

נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 318/03/6
שם תוכנית: "מאגר מים מי לכיש עציון"

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>25/2/13</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>26/6/13</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מטרתה לאפשר הקמה של מאגר לאגירת מי קולחים עבור אגודה שיתופית מי לכיש עציון אשר יהיה מסוגל לקלוט מי קולחים באיכות הנדרשת על פי התקנים של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה תוך מתן מענה לבעיית המחסור במים עבור חקלאות לכשניים - עשר ישובים.
המאגר המוצע ממוקם כשלושה קילומטרים מדרום מערב למושב לכיש ואמור לאפשר קליטה של כ 5 מיליון קוב המגיעים ממפעל השבת קולחי ירושלים וישמש מקור משמעותי למי השקיה לחקלאות.
התכנית כוללת פחות מ 100,000 מ"ק מאזן עודפי עפר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית מאגר מים מי לכיש עציון

מספר התוכנית 318/03/6

516.428 דונם

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 17.03.2013

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

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

קואורדינטה X 183580
קואורדינטה Y 605060

1.5.2 תיאור מקום מדרום למושב לכיש**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית לכיש**

התייחסות לתחום הרשות
נפה • חלק מתחום הרשות
אשקלון
לי"ר
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
לי"ר
לי"ר
לי"ר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3111	• לא מוסדר	• חלק מהגוש		11,14

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 14/4	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ"מ 14/4		30.3.1999
312/03/6	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 312/03/6 ממשיכות לחול	6288	31.08.2011

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	לי"ר	13	לי"ר	17.03.13	פלג קליינהאוז אדריכלים	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 5,000	לי"ר	1	17.03.13	פלג קליינהאוז אדריכלים	ועדה מחוזית	
נספח נופי – סביבתי *	• מנחה	לי"ר	83	לי"ר	29.05.12	אמפיביו – איכות סביבה ומשאבי מים		
נספח בדיקת חלופות	• רקע	לי"ר	30	לי"ר	02.02.11	פלג קליינהאוז אדריכלים ש. ברזיק מהנדסים יועצים		

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.

* נספח זה כולל תכנית בינוי.

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	גוש/ חלקה(י)
מגיש התכנית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מועצה אזורית לכיש / מי לכיש עציון		ד.ג לכיש דרום 79360	08-6813361	לי"ר	08-6813444		

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
יזם בפועל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מועצה אזורית לכיש / מי לכיש עציון		ד.ג לכיש דרום 79360	08-6813361	לי"ר	08-6813444	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ממ"י	לי"ר	שערי העיר רח' יפו 216 ירושלים	02-5318888		02-5318706	
• חוכר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מושב לכיש		ד.ג לכיש דרום 79360	08-6887775		08-6813444	

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	אדריכל	תומר קליינהאוז	023704208	119189	לי"ר	גבעת חיים איחוד 38935	04-6369722		04-6268603	
• יועץ מערכות	מהנדס מערכות	רן ברזייק	057698458	102599	לי"ר	עמינדב 23 תל אביב 67898	03-5622254		03-5626696	
• מודד	מודד	חלבי לביב		808	לי"ר	דלית אל כרמל 2/66 30056 ת.ד 21	04-8395202		04-8396098	
• יועץ איכות סביבה	יועץ	עמית טל		אמפיביו	לי"ר	בית זיוה, רח' היסמין 1.ת.ד, 8119 רמת אפעל 0918	03-7369972		03-7252774	

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
מאגר קולחים	מיתקן המיועד לאגירת קולחים כהגדרת תמ"א 34 (ביוב)

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**

שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי (שטח שלא חלה עליו תכנית מוקמית) לשטח למתקנים הנדסיים על מנת לאפשר הקמה של מאגר קולחים אשר יהיה מסוגל לקלוט ולאגור קולחים לטובת שימוש בחקלאות ויעדי קולחים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לשטח למתקנים הנדסיים.
2. קביעת זכויות בניה.
3. קביעת הוראות למתן היתרי בניה למאגר ומתקניו.
4. קביעת המגבלות שיחולו בתחום ההשפעה של מאגר הקולחים.
5. אמצעים לשמירת בריאות הציבור ואיכות הסביבה.
6. שיקום וטיפול נופי.
7. נהלים ואמצעים למקרי חירום וכשל בפעולת המאגר.
8. שלבי ביצוע התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	516.428
-------------------------	---------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר					
	מס' יח"ד					

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" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				01	שטח שלא חלה עליו תכנית מקומית

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
100%	516,428	מתקנים הנדסיים		100%	516,428	שטח שלא חלה עליו תכנית מקומית
100%	516,428	סכ"ה		100%	516,428	סכ"ה

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
א.	מאגר קולחים על פי הגדרת תמ"א 34 לרבות מתקנים לאגירה, שאיבה והובלה של מי קולחים, מובל קולחים, דרכים פנימיות וחניה לשירות המיתקן, מבני תחזוקה נלווים לפעילות המתקן, מבנה חשמל, מתקנים הקשורים לטיפול במפגעים סביבתיים, משאבות, תאי שאיבה, קוי ומתקני תשתית ותשתיות תת-קרקעיות ומתקנים לחשמל ותקשורת הקשורים להפעלה ואחזקה של מאגר הקולחים.
4.1.2	הוראות
א.	גובה המתקנים יקבע לפי הצורך ועד לגובה מקסימלי של 7 מ'. אין להקים מבנים שאינם צמודי קרקע.
ב.	מגבלות בניה לגובה
ג.	הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי
ד.	קוי בנין
ה.	מתקנים מתחת לכניסה הקובעת
ו.	מניעת זיהום מי תהום
ז.	מניעת זיהום אוויר ומטרדי ריח
ח.	ניטור
ט.	סילוק עודפי עפר ופסולת
י.	מניעת כשל
יא.	תאורת המאגר
יב.	נראות
יג.	הסדרה ושיקום

