

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 12.02.2013  
**נתקבל**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 308 / 03 / 6

אתר זוהר למתקני אספקת מים

מחוז: דרום  
 מרחב תכנון מקומי: שקמים  
 סוג תוכנית: מפורטת

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965            משרד הפנים - מחוז הדרום            הוועדה המחוזית החליטה ביום:  <u>26/12/12</u>            לאשר את התכנית</p> <p> <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר         </p> <p> <u>20/7/13</u>            יו"ר הוועדה המחוזית תאריך         </p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

צומת זוהר מהווה את נקודת המפגש המרכזית של מערכת אספקת המים הארצית וממוקמת בסמוך למושב נוּגה. בצומת זו מתחברים קו ירקון מזרחי וקו ירקון מערבי עם קו הכניסה למאגר נהורה ועם קו זוהר-צאלים לכוון תחנת מפסח וקו ירקון נגב לכוון תחנת שמחה.

בחצר המתקן מתבצעת העברת מים בין אזורית ומיהול של מים ממתקן ההתפלה באשקלון, מקדוחים אזוריים ומי המוביל הארצי, כמו גם טיפול משלים בכלור ואמוניה.

נוסף למערכות מים שפירים אלו קיימת מערכת מי שפד"ן המחברת את אגם זוהר ומאגר נגה.

עקב מורכבות הצומת וחשיבותה במערכת אספקת המים ובמערכת הטיפול במים והשינויים הנדרשים בצומת עם כניסת מתקן התפלה באשקלון למערכת אספקת המים, נוצר צורך להתקין בה מערכת חדשה של משאבות, צנרת, מדי מים ומגופים אשר תחליף את המערכת הקיימת. המערכת המתוכננת תאפשר העברת מים דרומה וצפונה בהתאם לספיקות העתידות בצומת תוך מתן גמישות תפעולית מקסימלית.

מטרת תכנית המתאר להסדיר את שטח המתקן הקיים תוך הוספת מתקנים כגון: יחידות שאיבה ומתקני טיפול במים, ניקוז היקפי, גידור ומערכת מיגון. באתר יפעל דיזל גנרטור המשמש לחרום בלבד. איכסון סולר יהיה בנפח של 5 מ"ק בלבד.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

אתר זוהר למתקני אספקת מים	1.1 שם התוכנית
308/03/6	מספר התוכנית
27.287 דונם	1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	1.3 מהדורות שלב
מהדורה 1	מספר מהדורה
12/12/2012	תאריך עדכון
תכנית מפורטת	1.4 סיווג התוכנית
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים  
מרחב תכנון מקומי  
שיקמים  
קואורדינטה X 170650  
קואורדינטה Y 614000
- 1.5.2 תיאור מקום  
דרום מערבית למושב נגה, צפונית למאגר זוהר.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית  
רשות מקומית  
לכיש
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית  
התייחסות לתחום הרשות  
יישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית  
לי"ר  
לי"ר  
לי"ר  
לי"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1589	מוסדר	חלק מהגוש	לי"ר	16-20, 35, 41
1590	מוסדר	חלק מהגוש	לי"ר	5-6

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**

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

**1.6.1**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	הכנת תכנית מפורטת בשונה מהוראותיה	5474	27/12/2005
תמ"א 34 / ב 5	כפיפות	הכנת תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה		
תמ"מ 14 / 4	פירוט	הכנת תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה	2839	30/07/1982
101/02/1	כפיפות	תוכנית זו מוסיפה על הוראות תוכנית 101/02/1	5691	22/07/2007

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	חגי דביר	12/12/2012	ל"ר	12	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	חגי דביר	12/12/2012	1	ל"ר	1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	תה"ל	12/12/2012	1	ל"ר	1:250	מונחה	נספח בינוי הנדסי

**כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים 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 התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
hd@hd-arch.com	08-9270660	054-7706009	08-9270623	קבוץ גור, ד.ג. 99786 שמשון 99786	חגי דביר אדריכלים בע"מ	29842	5163787-4	חגי דביר	אדריכל
tourgemant@tahal.com	03-6924423	054-7724749	03-6924554	דרך מנחם בגין 154, תל אביב	תה"ל מהנדסים יועצים בע"מ	-	028608883	רינת תורגמן	מנהלת אנף סטודיוקה

