

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0741355

בר/2/312- מתחם לוגיסטי גני טל



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	שורקות
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/12/2020

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ש

23/06/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מייעדת קרקע בתחום משבצת של גני טל לתעסוקה בצמוד לשטחים קיימים בשימושים שונים של חקלאות ובצמידות לאזור תעשייה גדרה. הוראות הבנייה משקפות את הצורך באחסנה חכמה על ידי מחסנים אוטומטיים עם מערכת אוטומטית לליקוט, אשר מחייבים שימוש בגובה אשר הוגדר עד ל-37 מטר בחלק מהזכויות המוצעות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בר/2/312- מתחם לוגיסטי גני טל

מספר התכנית 456-0741355

1.2 שטח התכנית 45.477 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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	שורקות
קואורדינאטה X	178857
קואורדינאטה Y	633441

1.5.2 תיאור מקום

ממערב ליישוב גני טל, מצפון לכביש 40 וצמוד מדרום לחוות שיאון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחל שורק - חלק מתחום הרשות: גני טל

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

גני טל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2235	מוסדר	חלק		36
5450	מוסדר	חלק		20

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

גדרה



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



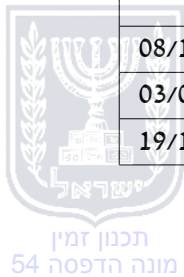
תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/21. הוראות תכנית תממ/3/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3/21
01/10/2013	306	6665	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/28/21. הוראות תכנית תממ/3/28/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3/28/21
08/11/2006	456	5593		החלפה	בר/312
03/06/2009	4190	5960		החלפה	מח/268
19/12/2019	2350	8588		החלפה	456-0129064



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פרץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פרץ		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תשתיות	11: 53 18/02/2021	יוסי פניני	04/02/2021	6		מנחה	תשתיות
לא	תשריט תשתיות מים וביוב	11: 58 18/02/2021	יוסי פניני	04/02/2021	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	נספח תלת מימדי	15: 43 27/11/2019	אילן פרץ	27/11/2019	1	1: 1	מנחה	אדריכלות
לא	תשריט מצב מאושר	16: 21 12/01/2021	אילן פרץ	03/06/2019	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי אדריכלי	16: 13 24/05/2021	אילן פרץ	27/06/2019	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא	נספח פיתוח וניקוז	16: 11 14/01/2021	אבי בוידיק	25/06/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה וחניה	11: 44 05/04/2021	אבי בוידיק	23/05/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט ניקוז וניהול נגר	11: 43 18/02/2021	יעקב פרויס	31/12/2020	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח לניהול הטיפול במי נגר	11: 45 18/02/2021	יעקב פרויס	31/12/2020	34		מנחה	ניקוז
לא	נספח עצים בוגרים	11: 23 24/11/2019	נינה אלומות עמיר	21/11/2019	7	1: 1	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סימון עצים בוגרים	16: 30 12/01/2021	רם בן חיים	20/06/2019	1	1: 1000	מנחה	מפת מדידה

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

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית נחל שורק	יד בנימין	הראל	2	08-8634282		elie@ma- soreq.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית נחל שורק	יד בנימין	הראל	2	08-8634282		tomer@ma- soreq.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן פרץ	37432	א.פ. אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בן צבי		03-6212000		Mail@api.co. il
אגרונום	אגרונום	נינה אלומות עמיר			בן שמן (מושב)	דרך התמר	69			ninamir@act com.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אבי בוידיק	85961	א. בוידיק- כבישים תנועה ופיתוח בע"מ	גבעת שמואל	(1)		03-6881550		boidek@netv ision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	רם בן חיים	723		ראשון לציון	(2)		03-9613720		ram@ram.or g.il
מהנדס	יועץ	יוסי פניני		יוסי פניני מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	26	04-8204031	04-8204032	office@yosip nini.com
יועץ ניקוז	יועץ	יעקב פרויס		חברת גיאוו- טבע ייעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומר		08-6909305		info@geotev a.co.il

(1) כתובת: הערבה 1, גבעת שמואל.

