

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא הסדרת רצועה סטטוטורית לתכנון והנחת קו מים חדש בקוטר 80". הקו המתוכנן מחבר בין קו ירקון מזרחי באזור תחנת זוהר למאגר נהורה ב', המתוכנן לקום בסמוך למאגר נהורה א' הקיים. שני המאגרים נמצאים בתחום אתר זוהר נהורה של מקורות, המקודם בתכנית מפורטת להסדרת השטח למתקנים הנדסיים, תכנית מס' 315/03/6.

חיבור קו ירקון מזרחי למאגר נהורה ב' הוא חלק ממערך אספקת המים הארצי, המוביל מים ממקורות המים הטבעיים וממתקני ההתפלה אל דרום הארץ.

במסגרת התכנית מסדירים רצועה להנחת הקו באורך של 1.1 ק"מ והמתקנים הנלווים אליו.

התכנית מפרטת מגבלות ושימושים בקרקע בעת ביצוע ולאחר סיום העבודות בתחום רצועת האחזקה.

במסגרת הנחת קו המים יישמר מאזן חפירה ומילוי, כך שמרבית החומר שיוצא בעת החפירה, מוחזר לאחר הנחת הצינור, בהליך הידוק הקרקע ועירום האדמה מעל רצועת הצינור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	8/125 הנחת קו מים מחבר צומת זוהר מאגר נהורה ב'
		מספר התכנית	634-0185488
1.2	שטח התכנית		28.920 דונם
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	ל"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 לכיש
 קואורדינאטה X 170726
 קואורדינאטה Y 613588

1.5.2 תיאור מקום בין מושב נוגה למושב זוהר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
1589	מוסדר	חלק		17, 41
1590	מוסדר	חלק		5-9, 11-12
1615	מוסדר	חלק		1-2, 9

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

חוף אשקלון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר		הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
	מס' עמוד בילקוט פרסומים	ילקוט פרסומים			
15/07/2003	3450	5206		כפיפות	תמא/ 34
14/09/2009	5762	5998		כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
23/01/2000		4845		כפיפות	תממ/ 4 / 14

1.7

מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרש רם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרש רם		1	1:1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה- חתום להפקדה	23/08/2015	מרש רם	23/08/2015	1	1:2000	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	רמלה	(1)		08-9271672	08-9271547	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 56 רמלה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		מקורות חברת מים בע"מ	רמלה	(1)		08-9271672	08-9271547	

(1) כתובת: ת.ד 56 רמלה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	מרש רם	39616	מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	יצחק נפחא	25	08-6272427	08-6209126	marash@mar ash.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יצחק בוקצין	436	ק.מ מדידות בע"מ	תל אביב- יפו	קויפמן יחזקאל (1)	2	03-3024110	03-6024112	Kmm1@beze qint.net

(1) כתובת: ת.ד. 68012.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קו מים	כהגדרתו בחוק המים התשי"ט - 1959.
רצועה לתכנון/רצועה אופציונלית	רצועת קרקע שבתחומה תעבור רצועת עבודה להנחת קווי מים.
רצועת אחזקה	רצועת קרקע הדרושה לאחזקת קווי מים.
רצועת עבודה	רצועת קרקע הדרושה להנחת קווי מים לרבות השטחים הדרושים להקמתה.

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

יצירת מסגרת תכנונית להנחת קו מים תת קרקעי בקוטר 80" המחבר בין צומת זוהר למאגר נהורה ב'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעוד לקרקע חקלאית וקביעת מסדרון תשתיות ת"ק עבור קו מים 80".
2. קביעת רצועת עבודה ורצועת אחזקה לקו מים תת קרקעי.
3. קביעת שימושים ומגבלות בניה הנובעים מקו המים בתחום התכנית.
4. קביעת הנחיות למיזעור הפגיעה העלולה להיגרם לסביבה מהקמת, הפעלת ותחזוקת קו המים.
5. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
6. קביעת גמישות למיקום הנחת קו המים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

