

משרד הפנים
מחוז מרכז

12. 12. 2012

נתקבל
תיק מס'

ועדה מחוזית מחוז המרכז

מרחב תכנון ועדה מקומית "שורקות"

תכנית מפורטת מס': בר/304

שינוי לתכנית מס' 107/03/13

איחוד חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

אגני שקוע והחדרה "יבנה 4" – בתחום שיפוט שורקות

נבדק וניתן להפקיד ~~לאשר~~
תחלופת/הוועדה המחוזית / משנה מימין 18/3/2013

תאריך
2/11/13
מחוז המרכז
אגני שקוע והחדרה
פוסק
מתכונת מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום
18.9.2011
תאריך עדכון: 18.9.2011

תאריך: 28.11.2006
תאריך עדכון: 18.9.2011

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום
19/3/13 304 בר
לאשר את התכנית

☐ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
☒ התכנית נקבעה טעונה אישור השר
30.01.2013
תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית

מבוא

א. כללי

לחברת מקורות זכיון ע"פ חוק המים להחדרת מי שפד"ן ומים אחרים לשם טיהורם ושאיבתם מחדש באזור צפון אשדוד.

גבולות הזיכיון השתנו בעקבות סקרים הידרולוגיים ובעקבות תכנון מחלף לאזור הצפוני של אשדוד.

בכוונת התכנית להסדיר את תחום אזור ההחדרה המתוכנן עבור "מקורות" ע"י חברת תה"ל בתכנית מפורטת.

ב. הפרדה למחוזות תכנון

התכנית מוגשת בנפרד לועדה המחוזית מחוז המרכז בגבולות המצויינים בתשריט והמשכה לועדה המחוזית מחוז הדרום.

מכלול התכנית בתחום אשדוד וחבל יבנה מצורף לתשריט כתכנית בקני"מ 1:2500

1. שם התכנית - תכנית מפורטת מס': בר/304 שינוי לתכנית מס' 107/03/13 איחוד חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים "אגני שקוע והחדרה יבנה 4" – בתחום שיפוט שורקות

2. מסמכי התכנית המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית

א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)

ב. תשריט בקני"מ 1:2500 (להלן התשריט)

3. המקום

- מחוז - המרכז
- מקום - אזור צפון מזרח אשדוד

גוש	חלקות	חלקי חלקות
2043		3,5
2044	1	2-4,37
4880	3	2,4,8
4881		4,11
4882		8-11,15-17,19,24,25,27,28

4. ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא

5. שטח התכנית - כ- 265.732 דונם.

6. בעל הקרקע - מדינת ישראל

7. מגיש התכנית - מקורות חברת המים לישראל בע"מ.
רח' לינקולן 9 ת"א 03-61201185
טלפון: 03-6230579

8. עורך התכנית - אדריכל גיורא שפיר - רשיון מס' 25469
רח' הרב נורוק 10/37 אשקלון
טלפון: 08-6744144 פקס: 08-6744155

9. יחס לתכניות אחרות - על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מס' 107/03/13 ("חוק המים") למעט השינויים המוגדרים בתכנית זו

10. מטרת התכנית
 - 10.1 - איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
 - 10.2 שינוי יעוד מאזור תעשייה ותעשייה אחסנה ויעור לאגני החדרה.
 - 10.3 שינוי יעוד מאזור אגנים לאגני החדרה, לשפ"פ ולאזור תעשייה.
 - 10.4 שינוי מאזור תעשייה ותעשייה אחסנה ויעור ליעוד לדרך.

