

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/120/03/06

שם תוכנית: קידוח "יד מרדכי 18"

מחוז: דרום

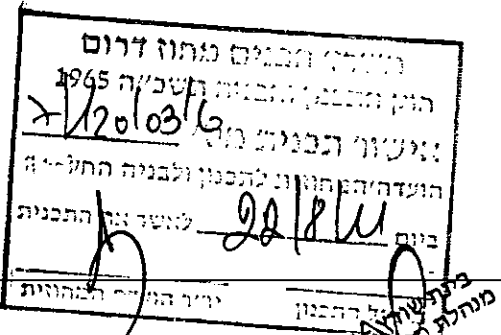
מרחב תכנון מקומי: שקמים

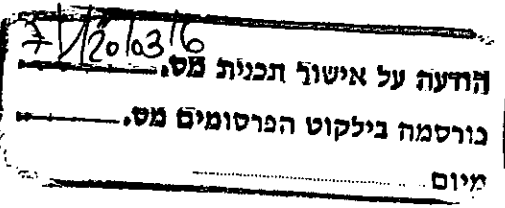
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

כשכת התכנון המחוזי
משרד הפנים-מחוז דרום
21 09 2011
ותקבל

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	
---	--

	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מערך הפקת וצריכת המים באזור שקמה נבחן במספר עבודות. העבודות כיוונו לשינוי מדיניות הפקה, כך שעיקר תוכנית ההפקה תופנה לקידוחים המפיקים מים דלי מלחים. בעקבות מסקנה זו, חברת "מקורות" מעוניינת לקדם קידוח מספר בארות באזור שקמה. חלקם מיועדים להפיק מים מאתר ההחדרה ותפקידם להשלים טבעת קידוחים סביבו על מנת לנצל את מי השטפונות וההחדרה ואספקתם לצרכנים.

מבחינה הידראולית נשלט אזור הלחץ אליו משתיך הקידוח ע"י בריכת שלמה ברום של +70 מ'.

הצרכנים העיקריים באזור הנם כאמור עיריית אשקלון, תחנת הכח רוטנברג, הקיבוצים יד מרדכי, כרמיה וזיקים ומושב נתיב העשרה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

קידוח "יד מרדכי 18"	שם	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
7/120/03/06	מספר התוכנית		
1.566 ד'		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים להפקדה	שלב	1.3 מהדורות	
3	מספר מהדורה בשלב		
12 דצמבר, 2010	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
לי"ד	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה 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

קואורדינטה X	155,900
קואורדינטה Y	612,300

1.5.2 תיאור מקום קידוח מי שתייה, מדרום מערב לקיבוץ כרמיה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית חוף אשקלון

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1431	מוסדר	חלק מהגוש		54

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	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	כפיפות ופירוט	תמ"א 34 ב' 5 ✓
23/1/2000	4845	תכנית זו הינה במסגרת חובת עריכת תכנית מקומית וכפופה להוראותיה	כפיפות	תמ"מ 14 / 4 ✓
30/12/1997	3731	הסדרת זכויות בניה לשימוש מותר באזור חקלאי	פירוט	חוף אשקלון, 234/02/6 ✓
24/8/1978	2463	בשטח הכלול בתכנית זו	שינוי	1/120/03/6 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
7/9/2009	ו. מחוזית	חנה ליבנה	12/12/2010	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
21/10/2009	ו. מילם וביוב	חנה ליבנה	23/11/2010	ל"ר	ל"ר	1 : 1250	מחייב	תשריט התוכנית
7/9/2009	ו. מחוזית	חנה ליבנה	18/11/2009	1	ל"ר	1 : 250 , 1 : 50	מנחה	נספח בינוי
21/10/2009	ו. מילם וביוב	חנה ליבנה						

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6131394		08-6789700	אורט 1, אשקלון	520010869	רשות מקומית מקורות - חברת מים בע"מ מקורות, חברת המים לישראל, מרחב דרום					

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוכר
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קרית הממשלה, באר שבע		מינהל מקרקעי ישראל					
			08-6789700	אורט 1 אשקלון	520010869	מקורות, חברת המים לישראל					

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Livne-H@tahal.com	03-6924625	054-7724738	03-6924327	רח' אבן גבירל 54, תל אביב 61111		תחל מהנדסים יועצים			55475842		מתכנתת ערים ואזורים
Elka-ltd@internet-zahav.net.il	08-6285860		08-6288027	רח' יהודה הנחתום 4, ב"ש		אלקא מהנדסים	648	עמי אלכנץ			מודד מוסמך

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
מתקנים הנדסיים	מתקן המשמש את מערכת אספקת המים.
באר/ קידוח	כהגדרתה בחוק הפיקוח על קידוחי מים התשט"ו על מתקניה לרבות השטח המגודר סביב לה.

