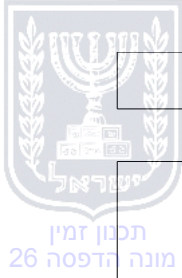


הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0525238

מתקני אספקת מים "צאלים"



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
18/05/2020
להפקיד את התכנית
24/08/2020
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוגשת מכוח תמא/ 34 / ב/ 5 ומבקשת ליצור מסגרת תכנונית עבור הקמת מתקנים הנדסיים בסמוך לקיבוץ צאלים.

תחנת צאלים נמצאת דרומית מזרחית לקיבוץ צאלים וצמוד לכביש 222, כחלק מהסדרת התחנה מוצעת הזנת התחנה דרומה כ-50 מ', על מנת להרחיק את המתקנים מהדרך ומאזורי מגורים ושטחים ציבוריים. התחנה הוקמה בשנת 1960. בתחנה קיימות שתי בריכות, מערכת הכלרה, ותחנת שאיבה המספקת מים לכל אזור הנגב. התחנה כאמור הינה תחנה ישנה במצב אלקטרו מכני ירוד. עקב גילם ומצבם הטכני של המתקנים בתחנה וגידול בספיקות דרכה נדרש חידוש והגדלה של המתקנים בתחנה.

בנוסף לקיים, במסגרת התכנית מוצע מתקן או מבנה אגירה, יח' שאיבה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לכך, קווי מים עיליים ותת קרקעיים ומערכת אספקת מים והמתקנים הדרושים להם ובכלל זה קו מים המיועד לגלישת חירום של המים החורג מהשטח המוגדר כבריכה, תעלת ניקוז, מתקנים הדרושים להגנה ושמירה על ביטחון המתקנים, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הקשור להפעלת המתקנים ולהגנה על הבריאות והסביבה. מתקני טיפול במים, כולל מבנים הדרושים לאחסון החומרים והציוד, כאמור אחסון חומ"ס ומכשור להזרקת חומרים אלה, דיזל גנרטור. דרכי גישה ושירות ככל שידרשו.

בנוסף לכך מוצעים בתכנית שטחים לניקוז וחלחול (תא שטח מס' 102), וקרקע חקלאית אשר תשמש עבור מבני משק ואחסנה חקלאית ותהווה כחיץ בין קיבוץ צאלים לבין המתקנים ההנדסיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתקני אספקת מים "צאלים"

ומספר התכנית

מספר התכנית 651-0525238

35.974 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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
קואורדינאטה X	155378
קואורדינאטה Y	567879

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אשכול - חלק מתחום הרשות: צאלים

נפה באר שבע

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
100199/1	מוסדר	חלק		1

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 34 / ב / 5	פירוט		5998	5762	14/09/2009
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 4 / 14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 תחולנה על תכנית זו.	4845		23/01/2000
תממ/ 4 / 14 / 55	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 55 תחולנה על תכנית זו.	7548	7812	20/07/2017
429 / 02 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 429 ממשיכות לחול.	5045	1103	07/01/2002



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל מסילטי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית	08: 08 23/12/2019	רז הופמן	22/12/2019	3		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח בינוי	09: 52 04/06/2020	רז הופמן	03/06/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב קיים	14: 39 09/08/2020	ישראל מסילטי	09/08/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מקורות חברת מים בע"מ	אשקלון	אורט	32	08-6789700	08-6131394	neliyahu@ mekorot.co. il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il
	מהנדס	רז הופמן	19635319	תהל מהנדסים יועצים בעמ	אור יהודה	יהדות קנדה	5	03-6924434	03-6969969	RazH@tahal. com
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808	פרטומאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(2)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il

(1) כתובת: ד.ג. גבעת ברנר.

(2) כתובת: דלית אל כרמל 2/66 מיקוד 30056 ת.ד. 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

קביעת מסגרת תכנונית עבור מתקן מקורות קיים ופיתוחו, הכולל בריכות, תחנת שאיבת מים (שפירים) ומערכת הכלרה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ-"קרקע חקלאית" ל-"מתקנים הנדסיים".
2. הגדרת הנחיות מיוחדות בתא שטח מס' 102 (קרקע חקלאית) לטובת שטחי ניקוז וחלחול.
3. קביעת זיקת הנאה כמסומן בתשריט.
4. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
5. קביעת תנאים למתן היתר בנייה/ הרשאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	100
קרקע חקלאית	103 - 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	101
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	100
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	102
שטח לניהול מי נגר	מתקנים הנדסיים	100
שטח לניהול מי נגר	קרקע חקלאית	102

