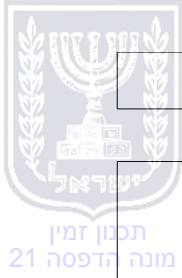


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 456-0845495

מסדרון משלים להנחת תשתיות קו שלישי לנגב, קטע פלשת



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	שורקות, גן יבנה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/02/2021

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ג

18/10/2021

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

קו המים השלישי לדרום הארץ מוליך מים באיכות שפד"ן למאגר נוגה באזור מושב נהורה, ומשם לאזורי לחץ רבים של מערכת השפד"ן. הקולחים המוזרמים בקו מוחדרים לאחר מכן לקו באיכות משופרת. תכנית זאת עוסקת בשדרוג הקו השלישי לנגב בקטע פלשת, ומשלימה תוואי קווי הולכת מים שפורסמו להפקדה למתן תוקף במחוז מרכז ודרום (תכניות מס' 456-0333823 ו-603-0617597). מטרת התכנית ליצור רצועה סטטוטורית ברוחב מתאים להנחה של 3 קוויים בקוטר של עד 108" שיהוו חלק מתכנית הקו השלישי לנגב. הרצועה להטמנת התשתיות התת קרקעיות הינה ברוחב משתנה, כאשר רוחב רצועת העבודה 50 מ' (תחום הקו הכחול).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

מסדרון משלים להנחת תשתיות קו שלישי לנגב, קטע פלשת

מספר התכנית 456-0845495

1.2 שטח התכנית 153.332 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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, גן יבנה
X קואורדינאטה	173198
Y קואורדינאטה	639351

### 1.5.2 תיאור מקום

מקטע צפוני- התוואי מתחיל בחיבור לתכנית מאושרת מס' 456-0333823, דרום מזרחית לבן זכאי ודרומית למחלף אשדוד צפון, עוקף את מאגר בני דרום מכיוון דרום מזרח תוך חציה של מסילת רכבת קיימת. התוואי ממשיך צפונה ומתחבר לחוצץ בן זכאי קיים, ואז שובר מערבה עד לחיבור לקו שלישי לדרום הארץ הקיים. אורך התוואי כ-2 ק"מ.

מקטע מרכזי- התוואי מתחיל בחיבור לתכנית מאושרת מס' 456-0333823 צפונית למחלף בני דרום, חוצה את כביש 7 לכיוון דרום ואז פונה מזרחה בצמידות לכביש 7 עד לחיבור לחוצץ בני דרום הקיים. אורך התוואי כ-300 מ'.

מקטע דרומי- התוואי מחבר בין תכנית מאושרת מס' 456-0333823 לתכנית מס' 616-0769992, מדרום מערב לגן יבנה בקידוח בצרון 6א' עד גבול המחוזות מרכז ודרום. אורך התוואי כ-180 מ'.

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

גן יבנה - חלק מתחום הרשות: גן יבנה  
 חבל יבנה - חלק מתחום הרשות: בני דרום  
 חבל יבנה - חלק מתחום הרשות: קבוצת יבנה

נפה רחובות

### 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
543	מוסדר	חלק		24, 26-28, 44
986	מוסדר	חלק		76
1002	מוסדר	חלק		14
1003	מוסדר	חלק		23, 25, 33
2044	מוסדר	חלק		4, 19, 22, 56
3540	מוסדר	חלק		13, 100-101, 103,
				127, 136, 138,
				156-157, 165-166,
				174, 177, 188
4880	מוסדר	חלק		1-2, 5-7
4881	מוסדר	חלק		4

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5520	מוסדר	חלק	15, 17	11, 193, 195-196, 199, 203-204, 207, 212

