

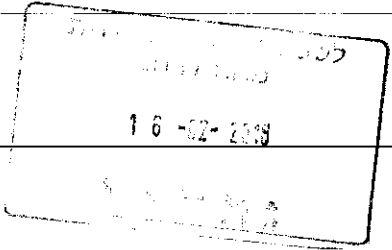
625-8817

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 625-0270454

מט"ש שוקת



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני שמעון, גלילית מחוז הדרום

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

פרטי המתקן : מט"ש שוקת הנו מט"ש קיים המאושר מתוקף תכנית 184/02/11 משנת 1998 וייעודו המקורי היה לטפל בשפכי ישובי צומת שוקת (חורה, לקיה, מיתר, קיבוץ כרמים, אזור תעסוקה צומת שוקת), ישובים חדשים (כרמית, אל סייד, אוס בטין מולדה, יתיר וחירן) וכמו-כן המט"ש תוכנן לקלוט את שפכי נחל חברון שזרמו בצורה חופשית באפיק הנחל וגרמו למטרדים סביבתיים קשים באזור.

עם תחילת התכנון, שפיעות נחל חברון היו כ-4,000 מ"ק ליום והזרימה לא הייתה רציפה כל השנה אך במהלך השלמת התכנון המפורט והביצוע, עד שנת 2007 הזרימות בנחל הגיעו לכ-9,000 מ"ק ליום ואף יותר בזרימה רציפה כל בשנה.

המכון החל לפעול בשנת 2008 ומטפל כיום בשפכי נחל חברון, מיתר, לקייה וחורה. המט"ש תוכנן לספיקה של 9,000 מק"י וזאת על מנת לטפל גם בשפכי נחל חברון. בשנת 2012 הוגדלה ספיקת התכן במט"ש ל-12,000 מק"י על ידי הוספה של מפוח ומסנני לחץ נוספים.

כיום לאחר הרחבת המט"ש לספיקה של 12,000 מק"י מוזרמים למט"ש כל שפכי נחל חברון (בעונות הקיץ) ההנחה הראשונית בעת תכנון המט"ש בשנת 2004 הייתה ששפכי נחל חברון יפסיקו לזרום לשטח מדינת ישראל כתוצאה מביניית מתקן מקומי באזור העיר חברון, אולם במהלך השנים האחרונות הובהר שנחל חברון ימשיך לזרום לשטחי ישראל ובהתאם לתחזיות כמות השפכים תגדל בעתיד. כמו-כן ישנם תורמים נוספים שיתחברו למט"ש כגון ישובים חדשים ובסיס צה"ל גדול שאמור לקום באזור צומת שוקת.

לאור זאת ועל בסיס תחזיות הגידול של ההתיישבות היהודית והבדואית סביב צומת שוקת, ובמקביל לגידול הזרימות בנחל חברון הוחלט על ידי רשות המים להגדיל את קיבולת המט"ש מידית מ-12,000 מק"י לספיקה של 30,000 מק"י ביחד עם אופק תכנון למט"ש של 50,000 מק"י.

המט"ש הקיים מורכב ממערך טיפול קדם, ריאקטורים ביולוגיים, משקעים שניוניים, מסנני חול, תא מגע, אגן ייצוב בוצה ומערך טיפול בבוצה עודפת הכולל מסמיכים וצנטריפוגה.

הגדלת קיבולת המט"ש תעשה באמצעות בניית מערך טיפול קדם חדש כולל בריכת ויסות 5,000 מ"ק, בריכת חירום בנפח 15,000 מ"ק והוספת משאבות לתחנת השאיבה הקיימת, הקמת 3 אגני שיקוע ראשוני מלבניים בגודל של X837 מ' כ"א, הקמת סלקטור חדש, הקמת אגן ייצוב בוצה חדש והסבת האגן הקיים לאגן אוורור, הגדלת מערך האוורור, הקמת 3 אגני שיקוע שניוני מלבניים בגודל של X6312 מ' כ"א, הקמת מערך סינון חול גרביטציוני חדש, הגדלת תא המגע הקיים לתא בנפח 800 מ"ק, הקמת תחנת שאיבה לבוצה RAS/WAS, הגדלת מערך הסמכת הבוצה, הקמת מערך סחיטה חדש, ביצוע שינויים בצנרת ה-ML, הגדלת גודל חיבור החשמל למט"ש, הקמת חדר חשמל חדש. כמו כן תותר הקמת מתקן קומפוסט בשטח המט"ש.