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**

יעוד שטח עבור קידוח (באר) מים והמתקנים הנלווים לו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע שטח אגן שיקמה למתקנים הנדסיים ושצ"פ.
- קביעת תכליות, הנחיות ומגבלות בניה.
- קביעת שטחי בניה.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח, כולל תשתיות ושירותים.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות להגנת הסביבה בכל הקשור לשימוש בחומרים מסוכנים, אמצעים להפחתת מפגעי רעש ואמצעים למיגון.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.566
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
במצב המאושר ההגדרה הינה "שטח אגם שיקמה"		548	+548		מ"ר	מתקנים הנדסיים

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מתקנים הנדסיים	1	לי"ר
שצ"פ	2	לי"ר

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים (באר/קידוח)
4.1.1	שימושים
א.	מכונת קידוח וציוד הדרוש לקידוח
ב.	יחידות שאיבה
ג.	ביתני חשמל ובקרה (כולל אנטנת שידור בגובה מקסימלי של 15 מ' (לרבות גובה המבנה) לשימוש המתקן ההנדסי בלבד)
ד.	גנרטור ומבנה גנרטור
ה.	מיכל דלק ומאצרה
ו.	מתקני טיפול במים
ז.	איחסון חומרים מסוכנים
ח.	צנרת ומגופים
ט.	משטחי בטון
י.	מבני עזר ומתקנים הנדסיים נלוים לצורך תפעול המתקן
יא.	גדרות
יב.	מתקני מיגון ואבטחה
4.1.2	הוראות
א.	המקום יגודר עפ"י תקנות הגידור, הנחיות משרד הבריאות והנחיות קב"ט מקורות. הגידור יהיה אך ורק סביב המגרש המיועד למתקנים הנדסיים.
ב.	הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית הינה תנאי לקבלת היתר בניה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז באזור. המתקן אינו מייצר שפכים ולכן אין צורך במתקני ביוב מכל סוג שהוא.
ג.	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
ד.	לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ואו לנקבע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
ה.	במהלך הביצוע יעשה שימוש, במידת האפשר, בעודפי החפירה. עודפי עפר, אם ייווצרו, יופנו לאתר מוסדר לשם כך.
ה.	מיכל 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 פחממני דלק ושמונים. 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.

הכלרה תעשה באמצעות היפוכלוריט.		
בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד לא יחרוג מהמותר בשטח פתוח.	רעש	ו.

	שצ"פ	4.2
	שימושים	4.2.1
	דרך	א.
	סוללות עפר	ב.
	נטיעות וגינון	ג.
	צנרת	ד.
	הוראות	4.2.2
דרך מצעים מקומית.	דרך	א.
סוללות עפר בגובה 2 מ' ורוחב בסיס 4 מ' במטרה להסתיר את המתקן ההנדסי מהדרך אל שמורת הטבע.	גובה סוללות	ב.
הסוללות יכוסו באדמה מקומית.	כיסוי הסוללות	ג.
יעשה שימוש, ככול הניתן, בצמחיה מקומית.	נטיעות וגינון סביבתי	ד.
יותר מעבר צנרת לצורך חיבור לצנרת האזורית		ה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' ח' אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יחיד לזונם נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-שמאלי	ציד-ימני	מתחת לתחנת הקובעת	מעל לתחנת הקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת לתחנת הקובעת	מעל לתחנת הקובעת	שרות			
מ' 2	מ' 2	מ' 2	מ' 2	מ' 2	4.5	18.25	לי"ר	לי"ר	18.25	100	לי"ר	לי"ר	548	1	מתקנים תמססים	

לא כולל גובה אנטנות ומגדל הקידוח

05/09/2011

עמוד 11 מתוך 14

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

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר שתכלול:

6.1.1 תכנית בינוי המציגה את גודל המבנים ומיקומם ודרכי הגישה הפנימיות.
 6.1.2 היתרי הבנייה יינתנו בתנאי אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
 6.1.3 תנאי להיתר בניה למתקן המצוי עפ"י בדיקת מהנדס הועדה המקומית במרחק הקטן מ 500 מ' ממבנה מגורים, או ממבנה ציבור קיים או מתוכנן, יהיה אישור מומחה לנושא רעש, שהפעילות במתקן נשוא ההיתר, לא צפויה לגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים – רעש, וכי ההיתר כולל את כל האמצעים הנדרשים למניעת הרעש כאמור. היתר הפעלה (טופס 4) במקרה זה, יותנה באישור מומחה לנושא רעש כי הותקנו במתקן נשוא ההיתר כל האמצעים הנדרשים להפחתת רעש למפלסי הרעש המרביים המותרים.

6.1.4 בקשה להיתר בניה יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר איכלוס/ הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, המתואמים לכמות שהוערכה.

6.1.5 היתר בניה להצבת מיכל דלק יותנה בעמידה בכל סעיפי ההוראות בס"ק 4.1.2.

6.1.6 תשתיות 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 מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הכולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו 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 מתברת 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 (תדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן

בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרינספורמציה 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 הטרינספורמציה 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 הטרינספורמציה הפנימיות).

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון הקשר לתכנון תחנת טרינספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש.

לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרינספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

6.1.7. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או 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 ע"י מהנדס הרשות המקומית.

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 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.

6.4 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

6.5 שטח עתיקות מוכרז

אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר והודיע לרשות העתיקות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	ללא התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
12/09/11		מקורות המים, חברה מקורות המים לישראל			מגיש התכנית
12/09/11		מקורות המים, חברה מקורות המים לישראל			בעלי עניין בקרקע
		ממ"י, מחוז דרום			
5.9.11		תהל מהנדסים יועצים בע"מ תהל מהנדסים יועצים בע"מ	055475842	חנה ליבנה	עורך התכנית