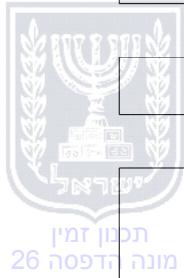


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 657-0161240

קידוחי עין יהב 3א, 13, 113



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי ערבה תיכונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/02/2015

להפקיד את התכנית

26/08/2015

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

מערכת המים באזור מרכז ספיר, מושב צופר והיישוב הקהילתי צוקים הינה מערכת מים עצמאית כמעט לחלוטין המוזנת מקידוחים הפזורים באזור.

באפשרות המערכת לקבל ולהוביל מים מאזור עין יהב ולאזור עין יהב באמצעות קו פלדה קיים בקוטר 10". מכיוון שתפוקת הקידוחים באזור במגמת ירידה נדרש לבצע קידוחים חדשים ולחברם למערכת האספקה. קידוח עין יהב 3א קיים ומפיק כ-120 מק"ש המטופלים כיום במערכת אוורור ושיקוע בחצר הקידוח. עיקרה של תכנית זו היא הסדרת החצר הקיימת והוספה של 3 קידוחים וטיפול בהם בחצר מורחבת. קידוחי עין יהב 13 ו-213 ישמשו לאספקה לחקלאות בלבד. קידוחי עין יהב 3א' ו-113 ישמשו לאספקה לחקלאות וכן כמי גלם למתפילים מקומיים לאספקת מי שתייה לתושבים.

ספיקת הקידוחים המתוכננים היא 150 מק"ש כ"א. לצורך התאמת מי הקידוחים לאיכות המים הנדרשת לאספקה לחקלאות, הקידוחים יטופלו במסגרת מתקן טיפול המתוכנן בחצר ויכלול מתקן אוורור, שיקוע וסינון וכן מערכת בוסטרים שתסנוק את מי הקידוחים למערכת האזורית.

החומרים שיהיו בשימוש בתחנה הינם היפכלורית וברזל כלורי. החומרים יאוחסנו במכלים סגורים שימוקמו במאצרות נפרדות זה מזה בנפח פי 1.5 מנפח כל מיכל, בהתאם לנדרש בהיתר רעלים. לפיכך, התכנית אינה מטילה מגבלות על סביבתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קידוחי עין יהב 3א, 13, 113
------------------------	-----------	----------------------------

מספר התכנית	657-0161240
-------------	-------------

שטח התכנית	5.261 דונם
------------	------------

מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
---------	-----	--------------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לי"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**

ערבה תיכונה

קואורדינאטה X

216400

קואורדינאטה Y

504400

1.5.2 תיאור מקום

צפונית מערבית לשוב ספיר, ממערב לכביש 90

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

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39045	מוסדר	חלק		4

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

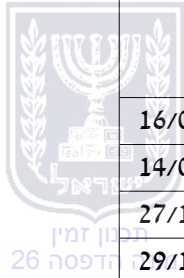
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות		5704	3916	16/08/2007
תמא/ 34 / ב / 5	כפיפות		5998	5762	14/09/2009
תמא/ 35	כפיפות		5474	1030	27/12/2005
תמא/ 8	כפיפות		2759	118	29/10/1981
תממ/ 4 / 14	כפיפות		4845		23/01/2000
172 / 02 / 10	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 172/02/10 ממשיכות לחול	2752	2994	24/09/1981



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נתי ליזרוביץ				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			נתי ליזרוביץ			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1: 500		10/03/2015	נתי ליזרוביץ		16/03/2015		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	21	04/07/2013	גיא שלף	ועדה מחוזית	25/11/2013		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		23/03/2015	נתי ליזרוביץ		16/04/2015		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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 לישראל.	אשקלון	אורט	32	08-6789700	08-6131394	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 לישראל.	אשקלון	אורט	32	08-6789700	08-6131394	neliyahu@mekorot.co.il