בתכנית מפורטת מס' 184/02/11 ניתנו 10,000 מ"ר "למתקן: בריכות ואחרים". מכון שאין צורך לזכויות בנייה עבור הבריכות, זכויות הבנייה תעבורנה למבנים.

נכון להיום קיימים במט"ש מבנים בשטח של כ-1,410 מ"ר, מתוכננים מבנים בשטח של כ-900 מ"ר. התכנית מתקנת את חלוקת זכויות הבניה של התכנית המפורטת מס' 184/02/11. מזמין העבודה הינה מועצה מקומית חורה באמצעות המנהל לפיתוח תשתיות ביוב ברשות המים.

בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית מתאריך 22/6/15, גבול התכנית גדל, וכעת כולל את תחום השפעת הריחות המירבי, עד גבול תכנית המתאר המקומיות של אוס בטין ואל-סייד. לא תותר חריגה מתקן הריח מעבר לתחום התכנית. שטח פיזור הריחות חל גם בתחום תמ"א 31/א ו-21/3 אלא שאינו יכול לשנות סטטוטורית היות והיא גבוהה בהיררכיה מתוכנית זו ועל כך הוחרזה מתחום התכנית.

בתחומי התכנית תותר הקמת מתקן קומפוסט שימש לצרכי ניצול הבוצה מהמט"ש בלבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|-----|------------------------|--|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | מט"ש שוקת |
| 1.2 | שטח התכנית | מספר התכנית | 625-0270454 |
| 1.3 | מהדורות | שלב | מילוי תנאים למתן תוקף |
| 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 | 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 בני שמעון, גלילית מחוז הדרום

189901 קואורדינאטה X

577797 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרומית לצומת שוקת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות

שטח גלילי- מחוז דרום - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

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 |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100056 | לא מוסדר | חלק | | 1 |
| 100217 | לא מוסדר | חלק | | 1 |
| 400530 | לא מוסדר | חלק | | 1 |
| 100056/2 | מוסדר | חלק | | 1 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| 100056 | 100056 |

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 184 /02 /11 | 5 - 2 |
| 184/02/11 | 2001 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|--|---------|-----------------------|
| 15/07/2003 | 3450 | 5206 | תכנית מפורטת בכפוף להוראותיה | פירוט | תמא/ 34 ✓ |
| 18/12/2006 | 926 | 5606 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 34 / ב/ 3 ✓ |
| 16/08/2007 | 3916 | 5704 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 34 / ב/ 4 ✓ |
| 27/12/2005 | 1030 | 5474 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 35 ✓ |
| 08/08/2012 | 5711 | 6457 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4/ 23 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 23 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/ 4 / 23 / 14 ✓ |
| 30/06/1998 | 4401 | 4659 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 11 / 02 / 184 ממשיכות לחול. | שינוי | 184 / 02 / 11 ✓ |
| 05/11/1992 | 285 | 4053 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 305 ממשיכות לחול. | שינוי | 305 / 02 / 7 ✓ |