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 21



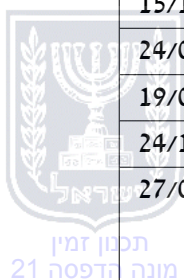
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 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
23/01/2000	2346	4845		כפיפות	תמא/ 10 / ג / 4
26/01/1999	1701	4724		כפיפות	תמא/ 10 / 23
25/05/1997	3620	4525		כפיפות	תמא/ 2 / 23
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / 3 / ב. הוראות תכנית תמא/ 37 / 3 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / 3 / ב
15/12/2014	1811	6942		כפיפות	תתל/ 18
24/07/2008		5833		כפיפות	תתל/ 200 / 26
19/03/1992		3984		כפיפות	תממ/ 16 / 1
24/10/2007	204	5728		כפיפות	תממ/ 61 / 14 / 4
27/06/2004	3260	5308	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 / 02 / 101 / 59. הוראות תכנית 8 / 02 / 101 / 59 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	8 / 02 / 101 / 59
09/06/1974		2015	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זמ/ 598 / 3. הוראות תכנית זמ/ 598 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	זמ/ 3 / 598
22/12/2011	1574	6346	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 210. הוראות תכנית מח/ 210 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/ 210
04/03/2014	4138	6765	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 287. הוראות תכנית מח/ 287 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/ 287
15/02/1998	2300	4618	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 86. הוראות תכנית מח/ 86 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/ 86



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
404-0273557	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 404-0273557. הוראות תכנית 404-0273557 תחולנה על תכנית זו.	7640	2248	13/12/2017
456-0333823	החלפה		8619	2837	02/01/2020
165 /03 /8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 165 /03 /8. הוראות תכנית 165 /03 /8 תחולנה על תכנית זו.	6222	56	10/04/2011
בר/ 130	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 130. הוראות תכנית בר/ 130 תחולנה על תכנית זו.	2433		27/04/1978
מח/ 140	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 140. הוראות תכנית מח/ 140 תחולנה על תכנית זו.	5122	303	28/10/2002
מח/ 148	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 148. הוראות תכנית מח/ 148 תחולנה על תכנית זו.	5601	752	30/11/2006

הערה לטבלה:

כפיפות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 456-0481853. הוראות תכנית 456-0481853 תחולנה על תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נטע שמר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		נטע שמר			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מסמך נופי סביבתי	12: 29 03/03/2021	נועה מטע	03/03/2021	75		רקע	דו"ח סביבה
לא	סקר סיכונים סייסמי	12: 28 03/03/2021	עמוס שירן	03/03/2021	35		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים בוגרים- חוברת	09: 26 06/06/2021	שבתאי גונן	06/06/2021	9		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים- תשריט	09: 25 06/06/2021	שבתאי גונן	06/06/2021		1: 1250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	גבול תוכנית על רקע אורטופוטו	10: 42 28/02/2021	שגיא שרייבר	28/02/2021	1	1: 1250	רקע	תנוחה
לא	תשריט תרשימי סביבה	12: 56 28/02/2021	שגיא שרייבר	28/02/2021	1	1: 1250	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	נספח תשתיות	09: 24 06/06/2021	צביקה רון	06/06/2021	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	תשריט מצב מאושר	15: 02 08/03/2021	שגיא שרייבר	08/03/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי	-	מקורות חברת המים לישראל מרחב מרכז	רמלה	(1)	2	08-9271555		akuta@mekorot.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רמלה, היצירה 2.

**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 מרחב מרכז	רמלה	(1)	2	08-9271555		akuta@mekorot.co.il

(1) כתובת: רמלה, היצירה 2.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נטע שמר		נטע שמר תכנון סביבתי ונוף	עין דור	(1)		04-6620699		neta@neta-shemer.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ	צביקה רון	33591	איחוד מהנדסים לעבודות מים	רמת גן	מוריה	22	03-6770494		Zvika@water- engineers.co.il
	יועץ סביבתי	נועה מטע		גיאוטבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909305		noa.m@geote- va.co.il
	יועץ נופי	נטע שמר		נטע שמר תכנון סביבה ונוף	עין דור	(1)		04-6620699		neta@neta- shemer.co.il
	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355		sagi@hetz- hazafon.co.il
	אגרונום	שבתאי גונן		גונן עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	גרניט (2)	6	079-5599799		gonen@trees. co.il
יועץ ניקוז	יועץ	מאיר רוזנטל	27203	מ.רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(3)		04-9580621		meir@rme.co .il
מהנדס	יועץ	עמוס שירן		עמוס שירן בע"מ	יקנעם (מושבה)	מעלה הבנים	1	072-2506100		amos@amos hiran.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 343, כפר תבור.

(2) כתובת: ת.ד. 926, כוכב יאיר.

(3) כתובת: ד.נ. משגב 20103.