- 11. תכליות ושימושים**
- 11.1. אגני החדרה**
- מגרשים 100,103**
- אזור המיועד להקמת בריכות להחדרת מי קולחים מטוהרים בהתאם לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- במגרשים 100 ו-103 תותר הקמת מבנה משרדים לעובדי האתר, מבנה בקרת כניסה, מתקנים לחשמל ולפיקוד, מתקנים טכניים לפיקוד, לניטור, לביקורת ולהפעלת המתקן.
- המתקן יגודר בגדר בטיחותית שתמנע כניסתם וסיכונם של עובדי אורח לאזור אגני השיקוע ויותקנו בו שערים לכניסת רכב והולכי רגל.
- תותר סלילת דרכי גישה פנימיות.
- תותר הנחת קווי מים מגופים, כבלי חשמל ותקשורת ומערכות למדידת המים ואיכותם.
- 11.2 מעבר קווי חשמל**
- 11.2.1 פרוזדור חשמל - פרוזדור חשמל המסומן בקווים מצולבים על רקע היעוד כמשמעותו בת.מ.א 4/ג/10 ויחולו על שטח זה הוראות התכנית האמורה.**
- 11.2.2 שטח למעבר קווי חשמל ראשיים 161/400 ק"ו – פרוזדור חשמל**
- שטח המעבר מסומן בקווקו ירוק על רקע היעוד.**
- בשטח המעבר מותר להקים עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים בכל המתחים.
- מותר להשתמש במעבר לשטחים ציבוריים פתוחים, לגנים לאומיים, שמורות טבע, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, כמו כן יותר שימוש להחדרת מי קולחים כמתואר בסעיף 11.1 שלעיל.
- באזור אגני ההחדרה תותר הקמת מבנים כאמור בסעיף 11.1 שלעיל אך בתאום ואישור ח"ח בלבד. מותר לחצות וע"פ העניין לעבור לאורך הפרוזדור – לקווי מים, אגני החדרה, ביוב, קווי תקשורת, דרכים, מסילות ברזל, עורק ניקוז, קווי דלק – הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל. בפרוזדור ניתן להתיר הקמתם של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רצופים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.
- לא ניתן היתר בניה בשטח הפרוזדור לרבות לביתני השרותים והמבנים החקלאיים אלא לאחר שינתן תחילה אישור לכך בכתב מחברת החשמל.
- סימון השטח למעבר קווי חשמל ראשיים בתכניות מפורטות של מתחמים ובתוכניות בינוי של מגרשים גובלים, יעשה לפי הנחיות חברת החשמל שתגזרנה מתכנית זו, לרבות קביעת קווי בנין של מגרשים גובלים עם מעבר קווי החשמל הראשיים, קווי בנין יגזרו מגבולות מעברי החשמל הראשיים באופן שגבולות מעבר קווי החשמל הראשיים (הפרוזדורים) הם המגדירים את קווי הבנין, ככל שהדבר נוגע לחברת החשמל.
- 11.3 שפ"פ מגרש 301**
- מגרש 301 הינו בתחום קו 100 מ' מבריכות ההחדרה באזור אגני ההחדרה למי קולחים.
- במגרשים אלה תבוצע נטיעת עצים ושיחים, שיתרמו לצימצום פיזור הארוסולים לסביבה.
- עד 50% משטח השפ"פ יותר לשימוש לאגני החדרה כמשמעותם בסעיף 11.1 שלעיל, באישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ועיריית אשדוד.
- תותר סלילת דרכים לתנועת כלי רכב לצורך נגישות לאגני החדרה ולאחזקת השפ"פ.
- תותר הקמת מתקנים טכניים הנדסיים בשילוב עם הפיתוח.
- תותר העברת מערכות לאגני ההחדרה.
- 11.4 אזור תעשיה**
- כמשמעותו בתכנית מתאר אשדוד.
- 11.5 אזור רזרבה לתעשיה אחסנה**
- כמשמעותו בתכנית מתאר אשדוד.
- 11.6 דרכים**
- 11.6.1** העברת תשתיות תותר בחציה בלבד. את פרטי החציה יש לתאם עם החברה הלאומית לדרכים.
- 11.6.2** למתחם ההחדרה ולאזור התעשייה, לא תותר נגישות מכביש 4 ומהמחלף.
- 11.6.3** לא תותר כל בניה וא/או חניה בתחום קווי הבנין מכביש מס' 4.
- 11.6.3.1** למתחם ההחדרה, לאזור התעשייה ול"אזור רזרבה לתעשיה אחסנה ועור" לא תותר נגישות מכביש 4 ומהמחלף.