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|---|--------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | ✓ | אברהם זאק | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | ✓ | אברהם זאק | | 1 | 1: 2500 | מחייב | תדפיס תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי ופיתוח-חתום להפקדה | ✓ 17/09/2015 | אברהם זאק | 17/09/2015 | 1 | 1: 250 | מנחה | בינוי ופיתוח |
| לא | נספח לטיפול בעודפי חפירה ומילוי-חתום להפקדה | ✓ 07/10/2015 | חגי קוצר | 07/10/2015 | | 1: 1 | מנחה | הסדרת שטח |
| לא | סקר עצים - טבלה-חתום להפקדה | ✓ 07/10/2015 | עודד יפה | | | 1: 1 | מנחה | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | סקר עצים - תשריט-חתום להפקדה | ✓ 07/10/2015 | עודד יפה | 07/10/2015 | | 1: 250 | מנחה | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | סקר רית-חתום להפקדה | ✓ 06/10/2015 | ורדינה היבנר | | 49 | 1: 1 | רקע | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | מצב מאושר-חתום להפקדה | ✓ 16/08/2015 | אברהם זאק | 16/08/2015 | | 1: 2500 | 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 |
|----------------|----------------------|-------------------|---------------|----------------------|---------|-------|-----|------------|------------|-------|
| | רשות מקרקעי ישראל | רשות מקרקעי ישראל | | רשות מקרקעי ישראל | באר שבע | התקוה | 4 | 08-6294771 | 08-6230846 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|----------------------------|---------------|----------------------|---------|-----------|-----|------------|------------|--------------------|
| רשות מקומית | רשות מקומית, צביקה גרינברג | | מועצה מקומית חורה | באר שבע | אייזנשטדט | 10 | 08-6868450 | 08-6519433 | tzvikagb@gmail.com |

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 | 08-6294771 | 08-6230846 | |

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 | אברהם זאק | 37996 | אברהם זאק - אדמ אדריכלות בע"מ | עומר | (1) | 2 | 08-6651825 | 08-6651989 | abramz@adm arch.co.il |

תכנית מס': 625-0270454 - שם התכנית: מט"ש שוקת

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|---------------------|-------------|--------------|---------------|---------------------|---------|------|-----|------------|------------|-------------------------|
| מודד מוסמך | מודד | גולן אזוט | 1331 | א.א.ג. אזוט בע"מ | באר שבע | (2) | 19 | 08-6499959 | 08-6497574 | azutar@netvision.net.il |
| סקר ריח | יועץ סביבתי | ורדינה היבנר | | ד.ה.ב. מד בע"מ | נתניה | (3) | 1 | 09-8852312 | 09-8853901 | |
| אגרונום | סוקר עצים | עודד יפה | | שלף מעבדה חקלאית | רחובות | (4) | | 08-9365873 | 08-9363860 | shelef-o@inter.net.il |
| מערכות מים וביוב | יועץ תשתיות | חגי קוצר | 113966 | ד.ה.ב. מד בע"מ | נתניה | (3) | 1 | 09-8852312 | 09-8853901 | hagai@dhvm-ed.com |

(1) כתובת: הגת 2.

(2) כתובת: מרכז הנגב 19.

(3) כתובת: גד מנלה 1, נתניה.

(4) כתובת: ת. ד. 2049.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 להגדלת הספיקה של מתקן טיהור שפכים קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי באופן חלוקת זכויות הבניה.
2. קביעת שימושים, הנחיות ומגבלות בנייה.
3. קביעת תנאים למתן התרי בנייה.
4. קביעת הנחיות סביבתיות.
5. קביעת הוראות לעניין הקמה ותפעול של אתר קומפוסט בתחום המט"ש.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| | |
|------------------|--------------|
| שטח התכנית בדונם | 1,524,638.75 |
|------------------|--------------|

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------|-----------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 4 - 2 |
| מגבלות בניה ופיתוח | 205 - 202 |
| מגבלות בניה ופיתוח ב' | 201, 200 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 2 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 2 |
| ציר נחל | מגבלות בניה ופיתוח | 204, 203 |
| ציר נחל | מגבלות בניה ופיתוח ב' | 201, 200 |
| תחום השפעה | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 4 - 2 |
| תחום השפעה | מגבלות בניה ופיתוח | 205, 204 |
| תחום השפעה | מגבלות בניה ופיתוח ב' | 201, 200 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------------------------|--------------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מוצעת | 9,178.25 | 0.60 |
| קרקע חקלאית | 17,408.35 | 1.14 |
| שטח ללא תכנית מקומית/ מפורטת | 1,295,457.4 | 84.97 |
| שטח למתקן הנדסי | 202,594.75 | 13.29 |
| סה"כ | 1,524,638.75 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 202,596.93 | 13.29 |
| מגבלות בניה ופיתוח | 862,029.97 | 56.54 |
| מגבלות בניה ופיתוח ב' | 460,011.83 | 30.17 |
| סה"כ | 1,524,638.74 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|---|------------------------------------|
| | 4.1 |
| | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| <p>4.1.1 שימושים</p> <p>א. כל השימושים המותרים או שיותרו על פי תכנית תקפות או אישורים על פי כל דין. ב. בתחומי תכנית 184/02/11 תותר הקמת מתקן קומפוסט שימש לצרכי ניצול הבוצה מהמט"ש בלבד. ג. יותרו שימושים זמניים של שטחי התארגנות ומערומים זמניים של עודפי עפר.</p> | 4.1.1 |
| | 4.1.2 הוראות |
| <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. על אף הקבוע בתכנית 184/02/11, הוראות וזכויות הבניה יהיו בהתאם לקבוע בסעיף 5 להלן בתכנית זו. 2. יותרו מבנים מעל ומתחת לקרקע למתקנים ולמבני שירות. 3. תותר הקמת מתקן קומפוסט במבנה סגור בלבד. 4. מאגרי הקולחים לא יחרגו מתחום קווי הבניין החיצוניים של תאי שטח מס' 2, 3, 4.</p> | 4.1.2 |
| <p>איכות הסביבה</p> <p>ב</p> <p>1. כל בנייה תבטיח שמירה על בריאות הציבור ואיכות הסביבה לרבות כל הנוגע למניעת זיהום מים תהום. 2. שיטת איטום המאגרים, הבריכות והמבנים תתואם עם משרד הבריאות ועם המשרד להגנת הסביבה. 3. במקרה שהפעילות במתקן תגרום לזיהום אוויר, כהגדרתו בחוק, תידרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות לאוויר לרמה המותרת בתקנות. 4. לא תותר חריגה מתקן הריח מעבר לגבול התכנית. התכנית תכלול התקנת אמצעים להפחתת ריחות כמפורט בנספח סקר הריח וברישיין העסק. במקרה שהפעילות במתקן תגרום למפגעי ריח תידרש הפעלת כל האמצעים התפעוליים והטכנולוגיים על מנת להפסיק את המפגע לאלתר.</p> | 4.1.2 |
| <p>ביוב וניקוז</p> <p>ג</p> <p>1. דרכי הטיפול בשטחים, סילוק הקולחים, השימוש בקולחים, הטיפול בבוצה, איכותה וסילוקה, נהלי תחזוקה, נהלי חירום וכשל וכדו' יהיו באישור משרד הבריאות. 2. יובטח פתרון לטיפול בעודפי שפכים במקרה של תקלה במתקן. 3. תובטח הפרדה מלאה ומוחלטת בין מערכת השפכים והקולחים לבין מערכת הניקוז. יינקטו אמצעים למניעת גלישת ביוב אל מחוץ לשטח המתקן. 4. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.</p> | 4.1.2 |
| | 4.2 |
| | מגבלות בניה ופיתוח |
| <p>4.2.1 שימושים</p> <p>א. ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו בהתאם לתכניות מאושרות או שיאושרו על פי כל דין. ב. על אף האמור לעיל, בשטח זה לא יותר שימוש למגורים.</p> | 4.2.1 |
| | 4.2.2 הוראות |
| | 4.3 |
| | מגבלות בניה ופיתוח ב' |

| | |
|---|-------|
| מגבלות בניה ופיתוח ב' | 4.3 |
| שימושים | 4.3.1 |
| <p>א. ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו בהתאם לתכניות מאושרות או שיאושרו על פי כל דין.</p> <p>ב. על אף האמור לעיל, בשטח זה לא יותר שימוש למגורים, נופש, תיירות, מבני ציבור, מסחר ותעשייה קלה.</p> | |
| הוראות | 4.3.2 |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר) | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------|---|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------|-------|-------------------|--------------------|---------|------|--------------------------------------|
| | קדמו | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לקניסה הקובעת | | | | מעל הקניסה הקובעת | מתחת לקניסה הקובעת | | מעל הקניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | עיקרי |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 3 | 3 | 10 | 35 | 10.68 | 5400 | 200 | 2000 | 200 | 3000 | 50545.4 | 2 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 3 | 3 | 10 | 35 | 4.19 | 3500 | 200 | 1600 | 200 | 1500 | 83424.5 | 3 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 3 | 3 | 10 | 35 | 5.1 | 3500 | 200 | 1600 | 200 | 1500 | 68627 | 4 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |

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:

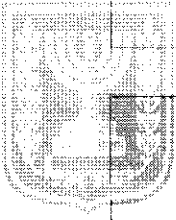
(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

| | |
|--|-------------------|
| <p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה וע"פ התנאים הבאים:</p> <p>א. אישור משרד הבריאות</p> <p>ב. תאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.</p> <p>ג. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית. תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת. התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה והסדרי תנועה, פיתוח השטח ופתרונות תשתית ותתייחס להיבטי החזות כלפי שכונות מגורים קיימות ומתוכננות וכלפי הסביבה.</p> <p>ד. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ובהתאם למפורט בסעיף 6.3 להלן.</p> <p>ה. תיאום עם מערכת הביטחון - גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבלות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. שבועיים לפני תחילת עבודות ההקמה תישלח לגורם הרלוונטי במשרד הביטחון הודעת הקמה.</p> <p>ו. סיכונים סיסמיים: עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי תקן ישראלי 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>ז. רעש: בחינה אקוסטית וקביעה אמצעים למניעת רעש על פי כל דין.</p> <p>ח. תנאי לכריתת עצים הנו קבלת רישיון כריתה מעת פקיד היערות. התייחסות לערך החליפי של העצים שיכרתו תיעשה בעת הטיפול בבקשה לקבלת רישיון.</p> <p>ט. בכל בקשה להיתרי בניה בסמוך לעץ שימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית ויפנו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.</p> <p>ב. תכנית הבינוי שתאושר בוועדה המקומית תראה את המיקום והפתרון לאצירת האשפה ו/או פסולת כלשהי, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.</p> <p>ג. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.</p> <p>ד. הפתרון לסילוק פסולת ובוצה יאושר ע"י הגורמים המוסמכים.</p> <p>ה. תאורת השטח תופנה אל תוך שטח התכנית ולא החוצה ממנו.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>א. עודפי העפר בפרויקט יישארו ככל הניתן בתחום הפרויקט וישמשו לצורך בצועו. עודפים שלא ימצאו להם שימוש בתחום בפרויקט יטפלו באופן הבא:</p> <p>פינוי העפר יעשה באישור המינהל לאתר בניה הדורש חומרי מילוי או לאתר שפך מאושר. יעדים אפשריים לבחינה הינם: פרויקט כביש 6 ופרויקט קריית מודיעין.</p> <p>בשלב היתר הבניה, ככל שיעלה הצורך, ניתן יהיה לעשות שימוש גם בפתרונות חלופיים.</p> <p>ב. לצורך ביצוע הפרויקט ייעשה שימוש עד כמה שניתן בחומרי חפירה שנחפרו במסגרת</p> | <p>6.3</p> |

| | |
|--|----------------------------------|
| <p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p> <p>הפרויקט. מעבר לכך ייובאו חומרים ממחצבות מאושרות. בשלב היתר הבניה, ככל שיעלה הצורך, ניתן יהיה לעשות שימוש גם בפתרונות חלופיים.</p> <p>ג. שינוע חומרי החפירה והמילוי ייעשה באופן הבא: שינוע באמצעות משאיות. בשלב היתר הבניה, ככל שיעלה הצורך, ניתן יהיה לעשות שימוש גם בפתרונות חלופיים.</p> <p>ד. בקשה להיתר הבניה תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. טבלת מאזן חומרי החפירה והמילוי בפרויקט בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון בנושא זה, לרבות חישוב מעורך של מאזן כמויות חומרי החפירה והמילוי בפרויקט, פילוג סוגי החומרים הנחפרים והשימושים המוצעים להם. 2. הצגת פתרונות והיעדים הסופיים לעודפי החפירה. 3. הצגת דרכי ההובלה לשינוע עודפי העפר מחוץ לפרויקט. 4. סימון אזורים זמניים לעירום עודפי עפר ופסולת בניין. <p>ה. פתרונות של שימוש בעודפי חפירה להכשרת שטחים חקלאיים יידרש להתייחסות משרד החקלאות.</p> <p>ו. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת יבשה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה התואם לכמות שהוערכה.</p> <p>ז. פינוי העפר יעשה בתאום עם רשות מקרקעי ישראל.</p> | <p align="center">6.3</p> |
| <p align="center">חשמל</p> <p>א. הוראות בינוי ופיתוח בקרבת קווי חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מעל, מתחת או בקרבת קווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>סוג קו החשמל - קו חשמל מתח נמוך, מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. סוג קו החשמל - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו, מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'. סוג קו החשמל - קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע), מרחק מציר הקו 20 מ'. סוג קו החשמל - קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע), מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.</p> | <p align="center">6.4</p> |
| <p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>א. הוועדה המקומית תהא רשאית לדרוש במסגרת אישור תכניות הפיתוח לצורך מתן היתרי בנייה הקמתם של קירות גבול או גדרות גבול, לקבוע את גובהם, החומר ממנו יעשו ואופן בנייתם, נטיעת משוכות ושיחים במקומות אשר ייקבעו ע"י הוועדה המקומית, אם כחלק מקירות וגדרות הגבול ואם לאו.</p> <p>ב. עם סיום עבודות העפר תבוצענה עבודות חיפוי והסדרה של קרקע שנפגעה במהלך ההקמה וטיפול בצמחייה פולשת, על פי תכנית והנחיות של אדריכל או אדריכל נוף. טיפול בצמחייה פולשת יבוצע על פי הנחיות רשות הטבע והגנים.</p> <p>ג. חיפוי קרקע יבוצע בקרקע משכבה עליונה (Top soil) של קרקע מקומית התואמת את הסביבה. החיפוי יטושטש ו/או יוחלק בכלים מכאניים מתאימים.</p> | <p align="center">6.5</p> |
| <p align="center">עיצוב אדריכלי</p> <p>א. גמר קירות חוץ בכל המבנים שמעל לקרקע יהיה אחד מהבאים: בטון חשוף, גימור טיח חלק או מחוספס (לא מותז או מושלך), אבן מרובעת בהירה, חיפוי פח עמיד בתנאי האקלים.</p> | <p align="center">6.6</p> |

| | |
|--|----------------------|
| 6.6 | עיצוב אדריכלי |
| <p>ב. גגות מבנים שמעל לקרקע יהיו שטוחים, משופעים או קמורים. גמר גגות משופעים או קמורים יהיה באחד החומרים שלעיל.</p> <p>ג. כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה.</p> | |



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 0 | לי"ר | |

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע בתוך 15 שנים מיום אישורה כחוק.



8. חתימות

| | | | |
|-----------------|---|------------------------|--|
| מגיש התכנית | שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל | סוג: רשות מקרקעי ישראל | תאריך: תאריך: תחילה: |
| יזם | שם: צביקה גרינברג | סוג: רשות מקרקעי ישראל | תאריך: 16.02.16 |
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761 | סוג: בבעלות מדינה | תאריך: תחילה: |
| עורך התכנית | שם ומספר תאגיד: אברהם זאק | סוג: עורך ראשי | תאריך: תחילה: אברהם זאק 37996 303656 |

