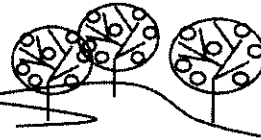


| עליזה קוטנר | אדריכלות, סביבה, עפר ונוף |
| מושב ערוגות | ת.ד. 43 | 050-4025509 |
| Alizakutner@gmail.com |



בקרת הוראות תכנית : שם התכנית : קרית גת מערב - שפיר

תמל מס 1011. ועדה תכנון מחוזית דרום. התכנית אושרה ביום 7.9.2016.

סעיף 6.1 הוראות בניוי :

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור "תכנית בניוי ופיתוח" למתחם שלם (סה"כ 10 מתחמים). עריכת סקר גיאופיזיים שימליץ על שימור/העתקת גיאופיזיים (במיוחד במתחמים 9, 10).

סעיף 6.3 הוראות פיתוח :

עבודות לניצול מוקדם של חומרי גלם יבוצעו לפי "תכנית הסדרת השטח- שלב א" ובכפוף לסקר הגיאולוגי שיוכן ויוגש למפקח על המכרות כתנאי לרשיון כרייה.

תחילת הכרייה תותר עם אישור התכנית וללא תלות בשיווק המגרשים ובהתאם לכיוון הכרייה כמוגדר בנספח "תכנית הסדרת השטח - שלב א".

לאחר סיום הכרייה יוסדר השטח בהתאם למפלסים ב"תכנית הסדרת השטח - שלב ב". הסדרת השטח תכלול מילוי מבוקר והידוק בשכבות בהנחיה ואישור מהנדס קרקע. יש להקפיד, במהלך הכרייה ובסיומה שיישמר מהלך הנגר העילי הטבעי לכיוון הנחל ולצפון מערב.

שיווק השטח יבוצע במידה ויידרש על פי קריטריונים של הקרן לשיווק מחצבות. ???.

יש להציב תחנת ניטור בתקופת הכרייה, בהתאם לתסקיר ובתיאום המשרד להגני"ס.

תנאי לתחילת הכרייה במתחמים בהם עוברת תשתית הנפט הינו העתקת הצנרת למיקום המוצע. על קו תשי"ן יחולו ההגנות הנדרשות טרם ההעתקה.

מניעת מטרדים בזמן הכרייה : מרחק מינימלי של 250 מ ממגורים קיימים. ???.

סעיף 6.5 תשתיות :

תנאי להוצאת היתר בניה לבריכת אגירה הוא תאום עם נתג"ז.

סעיף 6.6 בניוי /או פיתוח : סימון בתשריט : קו גז

תנאי לבדיקות קרקע בתחום צינור הגז ועד לקו בנין שלו - באישור רשות הגז ונתג"ז. סקר מקבילות והשראות ביחס לקו הגז והתחנה, יבוצעו באחריות ובמימון בעל ההיתר.

סעיף 6.9 חשמל :

תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב הפיתוח.. וכן תותר הקמת עמודים סופיים.

סעיף 6.15 חומרי חפירה ומילוי :

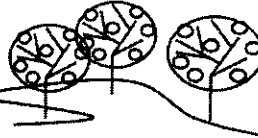
תנאי להיתר בניה -הכנת תכנית חפירה ומילוי בהתאם ל"תכנית הסדרת השטח - שלב ב", ערוכה על ידי בעל מקצוע מוסמך.

סעיף 6.20 הנחיות מיוחדות : סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות

התחום המסומן "הנחיות מיוחדות" ...

א. תותר כרית חרסית וחול מכוח תכנית מפורטת שמטרתה העיקרית היא כרייה.

ב. תותר כרית חרסית וחול כשלב ראשוני בפיתוח בתכניות מפורטות.

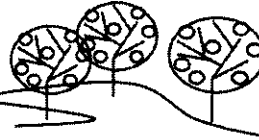


הנחות יסוד למכרז לכרייה מוקדמת ו/או כרייה וביצוע ע"ע לשיווק:

מסמכי התכנית קובעים הנחת יסוד מהותית
 (כפי שמפורט במסמך המנחה "תסקיר השפעה על הסביבה, כריית חרסית"
 וכן ב"תכנית הסדרת השטח – שלב א").

ראוי שמכרז הכרייה יהיה מבוסס על ההנחות האלו:

יתרונות	הנחות יסוד במכרז "כרייה וע"ע"	הנחות יסוד בתכנית
ביסס מידע יעיל לויז ריאלי אומדן רלוונטי	יש לוודא כי המכרז יכלול חקר קרקע מפורט ומדויק שיתן מסד נתונים למפרט טכני ותמחור אמין	ביסוס הנחות התכנון על כ- 18 קידוחים רדודים אינו רלוונטי לתכנון מושכל.
ניצול מירב פוטנציאל הכרייה שימוש מייטבי במשאבי קרקע	חישוב עתודות הכרייה צריך לכלול את מירב החומרים הנצילים הקיימים בתת הקרקע ולמפות את כמותם ומיקומם.	חישוב עתודות החרסית שבוצע ע"י נשר קבע את משטח בסיס החרסית ממידע חלקי וחסר.
ביצוע משולב של כרייה וע"ע לשיווק במהלך אחד יעיל יותר.	משטח ע"ע צריך לכלול את כל שטח התכנית ולהקבע ע"פ תכנית גבהים מתוכננים בהפחתת שכבות מילוי ובניה ("גובה צלחת")	משטח ע"ע גסות לשלב השיווק נבנה על ידי חיבור הגבהים בצמתים התכנית הכבישים של התב"ע.
הגדלת פוטנציאל הכרייה תממן את ביצוע הכרייה.	החישוב צריך לכלול כרייה של מירב החומרים הנצילים ומילוי חוזר לגובה "צלחת" לשיווק.	העקרון המנחה לחישוב הינו הגבוה מבין שניהם: (בסיס חרסית/כבישים)
העברת מטלה/חסם לזוכה במכרז.	היתר ל"כרייה וע"ע" מחייבת איתור תשתיות/עתיקות ומטרדים אחרים שתבוצע ע"י הזוכה.	תיחום גבול הכרייה בהפחתת המאגר, היער, הנחל ורצועות תשתית.
ריכוז כל עבודות העפר במהלך מכרזי אחד מטייב את איכות הביצוע ומוזילו.	מצוי המשאב הטמון בתת הקרקע אינו מתאפשר אחרי שיווק ופיתוח מחד ושיווק מגרשים בגבהי פיתוח נדרשים מאפשר הוזלה במחיר הדירות.	הנחות יסוד אלו מגבילות את ההזדמנות למצות את מרבית החרסית היעילה ואת השימוש בחומרי מילוי ראויים למילוי חוזר בשטח



הוראות מיוחדות לכרייה מוקדמת ו/או כריה וביצוע ע"ע לשיווק:

הוראות התכנית קובעות התניות ושלבי ביצוע מחייבים
 מכרז הכרייה מחייב הטמעה של הוראות אלו:

הרחבה של מחוייביות הזוכה במכרז הכרייה לפני שיווק.	תנאי למתן היתר כרייה יהיה אישור "תכנית בינוי ופיתוח" וקביעת גבהים מחייבים לפיתוח בכל תחום הכרייה	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור "תכנית בינוי ופיתוח" למתחם שלם (1-10)
הבטחת הליך מכרזי מדוייק.	רשיון כריה יינתן לאחר ביצוע חקר קרקע, הכנת דו"ח גיאולוגי, הגשת תכנית בצוע מפורטת, מפרט טכני וכ"כ מחייב ואמין.	עבודות יבוצעו לפי "תכנית הסדרת השטח- שלב א" וסקר גיאולוגי כתנאי לרשיון כריה.
הכנת התכנית כחלק מהמכרז	תנאי למתן היתר כרייה יהיה אישור "תכנית חפירה ומילוי"	תנאי להיתר בניה -הכנת "תכנית חפירה ומילוי".
יתאפשר שיווק במקביל לכרייה וע"ע ולפני היתר.	לויז הכרייה, ככל שישולב בע"ע, יקצר את תהליך הכנת השטח לשיווק.	תחילת הכרייה תותר עם אישור התכנית וללא תלות בשיווק המגרשים.
הסדרת שטח "חד פעמית" תוזיל עלויות.	הסדרת השטח לגבהי פיתוח, כולל מילוי איכותי תחסוך עלויות ביצוע לקבלן והנחות במכירה.	לאחר סיום הכרייה יוסדר השטח... ההסדרה תכלול מילוי והידוק בשכבות...
הסדרת ניקוז "חד פעמית" תוזיל עלויות.	הסדרת הניקוז תעשה למצב פיתוח עתידי ולפי עקרונות הניקוז שיאושרו בתכנית הבינוי והפיתוח	במהלך הכרייה ובסיומה יישמר מהלך הנגר העילי הטבעי לכיוון הנחל...
ניתן לבצע שיווק כיחידה אחת. (גמישות)	הוצאת מכרז כרייה וע"ע לכל תחום התכנית מייתרת תנאי זה. (כולל תחנת ניטור)	מניעת מטרדים בזמן הכרייה: מרחק של 250 מ ממגורים. (מאוכלסים)
פיתוח ושיווק כל יח"ד הדיור כמקשה אחת.	יתייצר הצורך בשיקום היות וכל השטח ישווק לבניה ופיתוח.	שיקום השטח יבוצע על פי קריטריונים של הקרן לשיקום מחצבות.

הארה: מכרזים מסוג זה כבר נעשו במסגרת כביש 6 ופרויקטים אחרים. למיטב הנסיון ניתן להעריך את משך הזמן הדרוש לביצוע מכרז ה"כרייה וע"ע" הינו עד 3 שנים ניתן להיח כי קיימת התכנות שכל העלויות הנדרשות לביצוע המכרז המקדים ועד לקבלת עבודות עפר לשיווק באיכות מייטבית לא ידרשו תקציב נוסף (ללא עלויות).