13. תנאים למתן היתר בניה

- 13.1 כללי**
היתרי בניה ינתנו ע"פ תכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר בניה שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד ו/או שורקות בהתאם למיקום המגרשים בתכנית.
- 13.2 חניה**
חניה תתוכנן בתחום המגרש ולפי תקן החניה הרלוונטי.
- 13.3 מיגון**
יתוכנן ע"פ הוראות פיקוד העורף.
- 13.4 גידור**
היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכנית לגידור הולם ובר קיימא לאגני ההחדרה לרבות הסדרת שערים לכלי רכב ולעובדים לצורך אחזקת המגרש והשמירה עליו.
הגדר תמנע כניסתם וסיכונם של עוברי אורח לאגני ההחדרה למתקן הטכני ההנדסי.
- 13.5 אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה**
מתן ההתר יותנה באישור להפעלת אגני ההחדרה והמתקן ההנדסי מאת משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 13.6 הוראות רשות העתיקות לתכנית**
- 13.6.1** כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע ק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- 13.6.2** במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 13.6.3** במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות הצורך לשמר את העתיקות.
- 13.6.4** היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 13.6.5** אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

14. הוראות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לאזור החדרה למי קולחים.

- 14.1 איכות הקולחים להחדרה באתר:**
 חברת "מקורות" תזרים להחדרה רק קולחים באיכות הבאה:
 - רמת הצחיב לא תעלה על 20 מג"ל.
 - ריכוז המוצקים המרופים לא יעלה על 30 מג"ל.
 - ריכוז החמצן המומס גבוה מ-1 מג"ל.
 - ריכוז הסולפידים לא יעלה על 0.3 מג"ל.
 - העכירות מתחת ל-20 יחידות NTU.
- 14.2 מניעת בצבוצים:**
 בתקופה הראשונה להפעלת שדה ההחדרה, תבצע חברת מקורות ביקורת יומית לגילוי בצבוצי מים בשטח התכנית ובכל האזור שמסביבה. לאחר ההתייצבות וקביעת קצבי ההחדרה הקבועים בשדה ההחדרה, תיערך ביקורת שבועית שוטפת לגילוי סימני בצבוצים של מים באתר ובסביבתו. גילוי תחילתם של בצבוצי מים יגרום להפסקה מיידיית של החדרת הקולחים באגני ההחדרה, עד יבושם של הבצבוצים. לאחר התייבשות בצבוצי המים, תחודש החדרת הקולחים בקצב נמוך יותר, שלא יגרום לבצבוצים ויערך פיקוח שוטף.
- 14.3 מניעת ריחות:**
 חברת מקורות תקים ותתפעל תחנה לניטור רציף של H_2S באוויר וכיווני עוצמת רוחות. מיקום התחנה יקבע בקרבת שדה ההחדרה בתאום עם איגוד הערים לאיכות הסביבה אשדוד חבל-יבנה. נתוני התחנה יועברו באופן רציף לאיגוד ערים לאיכות הסביבה, ויסייעו לזיהוי מקורות ריח. אם יתגלו באזור התעשייה או במחלף המתוכנן ריחות מטרידים שמקורם באגן ההחדרה, תפסיק חברת מקורות, על פי הוראת איגוד ערים לאיכות הסביבה או מיוזמתה, את הזרמת הקולחים לאגנים הקרובים לאזור התעשייה (או לכל שדות ההחדרה), עד סילוק מקור התקלה.
- 14.4 בקרה ופיקוח על הקולחים המוזרמים להחדרה:**
 איכויות הקולחים המוזרמים להחדרה, יבוקרו באופן רציף בתחנת השאיבה RS6 במתקן ה"שפדן" (מחוץ לגבולות התכנית), ע"י מדידה ורישום רציפים של עכירות הקולחים. חברת מקורות תבצע מעקב רציף על מפלסי המים באגני ההחדרה. אם תתגלה פריצת קולחים מאחד מאגני ההחדרה, יסגר המגוף המזרים קולחים לאגן שממנו פרצו הקולחים, ע"י הוראה מרחוק מחדר הבקרה של מקורות. חידוש הזרמת הקולחים לאגן ההחדרה, יעשה רק לאחר תיקון התקלה והודעה למשרד הבריאות.
- 14.5 תחזוקת שדות ההחדרה:**
 שדות ההחדרה יוחזקו ויתוקנו ע"י חברת מקורות, במצב נקי. חברת מקורות תבצע ביקורת שוטפת באתר, על מצבן התקין של דפנות אגני ההחדרה ותבצע תיקונים בכל פעם שתתגלה ארוזיה בשטח הדפנות. חברת מקורות תבצע בקרה וטיפול שוטפים לפי הצורך, למניעת דגירת יתושים או ימוששים בשטח אגני ההחדרה. חברת מקורות תבצע דיסקוס של קרקעית אגני ההחדרה היבשים פעם בשבועיים, וחריש של הקרקעית פעם ב-6 חודשים.
- 14.6 ספר הפעלה ודיווח:**
 מפעילי האתר ינהלו ספר הפעלות בו ירשמו נתונים לגבי כמויות הקולחים המוחדרות ואיכותם, נתוני ריח, בצבוצים בשטח ותקלות/בעיות אחרות. מפעילי האתר ידווחו למשרד הבריאות ולמשרד לאיכות הסביבה על גילוי ביצבוצים, מטרדי ריח וכל בעיה אחרת.
- 14.7 רצועת 100 מטר מאגני ההחדרה:**
 רצועת 100 מטר מאגני ההחדרה תהיה שפ"פ בבעלות חברת מקורות. או שטח חקלאי בהתאם לתשריט התכנית. בשטח השפ"פ תבוצע רצועת נטיעות שתתרום לצימצום פיזור האירוסולים לסביבה. הנטיעות בסמוך למחלף המתוכנן ולכביש יתואמו בהמשך עם חברת מ.ע.צ. תחום רצועת 100 מ' מסומנים בתשריט התכנית.