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מתקנים הנדסיים	1	516,428	150	20	20	30	220	0.04%	ל"ר	0.04%	7	1	1	5	5	5

* שטחי הבניה מיועדים עבור מבנה חשמל ומבנים הקשורים להפעלה ואחזקה של מאגר הקולחים.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	
6.1.1	היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ועל פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
6.1.2	קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, רשות המים ורשות הניקוז.
6.1.3	הגשת תכניות מפורטות של מערכות הולכת הקולחים ומניעת מטרדים סביבתיים לרבות תיאום קווי ההולכה עם קק"ל.
6.1.4	הגשת תכנית תאורה, תכנית פיתוח וגידור, תכנית נטיעות ותכנית שיקום ע"י אדריכל לאישור רשות הטבע והגנים. בנוסף יבחן שילוב רמפות תצפית למאגר הסמוכות לישביל ישראל.
6.1.5	העברת נספחי ביצוע שיכללו: 1. אמצעים למניעת זיהום מי תהום. 2. דרכי הטיפול בקולחים והובלתם ליעדי הקולחים. 3. נהלים ואמצעים למקרי חירום וכשל במאגר ובמערכות הנלוות. 4. נוהלי תחזוקת המאגר והמיתקנים הנלווים לו. 5. מערכות ניטור השפעות המאגר על הקרקע, אויר ומי תהום.
6.1.6	בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניה הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר איכלוס / הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
6.1.7	תעודת גמר ואישור להפעלת המכון יינתנו לאחר אישור ספר התפעול והאחזקה של המאגר ע"י ועדת המשנה לביוב ולתשתיות. ספר המתקן יתייחס בין היתר לנוהלי תחזוקת המתקן והמתקנים הנלווים לו, וכן פרק המגדיר אמצעים למניעת כשל במאגר או במערכותיו ונוהלי פעולה למקרה חירום וכשל במאגר ו/או במערכות הנלוות.

6.2 הנחיות סביבתיות (ראו סעיף 4.1.2)	
6.2.1	מניעת מפגעים בשלב ההקמה – פעילות ההקמה תבוצעו ע"פ הנחיות ובתיאום רשות הטבע והגנים.
6.2.2	כיסוי המאגר – המאגר לא יכוסה.
6.2.3	ניקוז הסוללות – ניקוז היקפי יתוכנן בתאום עם רשות הניקוז תוך התייחסות למערכת הניקוז הקיימת של השטח החקלאי סביב המאגר. ניקוז רום הסוללות יבטיח כי ימנע זיהום המאגר.
6.2.4	חיפוי סוללות – סוללות המאגר יהיו מחופות ביריעות HDPE למניעת חלחול.

6.3 הנחיות כלליות לתשתיות

6.3.1 ניקוז, קווי מים, קולחים, קווי תקשורת וחשמל יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות. קוי תשתיות חדשות יותקנו על סמך ולאורך דרכים קיימות ויהיו תת-קרקעיות.

6.3.2 חשמל:

א. הוראות בינוי ופיתוח:

1. רשת אספקת החשמל בתחום התכנית תהיה ע"פ הנחיית חברת החשמל.
2. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
חשמל מתח נמוך	3 מטר	3.5 מטר
חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטר	6 מטר
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מטר
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מטר

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 מחברת החשמל, מחוז דרום.

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 מטר. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילות

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. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבורי (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתיאום בתיאום עם חברת החשמל, מחוז דרום. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל שכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים (גישה חופשית לרכבת של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות). על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית, במידה ודרושה, בבניין או במגרש.	
תקשורת – רשת התקשורת תהיה עילית ו/או תת-קרקעית.	6.3.3
דרכים – הגישה למאגר תהיה ע"י דרכים חקלאיות קיימות הגובלות במאגר. לא יפרצו דרכים חדשות ודרכים קיימות לא יורחבו מעבר למינימום הנדרש. דרכים קיימות לא יצופו באספלט.	6.3.4

6.4 חלוקה ורישום	
6.4.1 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.	

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

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד	

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה אזורית לכיש		
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך: 17.03.2013
	תומר קליינהאוז תאגיד: פלג קליינהאוז אדריכלים גבעת חיים איחוד 38935	פלג קליינהאוז אדריכלים גבעת חיים איחוד 38935	מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מועצה אזורית לכיש / מי לכיש עציון		
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ממ"י		
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מושב לכיש		
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		

מועצה אזורית לכיש - הנדסה

1-המועצה אינה מתנגדת לקידומה של
התכנית/ההיתר/הבקשה ע"פ כל דין

2-אין לראות בחותמת המועצה משום
מתן אישור סטטורי לתוכנית/להיתר/לבקשה

29.4.13
תאריך

מנהל
המועצה

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית :

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

☐ מדידה גרפית.

☒ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 7/2/10 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

5/5/13

תאריך

חלבי לוי
מודד מוסמך
מ"מ
808
04-039

808

מספר רשיון

חלבי לוי

שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 2/5/13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

5/5/13

תאריך

חלבי לוי
מודד מוסמך
מ"מ
808
04-039

808

מספר רשיון

חלבי לוי

שם המודד