משרד סביבה ותכנון  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קו מים (כהגדרתו בתמ"א 1)	צינור, תעלה או מנהרה להולכת סוגי מים שונים ומתקנים נלווים הנדרשים לתפעולם ואחזקתם.
רצועת אחזקה (כהגדרתה בתמ"א 1)	רצועת קרקע הדרושה לאחזקת קו מים, המהווה חלק מרצועת העבודה.
רצועת עבודה (כהגדרתה בתמ"א 1)	רצועת קרקע הדרושה להנחת קו מים לרבות השטחים הדרושים להקמתו.

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**

הסדרת רצועה סטטוטורית ברוחב של 50 מטר להנחה של 3 קווים בקוטר של עד 108" שיהוו חלק מתכנית הקו השלישי לנגב, באורך כולל של 2.5 ק"מ.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- תוספת וקביעת שימושים ליעוד קרקע מאושרים, המאפשרת הנחת צנרת מים תת קרקעית לכל סוגי מים, כולל זמין
- המתקנים הנלווים הדרושים להפעלה ולאחזקה של הקווים.
- קביעת תכליות, הוראות, זכויות ושימושים, מגבלות בניה.
- קביעת הנחיות נופיות וסביבתיות למזעור הפגיעה בזמן הנחת ותחזוקת הקווים.
- קביעת תנאים לביצוע / מתן היתר בניה / הרשאה לביצוע.
- קביעת גמישות למיקום הנחת הקווים.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור, העתקה ועקירה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6
מגבלות בניה ופיתוח	5 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מגבלות בניה ופיתוח	4
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגבלות בניה ופיתוח	5 - 1
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6
הנחיות מיוחדות	מגבלות בניה ופיתוח	5

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור רזרבה לתעשייה וייעור	17,188.06	11.21
אזור תעשייה ואחסנה	6,343.35	4.14
דרך ו/או טיפול נופי	455.76	0.30
דרך חקלאית מט"ש בן זכאי	178.45	0.12
דרך חקלאית/ דרך חירום	1,816.35	1.19
דרך מאושרת	27,138.08	17.70
מסילת ברזל מאושרת	9,181.55	5.99
מתקני מים	436.2	0.28
נחל/תעלה/מאגר מים	1,002.95	0.65
נטיעות בגדות נחלים	43.47	0.03
קרקע חקלאית	78,634.75	51.28
שטח דרך חקלאית לטיפול נופי	2,764.76	1.80
שטח ללא תכנון מפורט	6,994.21	4.56
תחום קו דלק	1,154.39	0.75
<b>סה"כ</b>	<b>153,332.33</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	13,700.09	8.93
מגבלות בניה ופיתוח	139,632.35	91.07
<b>סה"כ</b>	<b>153,332.44</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	סימון בתשריט הנחיות מיוחדות. בתא שטח מס' 6 יבוטל מסדרון התשתיות התת קרקעי לפי תכנית 456-0333823.
4.1.2	<b>הוראות</b>
4.2	<b>מגבלות בניה ופיתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. בשטח זה יותרו כל השימושים המותרים בתכניות מאושרות, ובנוסף יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. בתחום רצועת תשתיות תת קרקעיות, רצועה ברוחב משתנה, יותר מעבר שלושה קווי מים בקוטר של עד 108" תת קרקעיים והמתקנים הנלווים אליהם לצורך תפעול המערכת כגון שסתומי אוויר, ניקוז, מערכות מגופים, מערכות הגנה קתודית. רצועה זו תוגדר גם רצועת אחזקה.</p> <p>ב. בשטח המסומן כמגבלות בניה ופיתוח, רצועה ברוחב 50מ', יותרו השימושים הבאים לתקופת זמן מוגבלת: סלילת דרכי עפר זמניות, הקמת מחנות קבלן זמניים ואזורי התארגנות זמניים. כמו גם עבודות שיקום הקרקע החקלאית.</p> <p>ג. תותר הוספת תשתיות קוויות נוספות בתחום רצועת מגבלות בניה ופיתוח בתנאי שתשתיות אלה לא יסכלו את הביצוע והאחזקה של קו המים, בתיאום עם מקורות. התשתיות שיתווספו לא יטילו מגבלות מעבר למגבלות שבתכנית זאת. חציית תשתיות קיימות או מעבר בתחום תכנית לתשתית ייעשה בהיוועצות עם הגורמים המופקדים על פי דין על אותן תשתיות.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b></p> <p>בזמן הנחת כל קו יותרו השימושים הבאים לתקופת זמן מוגבלת:</p> <p>1. סלילת דרכי עפר זמניות, הקמת מחנות קבלן זמניים ואזורי התארגנות זמניים. כמו כן גם עבודות שיקום הקרקע החקלאית.</p> <p>2. עם תום השימוש באתר התארגנות וסיום עבודות השיקום כפי שיקבע מפקח הוועדה המקומית, יבוטלו השימושים הזמניים ויתרו בה השימושים המותרים בתוכנית מאושרת.</p> <p>3. דרכי גישה לאתר העבודה יקבעו באופן שיעשה שימוש, ככל הניתן, בדרכים קיימות. בהעדר דרכים קיימות- יוסדרו דרכי עפר כדרכי גישה. מיקום והרוחב הדרכים ייקבעו באופן שימזער את הפגיעה בסביבה והנוף.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הוראות עבור רצועת עבודה המסומנת בתשריט כ"מגבלות בניה ופיתוח":</p> <p>1. הנחת קווי המים והקמת אתרי התארגנות יבוצעו בתחום מגבלות בניה ופיתוח.</p> <p>2. אתרי התארגנות כוללים בין היתר מחנות קבלן, שטח עירום זמניים ודרכים זמניות.</p> <p>3. שטחי התארגנות, מחנות קבלן, שטחי העירום הזמני והדרכים הזמניות יבוטלו לאחר השלמת הביצוע.</p> <p>4. עבודות עפר: במהלך הביצוע עודפי עפר יפוננו לשימוש חוזר ככל הניתן והיתרה תפונה לאתרים מורשים כחוק.</p> <p>5. שיקום נופי: היזם ישקם את הקרקע בתום העבודות ויחזירה לקדמותה בהתאם לתכנית שיקום אשר תוגש בשלב התכנון המפורט.</p>

מגבלות בניה ופיתוח	4.2
<p>6. לא יותרו שטחי התארגנות, בורות קידוח ומתקנים עיליים בתחום רצועת הדרך- הנגישות לכל המתקנים תהיה במידת האפשר מדרכים מקומיות.</p> <p>7. לא תינתן גישה מדרכים ארציות אלא על בסיס דרכים קיימות במידת האפשר, בתיאום עם נתיבי ישראל.</p> <p>8. מיקום אתרי התארגנות ודרכי הגישה אליהם יהיה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>9. עומק החפירה ושיטת ביצוע יתואמו עם בעלי תשתיות קוויות וכן עם רכבת ישראל ונת"י.</p> <p>10. אתר התארגנות, עירום עפר ומחנה קבלן לא ימוקמו בנחלים ולא במשקים שגובלים לגבול התוכנית. במידה שיערום עפר ימוקם בקרבת/ בצמידות לנחלים/משקים יש לתכנן אמצעי למניעת גלישה כלפי הנחל/המשק.</p>	
<p><b>תחזוקה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b></p> <p>תחזוקה לאחר ביצוע הנחת כל קווי המים :</p> <p>1. ברצועת האחזקה המסומנת בתשריט כגבול מסדרון תשתיות תת"ק תותר פעילות חקלאית לרבות בניית חממות ומטעים. בניית חממות תותר בתיאום עם מקורות. קירוי צמחי הנדרש לעיגון בקרקע יתואם עם מקורות.</p> <p>ב. לא תותר פעילות שמאפשרת גידול או טיפול בחיות משק, או הקמת מבנים/מתקנים לצורך יצור חקלאי פרט לאמור בסעיף 1.א.</p> <p>2. בתחום רצועת האחזקה תותר, בכפוף לכל דין, פעילות שאינה מחייבת בהיתר בניה על פי חוק התכנון והבניה, למעט נטיעת עצים עמוקי שורש וזאת לאחר תיאום עם מקורות.</p> <p>3. גידור :</p> <p>א. לא יותר גידור קבוע לאורך הקו.</p> <p>ב. יותר גידור סביב שטחים לנקודות שחרור אויר (שסתומי אויר), חצרות אביזרים, מגופים וכיוב'.</p>	ג
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. תא שטח מס' 5- שטח באזור רגישות סביבתית גבוהה. בשטח זה לא ימוקמו אתרי התארגנות, מחנות קבלן ואזורי עירום עפר.</p> <p>2. תא שטח מס' 6- שטח רצועה לביטול של מסדרון תשתיות תת קרקעי על פי תכנית מאושרת 456-0333823.</p>	ד



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

- תנאים למתן היתר בניה או לביצוע בהתאם לחוק ולתקנות שהוגדרו מכוחו. הודעה/היתרי בניה/הרשאה לבצוע יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתנאים הבאים:
- בשלב התכנון המפורט יבוצעו תיאומים עם בעלי תשתיות וגורמים רלוונטיים כגון: רשות המים, משרד הבריאות, חברת נתיבי ישראל, חברת חשמל, קצא"א, תש"ן, רשות ניקוז, נתיבי הגז הטבעי, רכבת ישראל לרבות תת"ל 79, חברות חלוקת גז לרבות גז טבעי דרום, תאגידי מים בתחום התכנית (ת.מ.ר, קולחי דרום, קולחי אשדוד), ועדה מרחבית שורקות, מועצה אזורית גן יבנה, בזק, סלקום, פלאפון, גולן טלקום, פרטנר, וכן בעלי זכויות בקרקע לענייני גידולים חקלאיים ותשתיות מקומיות לרבות תשתיות ניקוז, מעברים לכלים חקלאיים ושיקום השטח.
  - הנחת קווי מים לשתייה בשטחים המושקים בקולחים תהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות להכנת תכנית להנחת קווי מים לשתייה וקווי הולכה שאינם לשתייה (מש"ל) המעודכנות ביותר.
  - אזורי המגן לבאר מי שתיה (א' ב' ו-ג'), יסומנו בתרשים הסביבה של ההיתר לידיעה בלבד, גם אם הם יחרגו מגבולות תחום ההיתר לבאר. שמירה על אזורי מגן של קידוחי מי שתיה על סמך תקנות הקידוחים- תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה 1995 בסעיף 7 א'.
  - כתב שיפוי לוועדות המקומיות לפי סעיף 197 לחוק תכנון והבניה.
  - חישוב מוערך של כמות עודפי העפר הצפויים ואישור על פינויים לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין, באחריות של מבקש ההיתר ובתיאום עם הרשות המקומית. יש לוודא כי לא משווק חול במסגרת התכנית.
  - קבלת היתר כריתה לעצים בוגרים לפי הצורך תיאום עם פקיד היערות.
  - רצועת העבודה הזמנית תהיה ברוחב 50 מ' בהתאם לקו הכחול של התוואי.
  - תיאום מיקום אתרי התארגנות ודרכי הגישה בתיאום עם משרד להגנת הסביבה.
  - תכנון הצינור יבוצע לפי תקן רעידות אדמה.
  - כל העבודות לרבות דרכי גישה זמניות ואתרי התארגנות יתואמו עם מהנדס הועדה המקומית הרלוונטית.
  - היתר/הרשאה לקו מי מערכת יכלול בנוסף לקו את כל המתקנים הנלווים.
  - שיקום נופי - הגשת תכנית לשיקום אשר תאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, רט"ג, קק"ל, רשות הניקוז ומשרד הבריאות. בדגש על עניין הגנת הקווים בחציות הנחל האלה בפני מפגעים פוטנציאליים. בחציות נחלים יינקטו בפתרון המיטבי מבחינת לצמצום ההשפעה על הנחלים. תיאום פרטי חציות הנחלים עם רשות הניקוז שורק-לכיש. יידרש שיקום מלא בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה בתיאום עם רט"ג.
  - עריכת דו"ח השפעות הדדיות של קו המים והתשתיות הסמוכות. בהתאם לממצאי הדו"ח ינקטו הפעולות המתאימות לצורך מיגון הקווים.
  - 14(א) בשלב התכנון המפורט תבוצע בדיקה גיאו-טכנית עבור חציית מסילת הברזל, בהתאם לבדיקה יקבעו אמצעים למניעת פגיעות בטיחות, בתפעול ושימוש של מסילת הברזל.
  - 14(ב) בממשק עם מסילת הרכבת (תת"ל/79) במקטע הצפוני של התכנית, בסביבת קוארדינטות  $x=173061$ ,  $y=639702$ , עומק מפס מסילת הרכבת עד ל-TL של השרוול בחצייה, יהיה 5 מ' לפחות, בתיאום עם רכבת ישראל.
  15. תאום עם משרד האנרגיה בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) (ו) לתמ"א 37/3.
  16. הגשת מסמכי תכנון מפורט כולל דו"ח קרקע לתיאום עם רכבת ישראל.
  17. בשלב התכנון המפורט יתבצע תיאום עם היחידה הסביבתית המוסמכת לבחינת נושא



<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.1</b></p>
<p>השפעות אקוסטיות ורעש כתוצאה מהעבודות להנחת הקו. במקטע הדרומי של התכנית יש לערוך בדיקה אקוסטית בתיאום עם היחידה הסביבתית המוסמכת ולאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p align="center"><b>גמישות לתכנית</b></p>	<p align="center"><b>6.2</b></p>
<p>סטייה נקודתית מגבול מסדרון תת"ק בתחום מגבלות בניה ופיתוח עד גבול התוכנית ללא חריגה מהקו הכחול של התוכנית, משיקולים הנדסיים, תכנוניים, תפעוליים, בטיחותיים וסביבתיים, לא תהווה שינוי לתכנית זו. לאחר הנחת הקו תוגש תכנית עדות המגדירה את מסדרון תת"ק המדויק למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	
<p align="center"><b>עתיקות</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>1. אתר עתיקות 734/0 "ט'הראת אל-ח'ראב" י"פ: 1091 עמ" 1438 מיום: 18/05/1964 החופף עם תאי שטח מס' 1,2,5 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני- 3.00 מ' מציר הקו- 3.50 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: מהתיל הקיצוני- 1.50 מ' מציר הקו- 1.75 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי: מהתיל הקיצוני- 5.00 מ' מציר הקו- 6.50 מ'</p>	



	<b>חשמל</b>	<b>6.4</b>
	<p>בשטח פתוח : מהתיל הקיצוני- מציר הקו- 8.50 מ' ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי : מהתיל הקיצוני- מציר הקו- 20.00 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') : ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו מהתיל הקיצוני- מציר הקו- 35.00 מ'</p> <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 3.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה ופחות מ- 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח נמוך, או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון .</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על-עליון או 5.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	

	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>	<b>6.5</b>
	<p>6.5 פעולות הכנה טרם תחילת עבודות : א. מדידה : טרם ביצוע העבודות יסומן תחום ההיתר ע"י מודד מוסמך. קווי הדיקור של רצועת העבודה יסומנו באופן מדויק באמצעות יתדות וסרטי סימון בולטים יסומנו מקומן של תשתיות תת-קרקעיות סמוכות ונקודות חצייתן. ב. סימון עצים : יש לסמן את העצים ברצועת העבודה בהתאם להנחיה ואישור פקיד היערות. ג. אתר התארגנות ואחסנה : אתרי ההתארגנות והאחסנה יגודרו. דרכי כניסה ויציאה מן המתחם יסומנו. אחסון דלקים ייעשה על מאצרות, לא ייערכו בשטחים אלו טיפולי החלפת שמנים לרכבים ו/או כלי צמ"ח. במקום יוצבו שירותים כימיים עפ"י כמות הנמצאים במקום. אין לחרוג מגבול התכנית ולאחר סיום העבודה יפונה השטח ויוחזר לבעליו. ד. כלי צמ"ח : בזמן העבודות יש להקפיד על מאצרות. כל מיכל דלק/שמן בשטחי ההתארגנות יצויד במאצרה. נפח המאצרה יהיה 110% לפחות מנפח המיכל שבתוכו. בסיום העבודות יש לוודא כי הקרקע לא מזוהמת ושטחי ההתארגנות ישוקמו בתיאום עם היחידה הסביבתית המוסמכת.</p>	

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.5**

6.5.1 הנחיות לתקופת ההקמה:

א. גישת רכבי עבודה: הגישה תבצע בדרכי גישה קיימות בלבד, חציית כבישים ודרכים תיעשה בתיאום עם הגופים המופקדים על פי דין על הדרך. רוחב הדרך או מבנה דרך לא ישונה. חניית כלים תהיה בתחום רצועת העבודה.

ב. רצועת עבודה: רוחב רצועת התשתיות משתנה, רוחב רצועת העבודה הוא 50 מטר וכוללת את תעלת הצנרת, רצועה לעירום עפר, רצועה להנחת צנרת ורצועה למעבר כלי רכב. הכשרת רצועת העבודה כוללת חישוב שכבת קרקע עליונה, פינוי צומח עשבוני, עקירת עצים ושיחים והעתקתם.