28.92

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
קרקע חקלאית	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	101
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	קרקע חקלאית	101
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	101
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח שלא חלה עליו תכנית מקומית	28,919.75	100
סה"כ	28,919.75	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	28,919.75	100
סה"כ	28,919.75	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
אתר עתיקות/אתר הסטורי	384,637.32
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	12,949.64
הנחיות מיוחדות	28,919.76

4. יעודי קרקע ושימושים

<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.1</p>
<p>שימושים</p> <p>1. שימוש למטרות עיבוד חקלאי.</p> <p>2. בתחום רצועת האחזקה המסומנת בתשריט כמסדרון תשתיות ת"ק יותרו מעבר קו מים 80" תת קרקעי ומתקנים הנלווים אליו לצורך תפעול המערכת כגון שסתומי אוויר.</p> <p>3. בשטח המסומן כהנחיות מיוחדות יותרו השימושים הבאים לתקופת זמן מוגבלת: סלילת דרכי עפר זמניות, הקמת מחנות קבלן זמניים ואזורי התארגנות זמניים. כמו כן גם עבודות שיקום הקרקע החקלאית.</p> <p>עם תום השימוש באתר ההתארגנות וסיום עבודות השיקום כפי שיקבע מפקח הוועדה המקומית, יבוטלו השימושים הזמניים ויותרו בה השימושים המותרים בתכנית זו.</p>	<p>4.1.1</p>
<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>הוראות עבור רצועת עבודה המסומנת בתשריט כ"הנחיות מיוחדות":</p> <p>1. הנחת קו המים והקמת אתרי התארגנות יבצעו בתחום הנחיות מיוחדות כפי שיקבע בתכנית העבודה שתוגש לוועדה המקומית.</p> <p>2. אתרי התארגנות כוללים בין היתר מחנות קבלן, שטחי עירוס זמניים ודרכים זמניות.</p> <p>3. שטחי התארגנות, מחנות קבלן, שטחי העירוס הזמני והדרכים הזמניות יבוטלו לאחר השלמת הביצוע.</p> <p>4. העבודות תהיינה בפיקוח צמוד של אגרונום לנושא הזאת שכבת הקרקע העליונה עד 80 ס"מ, והחזרתה לתוואי הצינור כקרקע לגידולים חקלאיים, כולל בדיקות מעבדה לטיב הקרקע וקביעת עובי שכבת הקרקע העליונה.</p> <p>עבודות עפר:</p> <p>במהלך הביצוע עודפי עפר יפונו לשימוש חוזר ככל הניתן והיתרה תפונה לאתרים מורשים כחוק.</p> <p>שיקום נופי:</p> <p>היזם ישקם את הקרקע בתום העבודות ויחזירה לקדמותה.</p>	<p>4.1.2</p> <p>א</p>
<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>1. בזמן הנחת הקו יותרו השימושים הבאים לתקופת זמן מוגבלת: סלילת דרכי עפר זמניות, הקמת מחנות קבלן זמניים ואזורי התארגנות זמניים. כמו כן גם עבודות שיקום הקרקע החקלאית.</p> <p>עם תום השימוש באתר ההתארגנות וסיום עבודות השיקום כפי שיקבע מפקח הוועדה המקומית, יבוטלו השימושים הזמניים ויותרו בה עיבוד חקלאי.</p> <p>2. דרכי הגישה לאתר העבודה יקבעו באופן שיעשה שימוש, ככל שניתן, בדרכים קיימות. בהעדר דרכים קיימות- יוסדרו דרכי עפר כדרכי גישה. מיקום והרוחב הדרכים ייקבעו באופן שימזער את הפגיעה בסביבה ובנוף.</p>	<p>ב</p>