(2) כתובת: החומה 12 ראשון לציון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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

הקמת מתחם לוגיסטי בגני טל והסדרת דרך גישה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לייעוד תעשייה ואחסנה, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח ודרך מוצעת.
2. שינוי ייעוד מדרך מאושרת לשטח ציבורי פתוח וקרקע חקלאית.
3. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת.
4. שינוי ייעוד ממתקנים הנדסיים לדרך מוצעת ושטח ציבורי פתוח.
5. קביעת זכויות והוראות בניה.
6. קביעת שימושים והוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	50
שטח ציבורי פתוח	24 - 20
שטח פרטי פתוח	11, 10
דרך מאושרת	30
דרך מוצעת	44 - 40
תעשייה ואחסנה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	44
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	22
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה ואחסנה	1
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	24, 22
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	11
הנחיות מיוחדות	תעשייה ואחסנה	1
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	10
זיקת הנאה	תעשייה ואחסנה	1
שטח לניהול מי נגר	שטח ציבורי פתוח	21, 20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,787.22	10.53
מתקנים הנדסיים	2,902.64	6.38
קרקע חקלאית	35,259.72	77.53
שטח ציבורי פתוח	2,528.28	5.56
סה"כ	45,477.86	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,175.79	9.18
דרך מוצעת	2,162.49	4.76
קרקע חקלאית	104.82	0.23
שטח פרטי פתוח	1,806.79	3.97
שטח ציבורי פתוח	4,397.69	9.67
תעשייה ואחסנה	32,830.28	72.19
סה"כ	45,477.86	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה ואחסנה
4.1.1	שימושים
	<p>א. מפעלי תעשייה ומלאכה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות וחניות.</p> <p>ב. אחסנה ולוגיסטיקה כולל מתקני תשתיות ומשרדים הקשורים לפעילות הראשית.</p> <p>ג. לא יותר שטח אחסנה קטן מ 2000 מ"ר.</p> <p>ד. השהיית והחדרת נגר.</p>
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. גובה מבנה לאחסנה לוגיסטית יהיה על פי מגבלות משרד הביטחון.</p> <p>2. גגונים, סככות ומבני עזר ייכללו בשטחי השירות המוגדרים בתכנית.</p> <p>3. מבני חדרי טרנספורמציה, מאגרי מים וחדרי אשפה יותרו על גבול מגרש.</p>
ב	זיקת הנאה
	תותר זיקת הנאה לרכב במיקום המסומן בתכנית.
ג	הנחיות מיוחדות
	<p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>יישמר מרחק בטיחות של 33 מ' מציר קו החשמל הסמוך ממערב.</p> <p>שהיה בתחום זה תוגבל ותהיה בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.</p>
ד	ניקוז
	<p>א. קידוחי החדרת נגר לתת הקרקע וביצועם יותרו באישור רשות המים.</p> <p>ב. מרתפים בתחום קו הבניין מתחת למשטחים בנויים וחניות עיליות יבוצעו באופן המאפשר השהיית הנגר מעל המרתפים.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. גינון ועבודות ניקוז השטח.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ג. השהיית והחדרת נגר.</p>
4.2.2	הוראות
א	חלוקה לתאי שטח
	תותר חלוקה לתאי שטח לצורך יצירת מגרשים למתקני תשתית הנדסיים בלבד.
ב	פיתוח סביבתי
	<p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
ג.	במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : שטח לניהול מי נגר</p> <p>1. פיתוח השטח בתאים 20 ו-21 יבטיח נפח השהיית נפח נגר שלא יפחת מנפחי הנגר שחושבו בנספח הניקוז לשטח הפתוח.</p> <p>2. פיתוח שטחי השהיית הנגר יבוצע בשלב עבודות העפר.</p> <p>3. כל שימוש ופעילות אחרת בשצ"פ יעשו ללא פגיעה בשטחים הנדרשים להשהיית נגר. לא תותר פגיעה בנפחי ההשהייה הנדרשים לעת הפיתוח הנופי העתידי המוצע לשצ"פ.</p> <p>4 השטח ישמש להשהיית נגר עילי בהתאם לאישור תכנית ניהול נגר ע"י רשות הניקוז בשלב התכנון המפורט.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>א. דרכים, מדרכות, שטחי גינון וריצוף, חניות לרכב.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון : קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ג. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון : טרנספורמטורים, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p>
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תבוצע כל עבודה בתחום הדרך החדשה ללא תאום עם חברת מקורות.
ב	בינוי ו/או פיתוח לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך 3933 ללא תאום ואישור חברת נתיבי ישראל.
ג	תנועה הסדרי תנועה יהיו עפ"י נספח התנועה והחניה.
ד	הנחיות מיוחדות עיבוד חקלאי וגינון יותרו עד להוצאת היתרי בניה.
ה	ניקוז יש לבצע תיאום מול רשות הניקוז.
4.4	קרקע חקלאית
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.1	שימושים



4.5	שטח פרטי פתוח
	יותר עבודות עפר, פיתוח וגינון, מעבר תשתיות והשהיית וויסות נגר עילי.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח הפיתוח והשימוש בשפ"פ יותאם לסביבתו.
ב	ניקוז הפיתוח ברצועת השפ"פ יבטיח השהיית וויסות נגר עילי.
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	א. דרכים, מדרכות, מפרצי העלאת נוסעים, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב" כגון פחי אשפה, ברזיות וכיו"ב, פיסול, ספסלים, מצללות וסככות צל, חניות לרכב. ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. ג. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
4.6.2	הוראות
א	גגות לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך 3933 ללא תאום ואישור חברת נתיבי ישראל.
ב	תנועה הסדרי תנועה יהיו עפ"י נספח התנועה והחניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(6)	(6)	(6)	(6)	1	3 (5)	18 (4)		55 (3)	1640 (2)		3283	24642 (1)	32830	1	תעשייה ואחסנה	תעשייה ואחסנה		

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

הערה ברמת הטבלה:

- מרתפים יותרו בתחום קו הבניין בלבד.
- יותר מבנה בקרת כניסה/ שומר מעבר לקו בניין, בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר, במסגרת שטחים עיקריים המותרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- ניתן יהיה לנייד שטחי בנייה עיקריים למרתף.
- שטחי שירות במרתף ישמשו למתקנים הנדסיים.
- הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: תכנית הינה שטח עיקרי+שירות הבנויים על הקרקע..
- *הגובה אינו חל על מתקנים טכניים.
- *גובה מקסימאלי למחסן אוטומטי יהיה 37 מ' מגובה פני השטח, בשטח שלא יעלה על 15% משטח המגרש.
- *גובה המבנה נמדד מ 0.00 של הבניין (כניסה ראשית לאותו מבנה).
- *גובה לתעשייה יהיה 15 מ'.
- (5) בתחום שטחי הגרעין יותרו קומות ביניים ובסה"כ לא יותר מחמש קומות בתחום גובה המבנה.
- (6) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>א. החניות הפרטיות והתפעוליות תמוקמנה בתחומי המגרש. ב. תקן החנייה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאות היתרי בניה. ג. שטחי חנייה יבוצעו באמצעים פרוזויביים ומשמרי נגר.</p>
6.2	חשמל
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים וארונות חלוקה קיימים ומתוכננים, והנחיות לגבי מיקום ומבנה תשתיות אספקת החשמל אל המבנה ובתוכו. ב. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. ג. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבנה, או על עמודי חשמל. ד. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל. ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. ו. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהפירוט שלהלן: 1) קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף: 3 מ' מהתיל 2) קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד (תאמ) על עמוד: 2 מ' מהתיל 3) קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד (תאמ) צמוד למבנה: 0.3 מ' מהתיל 4) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה: 6 מ' מהתיל 5) שנאי על עמוד: 5 מ' מהמתקן לשנאי אחד, 6 מ' מהמתקן לשני שנאים 6) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל 7) קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו: 20 מ' מציר הקו לקווים דו מעגליים בתאום חח"י 8) כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים: 0.5 מ' מהכבל 9) כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים: 3 מ' מהכבל 10) תחנת השנאה: 5-6 מ' מהמתקן, המרחק המדייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל. ז. לא יינתן היתר לבניה ולא יותרו שימושים הכוללים שהיית קבע בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, במרחקים הנמוכים מאלה שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה בהיתרי קרינה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006. ח. תשתית חדשה במתח גבוה ונמוך בשטחים הבנויים תהיה תת קרקעי ככל שניתן.</p>
6.3	תשתיות
	<p>א. ביוב- שפכים סניטרים יפונו למערכת הביוב המקומית ב. מתקני אשפה- ישולבו בפיתוח השטח של המגרש, הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מחזור. ג. תקשורת- כל הרשתות כולל חיבורים למבנים תהיינה תת-קרקעיות.</p>

תשתיות	6.3
<p>ד. פסולת:</p> <p>ד. 1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>ד. 2. התניית מתן טופס 4 בהצגת קבלות בדבר פינוי פסולת לאתר מוסדר כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.4
<p>1.נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו .</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. בעת עבודות עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף :</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם :</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

שמירה על עצים בוגרים	6.4
<p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות 7. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	



עתיקות	6.5
<p>כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	

חלוקה ו/ או רישום	6.6
<p>חלוקה ורישום יבוצעו לפי לפי סימן ס' סעיף ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>	



ניקוז	6.7
<p>פתרון ניקוזי למגרש יוצג בשלב היתר הבניה. 1. תכנית הניקוז תראה פתרונות לחלחול והחדרה של מי גשם באמצעות בורות קידוח ע"פ העקרונות המופיעים בנספח זה או באמצעות פתרונות אחרים בעלי נפח השהייה והחדרה דומים. 2. תכנון מערכת לשימור והחדרת נגר באמצעות תחושב ע"פ מפתח של 20 קוב לדונם. 3. יש לייצר הפרדה ברורה בין נגר המגיע ממקורות נקיים כגון גגות מבנים לבין נגר המתקבל ממשטחים אטומים אחרים כגון דרכים וחניות. 4. תכנית הניקוז תראה פתרונות לשימוש במי נגר משטחים אטומים כגון דרכים וחניה לצרכי השקיה ופיתוח הנוף. 5. יש להציב חומרים מסוכנים באזורים המיועדים לכך תחת קירווי ובמאצרות. נפח המאצרות יהיה לפחות 110% מנפח החומר המאוחסן בהם. 6. במוצאות הניקוז אל עבר השטחים הפתוחים יש להשתמש באמצעים למניעת סחף. כגון מתקנים להפחתת אנרגיית המים, ייצוב צמחי וכדומה. 7. תנאי להיתר הבניה יהיה אישור רשות הניקוז לתכנית הניקוז וניהול הנגר במגרש. 8. ניקוז אל קידוחי החדרה יתאפשר מנגר גגות נקי בלבד. יידרש אישור מרשות המים לקידוחי החדרת נגר. 9. ככל שלא יתאפשר פתרון קידוחי החדרת נגר בתחום התכנית תחויב התכנית להציג אמצעים חלופיים לניהול והשהיית הנגר בתחומה למלוא היקף יעד הנגר הנדרש כמפורט בנספח הניקוז. 10. התכנון המפורט ייקח בחשבון את היות החלקה מוגבהת מפני הסביבה. לא יתאפשר גלישת נגר מתחום התכנית לשטחים סמוכים. 11. תכנית ניהול הנגר תציג מוצאי נגר מוסדרים לתעלת הניקוז האזורית לאחר השהיית הנגר בתחומה תוך שימוש באמצעים טבעיים למניעת סחף או התחתרות. 12. תכנון הקידוחים ייעשה בהתאם להנחיות רשות המים. 13. יש לתאם עם רשות המים את העבודות בסמוך לקידוח י"ו חפץ חיים 17/6 (נ.צ).</p>	



<p>ניקוז</p> <p>178620/633550.</p>	<p>6.7</p>
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>במידה ויוקמו קווי חשמל בתחום התכנית יש לעמוד במדיניות של המשרד להגנת הסביבה לעניין בטיחות קרינה אלקטרומגנטית.</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה תאום עם חברת מקורות לעניין התכנון המפורט של דרך הגישה כולל העתקת תשתיות מקורות, הסדרת הניקוז, הסדרת קיר תמך בין מתקן מקורות לדרך, מונה הדפסה 54 תכנון זמין</p> <p>התאמה של הגדר למפלס הכביש והמדרכה המתוכננים והסדרי התנועה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה ראשון ולעבודות עפר יהיה אישור רשות הניקוז לתכנית הניקוז וניהול הנגר.</p> <p>3. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת מתקני חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>לא יינתן היתר לבניה ולא יותרו שימושים הכוללים שהיית קבע בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, במרחקים הנמוכים מאלה שנקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה בהיתרי קרינה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.</p> <p>4. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י נתיבי ישראל, לרבות תאורה וניקוז.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה- אישור משרד הבריאות, לשכת הבריאות הנפתית רחובות.</p> <p>6. היתרי הבניה יתואמו עם איגוד ערים אשדוד.</p> <p>7. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית יש להגיש בקשה נפרדת. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>8. שבועים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למשרד הביטחון.</p> <p>9. תנאי לאכלוס המתקן יהיה השלמת ביצוע תכנית הסדרי תנועה שאושרה.</p>	<p>6.9</p>
<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.10</p>
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שמה על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רשות מקרקעי ישראל ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרשות מקרקעי ישראל והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	<p>6.11</p>
<p>בטחון ובטיחות</p> <p>1. כל חריגה מגובה התכנית המאושר תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. נדרש סימון המבנה הגבוה ביותר (37 מ' מעפ"ש) בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810- בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני) או בקוטר המבנה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970/1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p> <p>3. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p>	<p>6.12</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6.12	בטחון ובטיחות
	<p>4. לטובת הקמת עגורנים וואו מנופים להקמת התכנית יש להגיש בקשה נפרדת. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>5. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה.</p> <p>6. בשטח התכנית קיימת מגבלת גובה הנובעת מבטיחות טיסה המאפשרת בניה בגובה 112.73-116.73 מ' מעפ"י וכל שינוי בגובה מחייב קבלת אישור נציג שר הביטחון הועדה המחוזית לתכנון ובניה.</p>

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54