים:</p> <p>(1) חוות דעת ואישור איגוד ערים לאיכות סביבה ע"י הגשת תכנית הכוללת טיפול בתקלות ואמצעי תגובה, פתרון הפרדת הפסולת במקור, פתרון לאמצעים למניעת מטרדי ריח, ופתרון לעודפי הקולחין.</p> <p>(2) חוות דעת והתייעצות עם משרד הבריאות.</p> <p>(3) התייעצות עם רשות העתיקות בתאי שטח הכלולים בתחום אתרי העתיקות.</p> <p>(4) הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המכון שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת.</p> <p>התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח ופתרונות התשתיות, מתקני תברואה, פתרונות אשפה להפרדת הפסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע. בנוסף תכנית הפיתוח תכלול מיקום תשתיות והתחברותם למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי הכניסה, גדרות, ונטיעות.</p> <p>(5) התכנית תכלול אלמנטים פיזיים.</p> <p>(6) התכנית תכלול פריסת מתקני טיהור.</p> <p>(7) תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.</p> <p>(8) תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה.</p>	

**6.4 תנאים למתן היתרי בניה**

(9) היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין התואמים לכמות שהוערכה.

**6.5 תשתיות**

א. בהיתר הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/אוניקוז, ו/או קו תא ביוב ו/או קו דרך ו/או קו עמוד תאורה, מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון: חשמל, תקשורת(למעט מתקנים סולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות.

ג. תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.

ד. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזוריות.

ה. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור, בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

**6.6 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי

**8. חתימות**

מגיש התכנית	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד:	אחר	י"ד ערים אזור שדרי שער הנגב (ביוב) חתימה: <i>ר' יצחק</i>
יזם	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד:	מדינה כללי	י"ד ערים אזור שדרי שער הנגב (ביוב) חתימה: <i>ר' יצחק</i>
בעל עניין בקרקע	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד:	בבעלות מדינה	חתימה:
עורך התכנית	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה: <i>מר. מרקוביץ</i> הנדס... מ.ר. ה/27178
	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד:	מרקוביץ תליה	חתימה: