

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 634-0347716

תחנת שאיבת מים "שקף"



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי לכיש  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
16/05/2016

להפקיד את התכנית  
*אילן* 07/12/2017

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

תחנת שאיבת מים "שקף" הינו מתקן קיים הנמצא צפונית מזרחית ליישוב אמציה ובתחום מועצה אזורית לכיש, בסמוך לחיבור בין דרך מס' 358 ולדרך המובילה ליישוב שקף וחרוב. בתחנה קיימות 2 יחידות שאיבה, מבנה חשמל, מאצרה למיכל לדיזל גנרטור ומבנה לדיזל גנרטור. במסגרת התזכיר הכללי "מפעל לכיש - תכנית כללית, מהדורה מעודכנת 2" אוגוסט 2004, ולאור נתוני צריכת המים העתידיים ליישובים שקף ואמציה, הוחלט על שדרוג תחנת שקף. השינויים המתוכננים בתחנה כוללים:

- א. ביטול שתי יחידות שאיבה קיימות וביצוע שתי יחידות שאיבה חדשות, כולל שינוי צנרת בתחנה. ב. הקמת מבנה חשמל חדש.
- ג. הרחבת החצר לכיוון צפון מערב, כולל הסדרת גדר המתקן בהתאם לשינויים הנ"ל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תחנת שאיבת מים "שקף"

ומספר התכנית

מספר התכנית 634-0347716

שטח התכנית 2.275 דונם

1.2

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 192305  
 קואורדינאטה Y 604833

**1.5.2 תיאור מקום**

צפונית מזרחית ליישוב אמציה

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

לכיש - חלק מתחום הרשות:

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
3122	מוסדר	חלק		30, 53

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



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א/35. הוראות תמ"א/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א/34/ב/5. הוראות תמ"א/34/ב/5 תחולנה על תכנית זו.	פירוט	תמא/34/ב/5
24/12/2009	1102	6036	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית 6/03/186/3 יישארו בתוקף.	שינוי	3/186/03/6



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נתי לייזרוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נתי לייזרוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה		16	18/10/2017	גיא שלף	06/11/2017	נספח נופי-חתום להפקדה	לא
בינוי	מנחה	1: 250		22/11/2017	נתי לייזרוביץ	23/11/2017	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	22/11/2017	יעל רוזנפלד	23/11/2017	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/11/2017	נתי לייזרוביץ	23/11/2017	מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**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 המים הלאומית	אשקלון	אורט	32	08-6789700	08-6731394	neliyahu@ mekorot.co. il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		מקורות- חברת המים הלאומית	אשקלון	אורט	32	08-6789700	08-6731394	neliyahu@mekorot.c o.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מקורות- חברת המים הלאומית	אשקלון	אורט	32	08-6789700	08-6731394	neliyahu@mekorot. co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנתת ערים	עורך ראשי	נתי לייזרוביץ		תהל מהנדסים יועצים בע"מ	אור יהודה	כיכר איינשטיין אריק	5	03-6924641	03-6924423	nattyl@tahal. com



מונה הדפסה 32

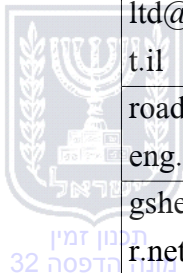


תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027		elka- ltd@zahav.net.il
	יועץ תחבורה	יעל רוזנפלד	71968	ר. יעל הנדסה בע"מ	מגדל העמק	(1)		04-6041720	04-6041721	roads@yael- eng.co.il
	יועץ סביבתי	גיא שלף		גיא שלף אדריכל נוף	משגב דב	(2)	81	076-5404345		gshelef@inte- r.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 73.

(2) כתובת : משדב דב 81.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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

הסדרת מסגרת תכנונית לפיתוח מתקן הנדסי להספקת מים עבור יישובי הסביבה ולצרכים חקלאיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מיער ודרך למתקנים הנדסיים.
- קביעת שטחים להריסה, בינוי ופיתוח.
- קביעת תכליות, הנחיות ומגבלות בניה.
- קביעת זכויות בניה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת שטחים לזיקת הנאה לרכב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.275
------------------	-------

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	3
דרך מאושרת	4
יער	2
מתקנים הנדסיים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	יער	2
להריסה	מתקנים הנדסיים	1
מבנה להריסה	מתקנים הנדסיים	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	175.52	7.71
דרך מאושרת	264.84	11.64
דרך מוצעת	112.31	4.94
יער	1,723.11	75.72
<b>סה"כ</b>	<b>2,275.78</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	175.58	7.72
דרך מאושרת	316.1	13.89
יער	742.8	32.64
מתקנים הנדסיים	1,041.31	45.76
<b>סה"כ</b>	<b>2,275.78</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>משאבות וכל ציוד הדרוש לשאיבה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, אחסון חומרים מסוכנים ומכשור להזרקות חומרים אלה, דיזל גנראטור (לחירום), מאצרה ומיכלי דלק, מתקני טיפול במים כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד כאמור לעיל, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון תחנת השאיבה, כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד כאמור לעיל, מתקנים להשוואת לחצים וכל הדרוש לתפעול תחנת השאיבה, דרכי גישה ושירות ככל שיידרשו. קטע הדרך המסומנת בקווים אלכסוניים בצבע אדום מיועדים לביטול.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בטחון ובטיחות</b></p> <p>המקום יגודר ע"י גדר היקפית בהתאם לתקנות חברת מקורות. הרשת תהיה מגולוונת וללא צביעה. העמודים מגולוונים וללא צביעה או לחליפין צבועים בצבע המבנים.</p>
ב	<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>המתקן לא יעבור את המותר בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין.</p>
ג	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>דלקים שמנים וחומרים כימיים - יש למנוע שפיכה הגורמת לזיהום הקרקע, תוך שימוש במאצרות, הקפדה על עבודה בכלים מכניים תקינים ומיכלים אטומים.</li> <li>סימון גבולות העבודה וגידורם - טרם הכניסה לעבודה יסומנו גבולות קו הדיקור של עבודות העפר בפועל בצורה ברורה, סימון זה יושאר בשטח עד לסיום העבודות ויסולק עם סיומן. מניעת פגיעה לא מכוונת של כלים כבדים בשטח טבעי.</li> <li>עבודות בתחום הדיקור בלבד - לא יבוצעו עבודות עפר ולא תותר נסיעת כלים מכניים מחוץ לקווי הדיקור שלא על דרכים קיימות. עבודת הכלים תבוצע רק בתחום המסומן.</li> <li>צומח טבעי - אין לפגוע בצומח טבעי מחוץ לתחום העבודה.</li> <li>עודפי עפר - עודפי העפר יסולקו לאתר מוסדר ומאושר.</li> <li>אבק - יש למנוע יצירת מטרדי אבק מדרכי הגישה והמתקנים באתר.</li> <li>דרכי גישה ותנועה - תנועה תעשה על צירים קיימים בלבד.</li> </ol>
ד	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>להריסה</b></p> <p>המבנים המיועדים להריסה יפוננו לאתר מורשה עפ"י כל דין. הקו הצהוב המסמן הריסה מתייחס לגדר להריסה.</p>
4.2	<p><b>יער</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יעור פעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער בהתאם לסיווג היער על פי תמ"א 22.</li> <li>פעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש ביער ובחיק הטבע בהתאם לסיווג היער על פי תמ"א 22.</li> </ol>

4.2	יער
	<p>ג. שימור, שיקום, ושחזור ממצאים ארכיאולוגיים באישור רשות העתיקות.  ד. עבודות ייעור וטיפוח, לפי סוג היער, בתיאום עם הקרן הקיימת לישראל.  ה. חניוני נופש ללא מבנים, מחנות נוער אירעיים, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, אתרי הוקרה, עבודות פיסול ושילוט.  ו. דרכי גישה לרכב ושטחי חנייה.  ז. פעולות למניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער.  ח. העברת מערכות ומתקני תשתית בתוואים תת-קרקעיים בלבד, כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקנים לאצירת אשפה וגזם, באישור של קק"ל ובתנאי של שיקום רצועת יער.  ט. מתקנים לצרכי בטחון.  י. מתקנים לצורכי עירוב שבת.  יא. זיקת מעבר לרכב.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>זיקת הנאה</b>  סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b>  בשטח המסומן בתשריט כ"זיקת הנאה" יחולו השימושים וההוראות הבאים:  תובטח זכות מעבר לתשתיות וכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>א. התוויית דרכים, מדרכות, מפרצי העלאת נוסעים, שבילים, מדרכות ומדרגות הולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, שטחי חנייה, דרכי שירות, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", מתקני תאורה, פיסול, ספספלים, סככות צל.  תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.  ב. מתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים וחדרי שנאים, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.  ג. מתקנים לצורכי בטחון לרבות פטרולים, גידור ושערים, תאורה וכו'.  ד. מתקנים לצרכי עירוב שבת.  ה. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	דרך ו/או טיפול נופי
4.4.1	שימושים
	<p>א. התוויית דרכים, מדרכות, שבילים לאופניים ולרכב תפעולי, שטחי חנייה, דרכי שירות.  ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.  ב. מתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים וחדרי שנאים, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.  ג. מתקנים לצורכי בטחון לרבות פטרולים, גידור ושערים, תאורה וכו'.  ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p><b>פיתוח סביבתי</b>  יושם דגש על טיפול בשולי הדרך ע"י שיקום השטח המופר.</p>

דרך ו/או טיפול נופי	4.4
---------------------	-----



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מ"על הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			גודל מגרש כללי				
2	2	2	0		6		30	300				300	1041.31	מתקנים הנדסיים

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



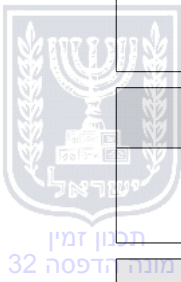
תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>היתרי בנייה / הרשאות יינתנו על ידי הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה, ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבקשה להיתר בנייה תהא מבוססת על תכנית הבינוי המהווה חלק ממסמכיה של תכנית זו.</li> <li>2. היתר בנייה יינתן לאחר אישור משרד הבריאות.</li> <li>3. תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</li> </ol>	
<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה: מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<b>6.3</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	
<b>6.4</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תאורה- יש עדיפות לשימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cutoff). מומלץ כי גובה גוף התאורה לא יעלה על 4 מ' מפני הקרקע. עמוד התאורה מגולוון ללא צביעה או בצבע אפור.</li> <li>2. המבנים ייצבעו (כולל הגגות) או יטווחו בטיח בצבע משתלב בגוון בז' ע"פ בחירת אדריכל נוף. רצוי כי צנרת ואביזרים הנדסיים גלויים ייצבעו כ"ל.</li> <li>3. חיפוי, טשטוש, הסדרה- עם סיום העבודות יתבצעו פעולות לטשטוש פני הקרקע לשם העלמת</li> </ol>	



<b>6.4</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	עקבות עבודות עפר ופעולת הכלים ההנדסיים. 4. העבודות ורשימת הצמחיה תתאומנה עם רשות הטבע והגנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הרחבת חצר קיימת	לי"ר
2	הריסת גדר קיימת	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום קבלת מתן תוקף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32