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			08-9271555	ת.ד. 56, אזור העשיה, רמלה 72100	מקורות - חברת מים בע"מ				
									יזם בפועל

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-5638383	דרך מנחם בגין 125, קומה 4, תל- אביב	מנהל מקרקעי ישראל			
								בעלים

### 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
hd@hd-arch.com	08-9270660	054-7706009	08-9270623	קבוץ גור, ד.ג. 99786 שמשון 99786	חגי דביר אדריכלים בע"מ	29842	5163787-4	חגי דביר	אדריכל
schraim-e@tahal.com	03-6924423	054-7724713	03-6924618	דרך מנחם בגין 154, תל אביב	תה"ל מהנדסים יועצים בע"מ	116710	022103246	גדעון שרם	מהנדס
elka-ld@internet-zahav.net.il	08-6285860	054-2003322	08-6288027	רח' יהודה התחום, ת.ד. 3381, כ"ש	אלקא מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ	648	5437986-2	עמי אלקבץ	מודד

**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	מקום המיועד למתקני טיפול במים, שאיבת מים ולמתקנים הנדסיים הנלווים אליהם.

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אתר למתקני אספקת מים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למתקן הנדסי/ תחנת שאיבה.  
 קביעת הוראות בינוי.  
 קביעת מבנים להריסה.  
 קביעת תנאים למתן היתר בניה.  
 קביעת הנחיות סביבתיות.  
 קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 27.287 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לייר			27,287	27,287	מ"ר	מתקנים הנדסיים

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מתקן הנדסי	001	הריסה
מתקן הנדסי	002	הריסה + תוכנית 101/02/1 – מוביל מים וקולחים ארצי.

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 מתקן הנדסי (תחנת שאיבה)

שימושים	4.1.1
א. בילתני חשמל ובקרה (כולל אנטנת שידור בגובה מקסימלי של 12 מ')	
ב. מתקנים הנדסיים נלווים	
ג. מתקני טיפול במים	
ד. צנרת ומגופים	
ה. גנרטור	
ו. משטחי בטון	
ז. מתקני שאיבה, משאבות וכל ציוד הדרוש לשאיבה	
ח. מיכלי דלק ומאצרה – בשימוש שנתי שלא יעלה על 100 מ"ק.	
ט. מבני עזר	
י. דרכים	
יא. גדרות וציוד אבטחה	
יב. פתרון אקוסטי ככל שידרש (קיר אקוסטי וכו').	
הוראות	4.1.2
א. הוראות בטיחות ובטחון	המקום יגודר ויאובטח עפ"י הנחיות רשות המים ומשרד הבריאות, בגדרות ואמצעי אבטחה אלקטרוניים.
ב. הוראות פיתוח	שילוב תשתיות עבור אנטנות תקשורת שאינה מיועדת לצרכי תפעול האתר יאושר ע"י חברת מקורות והועדה המקומית לתכנון ובניה, בהתאם להוראות תמ"א 36.
ג. קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	<u>זיהום אוויר</u> – לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה. <u>רעש</u> – בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש האסורה באזורי המגורים לא תחרוג מתחום גבולות התכנית.
ד. הוראות בזמן בניה	במהלך הביצוע יעשה שימוש, במידת האפשר, בעודפי החפירה. עודפי עפר, אם יוצרו, יופנו לאתר מוסדר לשם כך. יום התכנית אחראי לכך שביצוע העבודה וכל ציוד הבניה שיעבוד בתחום התכנית יעמוד בדרישות התקנים למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) תשל"ט, 1979. שעות העבודה יהיו לפי התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), 1992. דרכים ומשטחים שאינם מצופים אספלט, יורטבו במהלך העונות היבשות, למניעת אבק.
ה. דרכים	ישמשו לגישה ואחזקת המתקן.