15. הנחיות כלליות לתשתית

15.1 הוראות כלליות

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק האשפה, והמתקנים ההנדסיים הכול לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. במגרשים שבתחום התכנית תותר העברת מערכות מים, ביוב, וניקוז של מגרשים שכנים במידה והדבר יחייב זאת אך בצמוד ככל הניתן לגבול המגרשים. מרחק הבניה מקו תשתית יהיה כמפורט בחוק התכנון והבניה. כל המערכות תהיינה תת קרקעיות. תחנות טרנספורמציה ופילרי רשת יבוצעו מעל פני הקרקע. הזנת קווי חשמל במתח גבוה ובמתח נמוך וחיבורי מבנים יבוצעו בתאום עם חברת החשמל. באזור בו עוברים מתקני תשתית שונים יש לבצע תאום מוקדם עם הרשויות הנוגעות בדבר כדי למנוע פגיעה בתשתית שכנה. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית.

15.1.1 חשמל

רשת הספקת החשמל תקבע בתאום עם חברת החשמל. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

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

אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים. ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

15.1.2 טלפון ותקשורת

כל ההזנות תהיינה תת קרקעיות.

15.1.3 כבישים ומדרכות

יבוצע על בסיס תכנון תנועה, כבישים ונוף שיתואמו ויוגשו לאישור מהנדס עירית אשדוד ו/או שורקות בהתאם למיקומם בתכנית.

15.1.4 מתקני תברואה

מתקני תברואה יתואמו ויסוכמו עם מהנדס עירית אשדוד ו/או שורקות בהתאם למיקומם בתכנית.

15.1.5 מים

תכניות מערכת אספקת המים יותנו בתאום ואישור משרד הבריאות, ויתחברו למקור באיכות מי שתיה מאושר. מפעלים בעלי פוטנציאל לזיהום מערכת אספקת המים השפירים ידרשו בהתקנת אביזרים למניעת זרימת מים חוזרת, ולהציג תכנית הפרדת מערכות מים לשימושים שונים (סנטרי, תעשייתי, גינון, כיבוי אש וכד')

16. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. ניתן לאחד מגרשים בעלי אותו יעוד ע"י הגשת תשריט איחוד וחלוקה לועדה המקומית.

17. הפקעה לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד ישראל התש"ך – 1960, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ג) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, יוחרכו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל לפי נוהלי המינהל.

18. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו.

בעל הקרקע:

מדינת ישראל

רשות הפיתוח

אהרון קוטה
רכז מקרקעין
מקצוע
מרחב מרכז-רמלה

26.1.12

מגיש התכנית:

מקורות - חברת מים לישראל בע"מ

ג'ורא שפיר אדריכלים
ח'רב נערוק 10/37
אשקלון 78355
פ.ד. 09-6741164

עורך התוכנית:

אדריכל ג'ורא שפיר

ועדה מקומית שורקות:

ועדה מחוזית מחוז המרכז:

12. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

זכויות בניה למגרש													שימוש	מס' מגרש	שטח המגרש (דונם)	גובה מבנה מירבי (מ')	אגני החדרה קולחים מטוהרים מי החדרת בריכות	יעוד
קו בניה מינימלי (1)	תכנית מירבית %	סה"כ זכויות (מ"ר)	בניה מתחת למפלס הכניסה				בניה מעל מפלס הכניסה				שטח ש							