ערימות עפר יונחו ברצועת העבודה בלבד. על גבי דרכים קיימות, אין צורך בשימור ב-top soil ולכן יש לתת עדיפות להצרת רצועת העבודה על פני הערמת ה-top soil בצידי הרצועה.

ג. הנחיות לעבודות עפר: עבודות עפר יחלו בחישוב בשדות חקלאיים. קרקע עליונה (top soil) אשר תונח לצד הדרך. במידה ותיווצר קרקע עודפת היא תפונה לאתר מורשה בתיאום עם המועצה האזורית והמשרד להגנת הסביבה. הוראה זו תקפה גם לחצרות, קידוחים ואתרי התארגנות. במידה ויהיו עודפי עפר, יוכן מאזן עודפי עפר חפירה ומילוי. פיזורם יבוצע בתלולית נמוכה, כך שלאחר עונת הגשמים הראשונה לא תיווצר שקיעה ניכרת בפני הקרקע. אם יושארו עודפי חפירה שלא נמצא להם שימוש במסגרת השיקום, הם יועברו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית ובאחריות הקבלן המבצע.

ד. יישור השטח: יישור השטח והכשרת התוואי- יבוצע בתחום ההיתר בלבד. יש להכשיר דרכי הגישה לסוגי המיכון האמור להגיע אל רצועת העבודה, פינוי מכשולים היכולים להפריע ולפגוע בבטיחות העבודה ולכניסת כלי העבודה לאתר העבודה והביצוע.

ה. הנחיות לטיפול ב-top soil: בעת החפירה המחפר ינוע מעל רצועת העבודה, יגרוף באמצעות הכף הקדמית את הקרקע מרצועת העבודה ויניחה בתלוליות בצד רצועת העבודה. החומר יערם כדלהלן: השכבה הראשונה, תערם בתלולית הראשונה הרחוקה מתוואי החפירה בגבול רצועת העבודה. התלולית הקרובה לתעלה תכיל את הקרקע מחפירת התעלה. חומר החישוב שיוצא מכל מקטע יועבר לעירום הזמני שנקבע לו, מבלי לערב בין החומרים מהמקטעים השונים. בחורף, יש לבצע מילוי חוזר בשכבת קרקע זו תוך ארבעה חודשים ממועד חפירתה ואילו בקיץ ניתן לבצע את המילוי, עד תחילת חודש נובמבר. ערמת ה- Top Soil תשמר כגל לאורך רצועת התעלה.

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.6**

6.6 מעבר בשטחים חקלאיים וטיפול במטרדי אבק: יינקטו אמצעים למניעת מטרדים כדוגמת הרטבת פני השטח וקירוי פעולות המייצרות אבק, גידור, תנועת כלי רכב מחוץ לאתר תיעשה בדרכים חקלאיות וסלולות בלבד. כיסוי משאיות להובלת פסולת או עודפי עפר אל מחוץ לאתר ביריעות מתאימות ומהודקות.

6.6.1 טיפול במטרדי רעש: יש לפעול על פי התקנות למניעת מפגעים סביבתיים התשע"א (2011). אין לבצע עבודות חפירה או כל עבודה אחרת הקשורה בהפעלת כלי הנדסי בין השעות 19:00 ל-07:00.

6.6.2 זיהום קרקע: הטיפול בכלי העבודה ותדלוקם ייעשה באתרי ההתארגנות המורשים, כאשר באתרים יותקנו, מאצרות בנפח המתאים למכלי הדלק ולשמנים שבאתר. במקרים של תדלוק לאורך ציר העבודות התדלוק יעשה ממכלית תדלוק בעלת אמצעים למניעת דליפת דלקים.

6.6.3 טיפול בפסולת: פסולת מוצקה המחייבת פינוי לאתר מוסדר לסילוק פסולת, תאוחסן במכלים בנפח מתאים ותפונה בתדירות סבירה לאתר מורשה בתיאום עם המועצה המקומית. הקבלן והפועלים יקבלו הנחיות בדבר מניעת השלכת פסולת ושאריות מזון. עם גמר העבודות על כל מקטע- תבוצע בדיקה וסריקה לאחר ויודא ניקיון השטח.