<p style="text-align: right;">קרקע חקלאית</p>	<p style="text-align: center;">4.1</p>
<p style="text-align: right;">תחזוקה</p> <p>תחזוקה לאחר ביצוע הנחת קו המים :</p> <p>א.</p> <p>1. ברצועת האחזקה המסומנת בתשריט כגבול מסדרון תשתיות ת"ק תותר פעילות חקלאית לרבות בניית חממות ומטעים.</p> <p>2. בתחום רצועת האחזקה תותר, בכפוף לכל דין, פעילות שאינה מחייבת בהיתר על פי חוק התכנון והבנייה, למעט נטיעת עצים עמוקי שורש וזאת לאחר תיאום עם מקורות.</p> <p>ב. גידור :</p> <p>1. לא יותר גידור קבע לאורך הקו</p> <p>2. יותר גידור סביב שטחים לנקודות שחרור אויר (שסתומי אויר).</p> <p>ג. שילוט :</p> <p>לאורך קו המים יוצבו עמודי סימון.</p>	<p style="text-align: center;">ג</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתר בנייה יינתן על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>1. נספח עבודה שיכלול: סימון שטחי התארגנות, דרכי הגישה לאתר העבודה. דרכי גישה לאתר יקבעו באופן שיעשה שימוש, ככל שניתן, בדרכים קיימות. בהעדר דרכים קיימות- יוסדרו דרכי עפר כדרכי גישה. מיקום והרוחב הדרכים ייקבעו באופן שימזער את הפגיעה בסביבה ובנוף.</p> <p>2. נספח חומרי מילוי וחפירה שיכלול טבלת מאזן עבודות עפר בהתאם לסוג החומר הצפוי ואפשרויות השימוש בו בעת ביצוע הנחת קו המים. במידה ויהיו עודפי עפר לסילוק יצוינו האתרים לסילוקם.</p> <p>3. במהלך העבודות להנחת הקו יבוצע פיקוח רשות העתיקות.</p>
6.2	גמישות לתכנית
	<p>רשות המוסמכת להוציא היתרי בניה, רשאית על פי בקשת מגיש הבקשה להיתר, להתיר בתחום מסדרון תשתיות ת"ק, סטייה נקודתית של עד 12 מ' מגבולות מסדרון תשתיות ת"ק בתחום רצועת העבודה, המסומנת כהנחיות מיוחדות בתשריט, וזאת כשבחנה את הצורך בכך משיקולים הנדסיים, תכנוניים, תפעוליים, בטיחותיים וסביבתיים, ולאחר שפורסמה הודעה על כך בהתאם לאופן הפרסום של הפקדת התכנית וניתנה הזדמנות לכל מי שעלול להיפגע להשמיע טענותיו.</p>
6.3	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מגיש התכנית ירשום את רצועת האחזקה בפנקסי המקרקעין כזיקת הנאה למעבר, אחזקה וטיפול בקו המים.</p>
6.4	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום השטח המסומן תתואם ותבוצע בתיאום ובאישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חפירה, בדיקה/ חפית הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען מגיש הבקשה להיתר בניה על פי תנאי רשות העתיקות. היה וגילוי העתיקות יצריך שינויים בבקשה להיתר הבניה תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בבקשה להיתר בניה ובלבד שלא תתווספנה עקב שינויים אילו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות אין לבצע בנייה חודרת קרקע, למעט ביסוס, אלא בנייה צפה בלבד ברדיוס של 10 מ' מהמצא.</p>
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא עשר שנים

.8 חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	חברה/תאגיד ממשלתי	סוג:	תאריך:	7.7.16
	שם ומספר תאגיד:	מקורות חברת מים בע"מ 520010869	חתימה:	אהרון קוטה	רכז מקרקעין מקורות מרחב מרכז-רמלה
יוזם	שם ומספר תאגיד:	חברה ממשלתית	סוג:	תאריך:	7.7.16
	שם ומספר תאגיד:	מקורות חברת מים בע"מ 520010869	חתימה:	אהרון קוטה	רכז מקרקעין מקורות מרחב מרכז-רמלה
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	בבעלות מדינה	סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:		
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	מרש רם	סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	מרש אדריכלים בע"מ 512367566	חתימה:		