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

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד ליום נטו)	מספר יחיד	תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר			יער		
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-קדמי	מרחק לתחנת הקובעות	מספר קומות						מעל הכניסה הקובעות	מחמת הכניסה הקובעות	עיקרי שרות		עיקרי שרות	עיקרי שרות
2	2	2	לי"ר	1	+אנטנות 12 בגובה מ' 6	לי"ר	לי"ר	3.2	לי"ר	1,000	—	—	1,000	27,287	מסקן הנדסי ,001 002

**6. הוראות נוספות**

6.1	<b>תנאים למתן היתר בניה</b>																		
	הכנת תכנית בינוי מפורטת למבנים.																		
	תיאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.																		
	הבטחת ניקוז כל השטח באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז באזור.																		
	הגשת תכנית שלביות ביצוע הכוללת שלביות הריסת המבנים המסומנים להריסה.																		
	היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.																		
6.2	<b>חשמל</b>																		
	<u>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</u>																		
	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 משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.																		
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="191 853 572 891"></td> <td data-bbox="572 853 908 891">מרחק מתיל חיצוני</td> <td data-bbox="908 853 1318 891">קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td data-bbox="191 891 572 922">מרחק מציר הקו</td> <td data-bbox="572 891 908 922">3.00 מ'</td> <td data-bbox="908 891 1318 922">א. קו חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="191 922 572 983">3.50 מ'</td> <td data-bbox="572 922 908 983">5.00 מ'</td> <td data-bbox="908 922 1318 983">ב. 22 ק"ו:</td> </tr> <tr> <td data-bbox="191 983 572 1043">6.00 מ'</td> <td data-bbox="572 983 908 1043">20.00 מ'</td> <td data-bbox="908 983 1318 1043">ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע):</td> </tr> <tr> <td data-bbox="191 1043 572 1104">20.00 מ'</td> <td data-bbox="572 1043 908 1104">35.00 מ'</td> <td data-bbox="908 1043 1318 1104">ד. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע):</td> </tr> <tr> <td data-bbox="191 1104 572 1200">35.00 מ'</td> <td colspan="2" data-bbox="572 1104 1318 1200">אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</td> </tr> </table>		מרחק מתיל חיצוני	קו חשמל מתח נמוך	מרחק מציר הקו	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח גבוה	3.50 מ'	5.00 מ'	ב. 22 ק"ו:	6.00 מ'	20.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע):	20.00 מ'	35.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע):	35.00 מ'	אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.	
	מרחק מתיל חיצוני	קו חשמל מתח נמוך																	
מרחק מציר הקו	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח גבוה																	
3.50 מ'	5.00 מ'	ב. 22 ק"ו:																	
6.00 מ'	20.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע):																	
20.00 מ'	35.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע):																	
35.00 מ'	אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.																		
6.3	<b>מגבלות בניה</b>																		
	אין בתוכנית זו בכדי לפגוע בתוכנית 101/02/1 – מוביל מים וקולחים ארצי.																		
6.4	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>																		
	מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.																		
6.5	<b>חלוקה ורישום</b>																		
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.																		
6.6	<b>הוראות בנושא עתיקות</b>																		
	א. שטח 646/0 "מליטה, ח"י י"פ : 1091 עמ" 1448 מיום : 18/05/1964, הינו/נס אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.																		
	ב. 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 בנינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.																		

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	תוכנית בינוי מפורטת

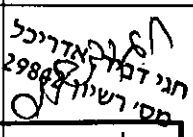


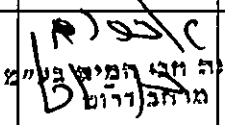
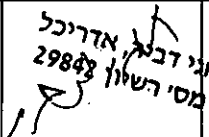
**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
3.2.13		חגי דביר אדריכלים בע"מ	5163787-4	חגי דביר - אדריכל	מגיש התוכנית
27/12/12		תה"ל - מהנדסים יועצים בע"מ	028608883	רינת תורג'מן - מנהלת אגף סטטוריקה	
		מקורות חברת מים בע"מ			יזם בפועל
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
		מקורות חברת מים בע"מ			
3.2.13		חגי דביר אדריכלים בע"מ	5163787-4	חגי דביר - אדריכל	עורך התכנית