

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-1113919

קידוח זיקים 1

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005240162/310>

דברי הסבר לתכנית

הקדוח הוסדר בייעוד הנדסי (מתקן מים) בתכנית 4/109/03/6 משנת 1980.
מבנה הקדוח שהוקם בשנות החמישים חורג מתחום היעוד הנדסי.
הקידוח מספק מי שתיה למערכת המים השפירים.

התכנית מסדירה תא שטח בייעוד מתקנים הנדסיים בהתאם לאתר הקיים ומסדירה את דרך הגישה אליו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קידוח זיקים 1
מספר התכנית	633-1113919	
שטח התכנית	1.2	1.778 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
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 חוף אשקלון

231403 קואורדינאטה X

724449 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קידוח מקורות קיים מזרחית לצומת זיקים.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חוף אשקלון - 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
2841	מוסדר	חלק	10	9, 16, 18
2842	מוסדר	חלק		7

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
תמא/35/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1. הוראות תכנית תמא/35/1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תתל/4/14/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/4/14/א. הוראות תכנית תתל/4/14/א תחולנה על תכנית זו.	5474			27/12/2005
4/109/03/6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4/109/03/6 ממשיכות לחול.	2596	798		17/01/1980
קצאא/1000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית קצאא/1000. הוראות תכנית קצאא/1000 תחולנה על תכנית זו.	9745	7458		12/07/2021



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל פרוינד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 47 06/03/2024	אריאל פרוינד	06/03/2024	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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, ניצן אליהו		מקורות חברת המים לישראל	אשקלון	אורט	32	073-3524700	08-6736614	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, ניצן אליהו		מקורות חברת המים לישראל	אשקלון	אורט	32	073-3524700	08-6736614	neliyahu@mekorot.c o.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund .co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	ירדן שפירא	25737464	ירדן שפירא- הנדסת כבישים ותנועה	רמת ישי	אקליפטוס)	3			yarden@ys- eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון בע"מ מדידות ותכנון הנדסי	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6404243	04-9931277	mt2020@mod eday.org





תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הסדרה סטטוטורית של קידוח קיים זיקים 1 ודרך הגישה אליו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

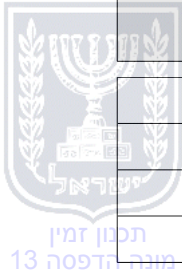
- א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למתקן הנדסי.
- ב. שינוי יעוד ממתקן הנדסי לקרקע חקלאית.
- ג. שינוי יעוד מדרך למתקן הנדסי.
- ד. קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב לצורך הסדרת הגישה למתקן.
- ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- ו. קביעת הנחיות לטיפול נופי ושיקום השטח.
- ז. קביעת תכליות, הוראות ושימושים.
- ח. קביעת זכויות בניה של 90 מ"ר (מתוכם 45 מ"ר קיימים) לטובת המתקן ההנדסי.
- ט. קביעת תנאים למתן היתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

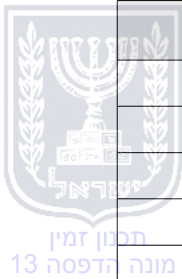
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	1
קרקע חקלאית	4 - 2
דרך מאושרת	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	5
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	קרקע חקלאית	2
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	5
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	3, 2

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	449.3	25.27
מתקן הנדסי	633.1	35.60
קרקע חקלאית	695.8	39.13
סה"כ	1,778.2	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	317.68	17.87
מתקנים הנדסיים	493.84	27.77
קרקע חקלאית	966.68	54.36
סה"כ	1,778.2	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	מתקן מים, באר (קידוח), מתקני שאיבת מים, כל מתקן נלווה, מבנה, או קו הדרוש לתפעול, להגנה ולתחזוקת מערכת הפקת המים, הולכתם, ניטורם והטיפול בהם. דיזל גנרטור לשעת חרום, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, קווי מים ומערכות אספקת מים והמתקנים הדרושים להם, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על בטחון האתר, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה וכל הדרוש לתפעול המתקן.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	1. סוג החומר המותר לשימוש במתקן זה הוא היפוכלוריט. אחסון ההיפוכלוריט יהיה בהתאם להנחיות הנדרשות בהיתר רעלים בדגש על מאצרות. 2. יותר השימוש בדלקים לצורך הפעלת דיזל גנרטור הכמות צריכה שנתית שאינה עולה על 100 מ"ק. 3. אחסון דלק וחומ"ס יעשה בהתאם להנחיות משרד להגנת הסביבה. 4. כל המוצרים והחומרים הבאי במגע עם מי שתיה יעמדו בתקן הישראלי 5452.
ב	בטחון ובטיחות
	1. המתקן יהיה מוגן ומאובטח ע"י גדר ואמצעים נוספים בהתאם לדרישת חברת מקורות.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	מיועד לעיבודים חקלאים, דרכים חקלאיות ומעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	תשתיות
	על החלק הכלול בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות יחולו כל הוראות תכנית מס' קצאא/1000.
ב	זיקת הנאה
	זיקת ההנאה לטובת גישה ברכב למתקן המסומנת בתשריט תרשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לדין.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
4.3.2	הוראות
א	תשתיות
	על החלק הכלול בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות יחולו כל הוראות תכנית מס' קצאא/1000.
ב	זיקת הנאה
	זיקת ההנאה לטובת גישה ברכב למתקן המסומנת בתשריט תרשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לדין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה (1) 90			
				1	1	1			1	1	4 (2)

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 45 מ"ר קימים.

(2) תותר הצבת אנטנה בגובה 7 מ' מעל מבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- א. היתר בניה למתקנים הכלולים בתכנית זו ינתנו לאחר אישורה של התכנית.
- ב. תאום עם משרד הבריאות.
- ג. תאום עם היחידה הסביבתית.

6.2

הוראות בדבר קיום היועצות

בכל מקום בו נדרש תיאום, חו"ד או היועצות עם גורמים חיצוניים עפ"י תכנית זו, יתבצע הנ"ל תוך 45 ימים מיום שהועברו מסמכים לאותו גורם ע"י יזם התכנית. היה ולא נמסרה חוות דעת הגורם החיצוני בתוך פרק הזמן שנקבע, יקבל מוסד התכנון החלטה ללא קבלתה. במקום בו נדרש אישור גורם חיצוני על פי דין, יחולו הוראות הדין.

6.3

איכות הסביבה

- א. הקמת מתקנים בעלי פוטנציאל למפגעי רעש (משאבות, חדר חשמל וכו') יאושרו בתאום עם היחידה הסביבתית. ככל שיידרש יותקנו אמצעים להפחתת מפגעי הרעש.
- ב. טווח הסיכון של חומרים מסוכנים לא יחרוג מגבולות המגרש.

6.4

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי הבניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה: מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. להקמת מבני תשתית ייעשה בתיאום פרטני בין חברת מקורות לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד על עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.5

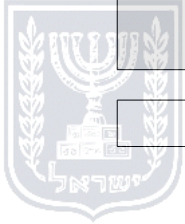
פסולת בניין

- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13