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	35,975	100
סה"כ	35,975	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	16,810.58	46.73
קרקע חקלאית	19,164.38	53.27
סה"כ	35,974.96	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בתחומי השטחים המיועדים למתקנים הנדסיים יותרו התכליות הבאות:</p> <p>מתקן או מבנה אגירה, יח' שאיבה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לכך, קווי מים עיליים ותת קרקעיים ומערכת אספקת מים והמתקנים הדרושים להם ובכלל זה קו מים המיועד לגלישת חירום של המים החורג מהשטח המוגדר כבריכה, תעלת ניקוז, מתקנים הדרושים להגנה ושמירה על ביטחון המתקנים, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הקשור להפעלת המתקנים ולהגנה על הבריאות והסביבה.</p> <p>מתקני טיפול במים, כולל מבנים הדרושים לאחסון החומרים והציוד, כאמור אחסון חומ"ס ומכשור להזרקת חומרים אלה, דיזל גנרטור. דרכי גישה ושירות ככל שידרשו.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. סוג החומר המותר לשימוש במתקן זה הוא היפוכלורייט, אחסנו יהיה בהתאם להנחיות הנדרשות בהיתר רעלים בדגש על מאצרות.</p> <p>2. יותר שימוש בדלקים לצורך הפעלת דיזל גנרטור בכמות שאינה עולה על 100 מ"ק.</p> <p>3. אחסון דלק וחומ"ס יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. עבודות הבנייה יעשו בזהירות למניעת פגיעה בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח ללא שפיכה של עודפי בטון ו/או חומרים אחרים.</p> <p>2. המתחם יגודר על ידי גדר היקיפית בגבולות התכנית המוצעת בהתאם להנחיות רשות המים, משרד הבריאות וקב"ט מקורות.</p> <p>3. התכנית בשלב ההיתר תכלול שיקום של שטח המבנים המיועדים להריסה כולל פינוי לאתר פסולת המוכר לפי כל דין. במידה והמבנים כוללים גגות אסבסט יש לטפל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין ע"פ המסומן בתשריט, מעבר לקו הבניין תותר הקמת גדר, מתקנים לא מקורים, הנחת צנרת וסלילת דרכים פנימיות, עבודות עפר, ניקוז והקמת מתקני גלישה.</p>
4.2	<p>קרקע חקלאית</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. תותר העברת תשתיות תת ועל קרקעיות.</p> <p>2. שבילי עפר למעבר כלי רכב, מסומן כזיקת הנאה בתשריט.</p> <p>3. יותרו עבודות עפר הנדרשות להקמת/תפעול האתר.</p> <p>4. תא שטח מס' 103 :</p> <p>א. תותר הקמת מבני משק.</p> <p>ב. מבנים חקלאיים ואחסנה חקלאית לרבות התשתיות המשרתות אותם (מתקנים טכניים, מתקני פינוי פסולת, סככות חקלאיות ועוד).</p>

4.2	קרקע חקלאית
	<p>ג. תותר הקמת מבנים לגידול צמחי. ג. גינון, נוי ונטיעות. 5. תא שטח מס' 102 : תא שטח זה ישמש כאגן ניקוז וחלחול לקליטת מי הבריכות בעת חרום או טיפולי תחזוקה בהתאם לנדרש , בתאום מול רשות הניקוז, משרד החקלאות ופיתוח הכפר והמשרד להגנת הסביבה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון והקמת המבנים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 2. הפיתוח של המגרש יבוצע ממצע חדירי מים שיאפשר למי הנגר העילי חלחול ברמה של 20% בתחום המגרש. עודפים יוזרמו למערכת התיעול המקומית. 3. יאסר שימוש באמוניה בתחום התכנית. 4. לא יתאפשר עיבוד ושטיפת תוצרת חקלאית. 5. כחלק מפיתוח השטח ינטעו מסביב לאתר עצים כגון: עצי זית, רימון, שקד וכד'. 6. יותר ניווד שטחים ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע באישור ועדה מקומית. 7. ניתן יהיה להציב אנטנה מעל הבריכה בגובה של 15 מ'.
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת ההנאה המופיעה בתא שטח 101 תירשם בלשכת המקרקעין בהתאם לדין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	שרות			עיקרי					
(1)	(1)	(1)	(1)	1	12	30	2500				2500	16810	100	מתקנים הנדסיים
(3)	(3)	(3)	(3)	1	(2)	18	900			100	800	4894	103	קרקע הקלאית

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט..
- (2) לפי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

היתרי בניה ינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה וע"פ התנאים הבאים:

1. אישור רשות הניקוז- בשור.
2. אישור משרד הבריאות .
3. אישור המשרד להגנת הסביבה.
4. בשלב היתר הבנייה הטיפול הנופי למתקנים יוגש לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
5. אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

6.2**חשמל**

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.

1. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף: מהתיל החיצוני- 2.00 מ', מציר הקו- 2.25 מ'.
2. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד: מהתיל החיצוני- 1.50 מ', מציר הקו- 1.75 מ'.
3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי-מהתיל החיצוני- 5.0 מ', מציר הקו- 6.5 מ'.
4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח: מציר הקו- 8.5 מ'.
5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי- מציר הקו- 20 מ'.
6. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו: מציר הקו- 35 מ'.

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' מקוי 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' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי 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.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות(חדרי שנאים) או חצרות פתוחות של שנאים בשטח

6.2	חשמל
	התכנית.

6.3	איכות הסביבה
	<p>1. הקמת מתקנים בעלי פוטנציאל למפגעי רעש (משאבות, חדר חשמל וכו') יאושרו בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי. ככל ויידרש יותקנו אמצעים להפחתת מפגעי הרעש.</p> <p>2. טווח הסיכון של חומרים מסוכנים לא יחרוג מגבול המגרש.</p>

6.4	פסולת בניין
	<p>1. בקשה להיתר בנייה תכלול מאזן עבודות עפר(חפירה ומילוי). ככל שכמות העודפים כתוצאה מעבודות העפר תהיה 100,000 מ"ק ומעלה יש לפעול בהתאם להנחיות לטיפול בחומרי חפירה של מנהל התכנון.</p> <p>2. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת.</p> <p>פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור לעיל, יש לפנות לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.</p> <p>3. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערב של כמות פסולת הבנייה מעבודות ההריסה והבנייה, ושימוש חוזר בפסולת בנייה גרוסה בתחומי התכנית.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת מסמכי התקשרות עם אתר מורשה ומוסדר לפינוי פסולת הבנייה העודפת.</p>

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה.
--	--------------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26