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	08-6264202	08-6264203	
חוכר			מקורות חברת המים לישראל.	אשקלון	אורט	32	08-6789700	08-6131394	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכננת ערים M.S c	עורך ראשי	נתי ליזרוביץ		תהל מהנדסים יועצים בע"מ	אור יהודה	יהדות קנדה	5	03-6924416		leizarowitz- n@tahal.com
מודד		עמי אלקבץ	648		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	elka- ltd@zahav.ne t.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	גיא שלף			גדרה	סברדלוב	5	076-5404345	076-5404346	gshelef@inte r.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 להסדרת והרחבת מתקן הנדסי קיים להספקת מים אשר ישרת את אוכלוסיית האזור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שימושים מותרים במסגרת "הנחיות מיוחדות" ביעוד "שמורת טבע" בהתאם לתכנית התקפה מס' 172/02/10 החלה במקום.
2. הסדרת קידוח קיים והוספת קידוחים ומתקנים הנדסיים נילווים.
3. קביעת עקרונות הפיתוח והבינוי בתחום השטח המיועד למתקנים הנדסיים.
4. קביעת עקרונות לשיקום נופי בתחום התכנית.
5. קביעת זכויות בנייה עבור מתקנים הנדסיים המשמשים את הקידוחים.
6. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
7. קביעת מבנים להריסה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

5.261

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
שמורת טבע	2, 1	הנחיות מיוחדות
שמורת טבע	2, 1	מבנה להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
שמורת טבע	2, 1	הנחיות מיוחדות
שמורת טבע	2, 1	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שמורת טבע	5,621	100
סה"כ	5,621	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שמורת טבע	5,621.61	100
סה"כ	5,621.61	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שמורת טבע
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בתחום השטח המוגדר כשמורת טבע תחת "הנחיות מיוחדות" יותרו השימושים הבאים: מכונת קידוח וציוד דרוש לקידוח, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, אחסון חומרים מסוכנים כדוגמת כלור ופלוואור ומכשור להזרקת חומרים אלו למי הקידוח, דיזל גנרטור (לחירום), מאצרה ומיכלי דלק, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על בטחון הבאר לרבות גדר, מתקני טיפול, טיוב והתפלת מים, כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד כאמור לעיל, קווי המים ומיכלי המים או בריכות ומתקנים הקשורים להוצאת המים מהם, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה וכל הדרוש לתפעול הבאר ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. המבנים ייצבעו או יטווחו בטיח בצבע המשתלב בגוון הסביבה.</p> <p>2. כל התשתיות הקוויות חשמל, תקשורת ומים יוטמנו בתת הקרקע על בסיס דרך הגישה לתחנה. בסיום העבודות ההנדסיות רצועות התשתיות יעברו טשטוש והסדרת קרקע.</p> <p>3. המתקן יהיה מוגן ומאובטח ע"י גדר ואמצעים נוספים בהתאם לנדרש לגבי מתקנים הנדסיים בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל 1970 וע"פ תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה), התשנ"ה- 1965.</p>
ב	<p>הריסות ופינויים</p> <p>סימון מהתשריט: מבנה להריסה</p> <p>מבנים המסומנים להריסה הינם מבנים המיועדים להריסה.. המבנים להריסה יורסו עד חמש שנים מיום הפעלת התחנה החדשה. לאחר הריסת המבנים חצר הקידוח תהיה רק בתחום תא שטח 1. תא שטח 2 יוחזר למצבו הטבעי בהתאם לאמור בסעיף 6.6.</p>

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			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			8 (3)	12.61 (2)	עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)							(1) 650					

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (3) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: גובה המבנים ימדד מגובה פני הקרקע המתוכננת. גובה זה לא כולל אנטנות פיקוד ובקרה- גובה האנטנה ינוע עד כ- 12 מ' מגובה פני הקרקע..
- (4) כמוצג בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. הגשת תכנית בינוי שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.
2. תיאום עם משרד הבריאות לעניין התאמת ההיתר לתקנות בריאות העם- קידוחים מי שתייה.
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.
4. תיאום עם מערכת הביטחון.
5. תאום עם היחידה הסביבתית המקומית ועמידה בתנאים הסביבתיים כדלקמן:
 - א. חומרים מסוכנים- היתר הפעלה יותנה בקיום כל התנאים הנדרשים בהיתר הרעלים.
 - ב. אחסון דלקים/ הצבת גנרטור- היתר הפעלה יותנה בקיום כל התנאים לעיל לאחסון דלקים/ הצבת גנרטור.
 - ג. התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר ע"פ כל דין.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