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.6**

6.6.4 טיפול בצמחייה: שיקום צמחייה טבעית כמפורט בסעיף 6.5.1ד, אין לפגוע בעצים קיימים בתחום הקו הכחול, גיזום עצים ייעשה בהתאם לתכנון המפורט, בתיאום עם פקיד היערות, וייעשה ע"י גנן מוסמך / אגרונום.

6.6.5 טיפול בצמחייה פולשנית: במסגרת הניטור למניעת התפשטות צמחים פולשים, ייעקרו כל המינים הפולשים שיימצאו ברצועת העבודה בשלבים הראשונים לחייהם. במקרים שהצמחים מפותחים יותר, יש לקטוף ולפנות את התפרחות ולטפל באמצעים כימיים של ריסוס ממוקד, שלא יפגע במינים מקומיים. הניטור הראשון יבוצע במהלך האביב הראשון (פברואר-אפריל) לאחר גמר העבודה, ולאחר מכן פעמיים בשנה למשך שנתיים.

6.6.6 ערכי טבע מוגנים: במידה ובמהלך העבודות יתגלו ערכי טבע המוגנים עפ"י חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח 1998, יש להימנע מפגיעה בערך הטבע ולהודיע מיד לרשות הטבע והגנים. הפגיעה בערך הטבע מחויבת בקבלת היתר בכתב מרשות הטבע והגנים. במידת הצורך, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונות כל הפעולות הדרושות על מנת לשמר את ערך הטבע - זאת עפ"י הנחיית רשות הטבע והגנים הלאומיים.

6.6.7 חציית נחלים ותעלות: חציות הנחלים ייעשו בפיקוח ואישור הגורמים הרלוונטיים עפ"י דין, בכלל זה רשות ניקוז "שורק לכיש". אופן החצייה יוחלט בשלב התכנון המפורט.

6.6.8 שטח יער: יש לבצע גידור של רצועת העבודה על מנת לא לפגוע בעצים הגובלים עם רצועת העבודה. בשלב התכנון המפורט יש לבצע תיאום עם קק"ל.

6.6.9 נטיעות בגדות נחלים: בעת התכנון המפורט והוצאת היתר הבנייה, יש לתאם מול קק"ל דרישה לנטיעות בגדות נחלים בנחל אלה בהתאם להוראות תמ"א 1.

6.6.10 מסדרונות אקולוגיים: בעת עבודות ההקמה ובסיומן, יש לשמור על מעברי מים פתוחים, כגון מעבר נחל או כביש, המשמשים גם כמעברי בע"ח.

**תשתיות****6.7**

חייבה הקמת רצועת קווי המים הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו בפיקוח הרשות המוסמכת. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.

**תוכנית שיקום****6.8**

א. כלל העבודות והשיקום הנופי, יבוצעו על סמך ההנחיות בנספח הסביבתי והתכנית ההקמה, העוסקות בעבודה הטמנת הצינור ופעולות השיקום להשבת השטח לקדמותו.

ב. תכנית לשיקום נופי תכלול הנחיות למזעור הפגיעה בערכי טבע ונוף בעת ההקמה, כולל התייחסות להגנת הצומח בשטחים הפתוחים, שיקום נופי ופיקוח בעת ההקמה ושיקום, והכל בהתאם להנחיות הנספח הנופי סביבתי.

ג. תכנית השיקום תתייחס לרמת השיקום (הסדרה או שיקום מלא). תתאפשר הסדרה בלבד בכפוף לקבלת המלצת המשרד להגנת הסביבה ובהתחשב בצפי לכניסת תשתיות נוספות לרצועה, לרגישות האתר.

ד. השיקום הנופי ינוטר לאורך 3 שנים בכדי להגיע בסיומן לתכנית מלאה של הקרקע במגוון מאוזן ושקול על פי יחידות הנוף בהתאם להנחיות הנספח הנופי סביבתי.

ה. תכנית לשיקום נופי תכלול גם תכנית לטיפול במינים פולשים. בשטח בו נעשה טיפול במינים פולשים ימשיך הניטור במשך 5 שנים מעת סיום העבודות. על הטיפול לכלול ניטור אחת לחצי שנה על ידי אקולוג וטיפול במינים הפולשים שימצאו בשטח על פי הנחיות אגרונום.

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה/ביצוע: מגיש התכנית יהיה רשאי לבצע את התכנית בשלב אחד או בשלבי ביצוע, עד להשלמת כל שלב ושלב.	ללא התנייה.

## 7.2 מימוש התכנית