1. כל המבנים, המתקנים, המיכלים והבריכות וחלקיהם ייצבעו בצבע המשתלב ע"פ מפרט מקורות ובחירת אדריכל הנוף.
2. הפעלת תאורה לצרכי תחזוקה ו/או חירום בלבד. יש להשתמש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל. גובה גוף התאורה לא יעלה על 4 מ' מפני הקרקע של משטח הקידוח. עמוד התאורה ייצבע בצבע גוון משתלב בסביבה.

6.3**איכות הסביבה**

1. תיאסר שפיכת פסולת בניין ועודפי עפר מחוץ לתחום התכנית. יש לפנות פסולת בניין ועודפי עפר לאתר מורשה על פי כל דין.
2. זיהום אויר - לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.
3. חומרים רעילים ומסוכנים - אחסון חומרים מסוכנים יעשה רק ע"פ היתר ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בבקשה להיתר בניה יפורטו סוגי החומרים והכמויות, תנאי האחסון והאמצעים הננקטים למניעת זיהום וסכנה לסביבה.
4. הנחיות לשמירה על הסביבה לעת ביצוע העבודות: תנאי לתחילת עבודות העפר יהיה סימון גבולות התכנית. נסיעה ועבודה עם כלי העבודה תותר רק בתחום זה. עבודות ההקמה תבוצענה בשעות היום על מנת לצמצם למינימום צורך בתאורה וגרימת הפרעה לבעלי חיים פעילי לילה. אין לפגוע בצומח טבעי מחוץ לתחום העבודה. יש להימנע מיצירת מטרדי אבק מדרכי הגישה והמתקנים באתר. תבוצע הרטבה לאורך הצירים ובשטח העבודה למטרות הידוק ומניעת אבק. תימנע שפיכתם של דלקים, שמנים וחומרים כימיים לקרקע ע"י שימוש במאצרות הקפדה על כלים תקינים ומיכלים אטומים. איסוף אשפה יעשה לפחים המונעים גישה לחיות בר ומניעת התעופפות ופיזור פסולת. האשפה תיאסף מידי יום לאתר מאושר.

6.4**תשתיות**

1. ביוב -המתקן אינו מייצר שפכים.
2. ניקוז -היתר הבנייה יכלול פיתרון לניקוז המתקנים בשעת הצורך.
3. אספקת מים -המתקן אינו מצריך אספקת מים אלא משמש כמקור אספקה.



6.5	פסולת בניין
	תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינאי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ערבה תיכונה והיחידה הסביבתית הערבה התיכונה, רמת נגב.
6.6	הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה
	המבנים המסומנים להריסה בתשריט יורסו עד כחמש שנים מיום הפעלת התחנה החדשה. גדר התחנה הישנה תפורק. פסולת הבניין תפונה לאתר המאושר ע"פ כל דין. לאחר פינאי המבנים יבוצעו פעולות לטשטוש ויישור הקרקע להעלמת פעולת עבודות העפר ופעולות הכלים ההנדסיים.
6.7	חשמל
	1. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. 3. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. 4. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 5. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. 6. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).
6.8	עתיקות
	1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מקדמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1971 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.9	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

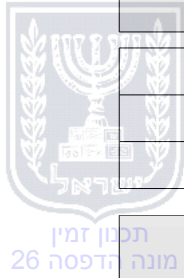
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת המתקנים.	אין
2	פירוק מתקנים קיימים והריסת מבנים	חמש שנים מיום הפעלת התחנה החדשה.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מקורות-חברת המים לישראל. 520010869	חברה/תאגיד ממשלתי	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מקורות-חברת המים לישראל. 520010869	חברה ממשלתית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 1234	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מקורות חברת המים לישראל. 520010869	חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: תהל מהנדסים יועצים בע"מ 510289747	עורך ראשי	חתימה:

