

דברי הסבר לתכנית

היחידה הדרומית הינה מחנה צבאי מגודר. מיקום היחידה הינו צפונית לכביש 25 ומערבית לכביש 264, בצמוד לצומת אשל הנשיא. היחידה הדרומית ממוקמת במועצת בני שמעון, ובחלקה הדרומי, חודרת לתחום מועצת מרחבים. היחידה קיימת ומתפקדת בפועל, אולם למרות שהקרקע הוקצאה על-ידי רשות מקרקעי ישראל, טרם הוסדר יעוד הקרקע. התכנית באה הן להסדיר את יעוד הקרקע כ"מחנה צבאי", עבור התכליות/שימושים ומבנים קיימים והן לאפשר תוספת בניה בתחומי המחנה בהתאם להוראות תכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	היחידה הדרומית - משמר הנגב
		מספר התכנית	699-0170019
1.2	שטח התכנית		5,068.886 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	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 בני שמעון, נגב מערבי
- 171174 קואורדינאטה X
- 583349 קואורדינאטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום מיקום היחידה הינו צפונית לכביש 25 ומערבית לכביש 264, בצמוד לצומת אשל הנשיא.
- היחידה הדרומית ממוקמת במועצת בני שמעון, ובחלקה הדרומי, חודרת לתחום מועצת מרחבים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות:
מרחבים - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
9991, 9999		חלק	לא מוסדר	100229
9999		חלק	לא מוסדר	100234
9992, 9999	9991	חלק	לא מוסדר	100235
9999		חלק	לא מוסדר	100243
1		חלק	מוסדר	100234/2
1-5, 7	6	חלק	מוסדר	100235/3
2		חלק	מוסדר	100243/2
1, 4		חלק	מוסדר	400092
1		חלק	מוסדר	400114
2		חלק	מוסדר	400115
3	1	חלק	מוסדר	400127
2-3	1	חלק	מוסדר	400186
1		חלק	מוסדר	400282
	1	כל הגוש	מוסדר	400185
	1	כל הגוש	מוסדר	400287
	1	כל הגוש	מוסדר	400288
	1	כל הגוש	מוסדר	400289

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2011	2086	6189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ ד/10. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/ד/10
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/22. הוראות תכנית תמא/22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/22
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/22/ 1. הוראות תכנית תמא/ 22/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/22/1
21/07/2008	3979	5833	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/22/ 4. הוראות תכנית תמא/ 22/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/22/4
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34. הוראות תכנית תמא/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. בכפוף לאישור הולקחש"פ ליעוד המוצע.	כפיפות	תמא/ 35
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות בתכנית תממ/ 4/ 23 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4/ 23 / 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 23
25/12/2014	2134	6951	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 305/ 56 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 02 / 305 / 56
19/07/2012	5385	6447	התכנית כפופה לתכנית 485/03/7 למעט שינויים המפורטים בתכנית זו	כפיפות	7 / 03 / 485
23/09/1999	59	4804	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד/ 7 / 02/ 305 / 5. הוראות תכנית ד/ 7 / 02 / 305 / 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ד/ 7 / 02 / 305 / 5

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			צבי גבאי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צבי גבאי		1	1: 5000	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	אוגדן מסמכים סביבתיים	11/05/2015	גילה שניידר	29/04/2015	93		מנחה	איכות הסביבה
לא	חוות דעת הידרולוגית-	20/03/2016	גילה שניידר	20/03/2016	22		מנחה	איכות הסביבה
לא	סביבתית - תחנת תדלוק							
לא	נספח הידרולוגי - ניקוז ניהול נגר עילי	06/09/2015	אלעזר במברגר	01/02/2015	20		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח נופי	28/12/2014	רועי קופר	16/11/2014	18		מנחה	סביבה ונוף
לא		16/02/2016	אורי דור	31/01/2016	1		רקע	סקר סייסמי
לא	נספח מים וביוב - תשריט	05/04/2016	יוחי רעי	05/04/2016	1	1: 5000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח סטטוטורי	16/03/2015	צבי גבאי	27/10/2014	1	1: 25000	רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא		03/04/2016	צבי גבאי	03/04/2016	1	1: 5000	מנחה	מתחמי תכנון
לא	נספח ניקוז	13/04/2016	יולי קורסונסקי	12/04/2016	1	1: 5000	מנחה	ניקוז
לא	נספח התנועה - מחייב חלקית לעניין הכניסות והיציאות מדרכים ארציות בלבד	25/02/2016	חורחה פקטור	25/02/2016	1	1: 5000	מחייב חלקית	תנועה
לא		04/09/2016	צבי גבאי	20/07/2016	1	1: 5000	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
רמ"ח תו"פ	אחר	אורלי שטרן		אגף תכנון - צה"ל	תל אביב- יפו	(1)		03-5698932	03-5698095	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הקריה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי, אורלי שטרן		אגף תכנון - צה"ל	תל אביב- יפו	(1)		03-5698932	03-5698095	

(1) כתובת: הקריה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רחל אספיט		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	6	08-6264220		rachele@land.gov.il
אחר	נטע מור		משרד הביטחון	תל אביב- יפו	(1)		03-6975256	03-6977820	

(1) כתובת: הקריה.

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	צבי גבאי	17219	קו-מתאר בע"מ	תל אביב- יפו	שד' דוד המלך	1	03-5252130	03-6203438	km@kavmita ar.co.il
מהנדס חקלאי, הידרולוג ומהנדס ניקוז דרי	מהנדס	אלעזר במברגר	110541	הידרומדול- פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	אשכול לוי	141	03-6356858	03-5340854	office@hydr omoul.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	חורחה פקטור	34639	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	jorge@dgsh.c o.il
אדריכל	יועץ נופי	רועי קופר	3639663	רועי קופר אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	שד' דוד המלך	1	03-5252130	03-6203438	roycooper@g mail.com
מהנדס	מהנדס	יולי קורסונסקי	82475	מהוד הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-6251188	03-6251187	mahodta@ma hod.co.il
מהנדס מים	מהנדס	יוחי רעי	35694	אחוד מהנדסים לעבודות מים	רמת גן	מוריה	22	03-6770494	03-6778841	yohi@water- engineers.co.i l
מתכנתת סביבתית	יועץ סביבתי	גילה שניידר		פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	היצירה (1)	6	09-7733160	09-7733161	gila@esd- env.com

(1) כתובת: ת.ד. 8800.

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
החוק ולמ"ב	חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ועדה למיתקנים ביטחוניים.
מתחם לתכנון	תא השטח המיועד למחנה צבאי מחולק במסגרת תכנית זו ל-18 מתחמי תכנון. בינוי בתחום כל מתחם ייתכן ויבוצע בנפרד או ביחד עם מתחמים אחרים, ואופן חלוקתם מהווה בסיס לשלביות בביצוע ולתנאים למתן היתר בתחום המחנה, כמפורט בסעיף 6.1.

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 מחנה קיים בפועל כמתקן בטחוני כפי המוגדר בפרק ו' לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת מערך יעודי הקרקע הראשיים.
- ב. קביעת התכליות והשימושים המותרים.
- ג. קביעת זכויות בניה בתחום התכנית.
- ד. קביעת העקרונות, ההנחיות והמגבלות לבינוי ופיתוח המחנה.
- ה. קביעת עקרונות התשתית ההנדסית ומיקום המתקנים הראשיים לשירות צרכי המחנה.
- ו. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ז. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

5,068.886

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	401
דרך מוצעת	402
יער טבעי לשימור	601 - 606, 608
מחנה צבאי	101, 102
מתקנים הנדסיים	201
נחל/ תעלה/מאגר מים	501, 502
קרקע חקלאית	301 - 304

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער טבעי לשימור	603 - 605, 608
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/ תעלה/מאגר מים	502
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	302 - 304
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	קרקע חקלאית	304
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	401
גבול מגבלות בניה	יער טבעי לשימור	601, 603 - 606, 608
גבול מגבלות בניה	מחנה צבאי	102
גבול מגבלות בניה	נחל/ תעלה/מאגר מים	502
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	301 - 304
תחום השפעה	דרך מאושרת	401
תחום השפעה	יער טבעי לשימור	601 - 606
תחום השפעה	מחנה צבאי	101, 102
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	501, 502
תחום השפעה	קרקע חקלאית	302 - 304

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת ו/או מאושרת	148,900.48	2.94
קרקע חקלאית	4,361,551.9	86.05
קרקע חקלאית פתוחה	558,434.36	11.02
סה"כ	5,068,886.74	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.94	148,900.56	דרך מאושרת
0.03	1,430.2	דרך מוצעת
8.93	452,808.85	יער טבעי לשימור
46.10	2,336,699.18	מחנה צבאי
0.23	11,778.29	מתקנים הנדסיים
1.72	87,407.19	נחל/ תעלה/מאגר מים
40.05	2,029,862.5	קרקע חקלאית
100	5,068,886.77	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
445,709.46	אתר עתיקות/אתר הסטורי
2,759,597.16	גבול מגבלות בניה
370,612.75	תחום השפעה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מחנה צבאי
4.1.1	שימושים
	<p>א. מבני משרדים, סדנאות, בתי מלאכה (כדוגמת בתי דפוס, מכבסות וכיוב'), מרכזי טיפול ברכבים, מעבדות, מחסנים, מגורי חיילים ואנשי מערכת הביטחון, מבנים ומתקנים ללימוד, מבני הדרכה והתכנסות, מתקני תקשורת ומחשוב, מתקנים ומבנים לשירותי רווחה, תרבות, בידור, הסעדה, בריאות, דת, נופש וספורט, מבנים לאיחסון תחמושת, דרכים, חניות, משטחי איחסון לגריטה, תחנות תדלוק, גידור, מערכות אבטחה ונטיעות.</p> <p>ב. מערכות ומתקני תשתית הנדסית על קרקעית ותת-קרקעית לסוגיהם.</p> <p>ג. כל מבנה או מתקן, קבוע או זמני, שנועד בעיקרו לשרת את תפקוד המחנה ו/או הקמתו, לרבות מרכזי אנרגיה.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. הבנייה בתחום המחנה הצבאי לא תעבור גובה של 40 מ' מעל-פני קרקע.</p> <p>2. למרות המצויין בס"ק 4 לעיל, גובה מתקנים יעודיים כגון, ארובות, תרנים או מבנים שתפקודם דורש גובה רב מהמצויין, יקבע בהתאם לדרישות הטכנולוגיות והסביבתיות.</p>
ב	הוראות בינוי
	הקמת מבנים לאיחסון תחמושת יקודמו על-פי הנחיות הולמ"ב.
ג	הוראות בינוי
	<p>א. איתור מיקום המתקנים ההנדסיים ומגבלות הבטיחות בגינם, יקבעו על-ידי הולמ"ב.</p> <p>ב. יתאפשר גידור מקומי למתקנים ההנדסיים.</p>
ד	הוראות בינוי
	<p>סימון מהתשריט: תחום השפעה</p> <p>א. כמפורט בתמ"א 34 / ב / 3.</p> <p>ב. תכנון הנוף בתחום ההשפעה של רצועת הנחל ייעשה על פי ההנחיות המפורטות בהמלצות הנספח הנופי של התכנית.</p>
ה	הוראות בינוי
	בתחנת התדלוק תחויב בניית גגון מעל עמדת התדלוק.
ו	קווי בנין
	קווי בנין מדרך 25 ומדרך 264 - לפי תשריט.
ז	דרכים
	באזורים הצמודים לייעוד דרך, יותרו הקמת סוללות הדרך ומתקנים הדרושים לתפעולה.
ח	תשתיות
	<p>1. תנתן עדיפות למעבר תשתיות מתחת לפני הקרקע.</p> <p>2. הקמת והתקנת מתקנים לייצור אנרגיה (כולל גנרטורים) לשעת חירום ולצרכי תחזוקה בלבד,</p>

4.1	מחנה צבאי
	תעשה עפ"י צרכי המחנה ותהיה בהתאם לדרישות ולתקנון למניעת מפגעים לסביבה (רעש, איכות אוויר, זיהום קרקע ומי תהום).
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	תחנת שאיבת ביוב ראשית.
4.2.2	הוראות
א	תשתיות
	תותר העברת תשתיות הנחוצות להפעלת המתקן מתחת לפני הקרקע בלבד ובאישור כל הגורמים המוסמכים.
4.3	נחל/ תעלה/ מאגר מים
4.3.1	שימושים
	א. כל השימושים המותרים בתמ"א 34/ ב/ 3, דרכים ומתקנים לטובת ניקוז וגידור. ב. התווית דרכים והקמת מבני דרך בתאום עם רשות הניקוז. ג. לא תותר בניה ברצועת הנחל - תאי השטח 501, 502. ד. רצועת הנחל בתחום המחנה הצבאי (תא שטח 501) מהווה שטח צבאי סגור, ותפותח לרווחת החיילים והאזרחים עובדי המחנה.
4.3.2	הוראות
א	הסדרת שטח/ מקרקעין
	א. תא שטח 501, הינו בתוך תחום המחנה הצבאי.
ב	הוראות בינוי
	א. בהתאם להוראות תמ"א 34/ ב/ 3.
ג	הוראות פיתוח
	א. תכנון הנוף בתחום רצועת הנחל ייעשה על פי ההנחיות המפורטות בהמלצות הנספח הנופי של התכנית.
ד	מגבלות בניה לגובה
	סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה תנאי למתן היתר בניה, בתא שטח 502, יהיה תיאום מול צה"ל ואישורו, לגובה המבנים והמתקנים.
4.4	יער טבעי לשימור
4.4.1	שימושים
	כל השימושים המותרים ביער ע"פ תמ"א 22 על שינויה.
4.4.2	הוראות
א	הליכים סטטוטוריים
	תכנית זו איננה תכנית מפורטת ליער וייעור, על-פי הגדרתה בהוראות תמ"א 22 על שינויה.

4.4	יער טבעי לשימור
ב	הסדרת שטח/ מקרקעין
	א. תאי שטח 601-602, הינם בתוך תחום המחנה הצבאי (שימושי הקרקע בתאי שטח הנקובים לעיל, הינם, כאמור, על-פי הוראות תמ"א 22, על שינוייה, ובפרט סעיף 8 להוראות התמ"א).
ג	הוראות בינוי
	סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה תנאי למתן היתר בניה, יהיה תיאום מול צה"ל ואישורו, לגובה המבנים והמתקנים.
ד	הוראות בינוי
	א. יותר טיפול יערני הכולל נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם - באישור פקיד היערות, פיתוח שבילים ודרכי יער, פינות ישיבה ותשתיות הנדסיות. ב. מבלי לגרוע מהוראות כל דין, יהיו השימושים והפעולות הבאים טעונים תיאום עם קק"ל: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, דרכי יער, חניונים ללא מבנים, מתקני ספורט ונופש, משחקים ושירותים. יותרו שילוט ופיסול. ג. ביער יותרו פעילויות למניעת דליקות, לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי, הקמת מצפים להתראה מפני שריפות ותחנות כיבוי, בכפוף להוראות כל דין. התכנון המפורט של היער למניעת דליקות ייעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות ועם קק"ל, ביצוע פסי הפרדה יותרנה בהכנת תכנית פיתוח נופית, שתמנע נזקי נוף לרצועת ההפרדה. ד. דרכים, חניות וחניונים: יותר הקמת חניוני רכב קטנים, בריכוזים מירביים של 20 מקומות חניה, הגדרת אזורי החניה תיעשה בחומרים טבעיים כגון אבן ובולי עץ. יותר פריצת דרכים ושבילים כחלק מיצירת נגישות ליער. ה. בהתאם לתמ"א 22 - העברת תשתיות בשטחי היעור מצריך אישור קק"ל, ומפקח כבאות ראשי. ו. למרות האמור בסעיף ה. לעיל, העברת תשתיות בתחום המחנה הצבאי (תאי שטח 601-602) טעונה אישור הגורמים המוסמכים בצה"ל בלבד.
4.5	קרקע חקלאית
4.5.1	שימושים
	השימושים בכפוף לתכנית 7 / 02 / 305 / 56
4.5.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח
	הוראות הבינוי בכפוף לתכנית 7 / 02 / 305 / 56
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול צה"ל ואישורו, לגובה המבנים והמתקנים.
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	א. דרכים ארציות - לפי תכניות תקפות ובכפוף לתמ"א 3. ב. כבישים, מדרכות, חניה, נטיעות, ריהוט רחוב, שבילי אופניים, תאורה וכו'.
4.6.2	הוראות
א	קווי בנין

4.6 דרך מאושרת	
רוחב הדרך וקווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט	
ב	תנועה
<p>1. צומת הכניסה הראשית, על כביש 264, יתוכנן בתאום עם חברת נתיבי ישראל ומשרד התחבורה, והתצורה הסופית - צומת או מעגל תנועה - תקבע על-ידם ובאישורם.</p> <p>2. לא ייפתח צומת הכניסה הראשית לתנועה על כביש 264, אלא לאחר הסדרת החיבורים הקיימים (הדרומיים והצפוני) בפניות ימניות בלבד.</p> <p>3. ההתחברות לדרך ראשית 25 תבצע בתנאים הבאים:</p> <p>i. החיבור לבסיס יהיה רק בשעת חירום</p> <p>ii. החיבור עבור המתקן ההנדסי ככניסה ויציאה קבועה, יהיה לצורך תפעול ואחזקת המתקן.</p>	
ג	תשתיות
תותר העברת תשתיות עירוניות מתחת לפני הקרקע ובאישור כל הגורמים המוסמכים.	
4.7 דרך מוצעת	
4.7.1	שימושים
<p>א. דרכים ארציות - לפי תכניות תקפות ובכפוף לתמ"א 3.</p> <p>ב. כבישים, מדרכות, חניה, נטיעות, ריהוט רחוב, שבילי אופניים, תאורה וכו'.</p>	
4.7.2	הוראות
א	קווי בנין
רוחב הדרך וקווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט	
ב	תנועה
<p>צומת הכניסה הראשית, על כביש 264, יתוכנן בתאום עם חברת נתיבי ישראל ומשרד התחבורה, והתצורה הסופית - צומת או מעגל תנועה - תקבע על-ידם ובאישורם.</p>	
ג	תשתיות
תותר העברת תשתיות עירוניות מתחת לפני הקרקע ובאישור כל הגורמים המוסמכים.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי		
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
8 (1)		40	620300	150000	20000	62000	388300	2443516	מחנה צבאי
1	2	0.6	70	5	15	5	45	11778	מתקנים הנדסיים
(2)	(3)	(3)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	2636436	קרקע חקלאית

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

הערה ברמת הטבלה:

1. במסגרת הוולמיים ועפ"י תכנית בינוי, תבחן החלוקה בין עיקרי לשירות, ובין מעל הקרקע ומתחתיה, לגופו של כל מתחם תכנון.
2. קווי בניין לפי תשריט.
3. השטחים המפורטים כוללים שטח בנוי קיים בשיעור של כ- 130,000 מ"ר.
4. למרות המצויין בטבלה לעיל, גובה מתקנים יעודיים כגון ארובות, תרנים או מבנים שתפקודם דורש גובה רב מהמצויין, יקבע בהתאם לדרישות הטכנולוגיות והסביבתיות.
5. יותר ניוד שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בסמכות הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לא כולל דרישות מיגון.
- (2) בהתאם לתכניות התקפות.
- (3) ללא שינוי מהתכניות התקפות, למעט מגבלות הבניה לגובה, כנקוב בסעיף 4 להוראות תכנית זו.

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

1. כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח המרלו"ג יינקטו הפעולות הבאות:
 - א. טיפול בקרקע בשטח תחנת תדלוק בהתאם לתוצאות הדיגום ובתיאום המשרד להגנת הסביבה.
 - ב. יוכן סקר מפגעים ותכנית לפינוי המפגעים מרצועת הנחל; פינוי המפגעים והטיפול בהם יתבצעו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כתנאי לתחילת העבודות בתחום המרלו"ג.
 - ג. תיערך סקירת מפגעים של מערכת השפכים (כגון: בורות ספיגה והזרמות לנחל) בשטח התכנית וטיפול בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה; פינוי המפגעים והטיפול בהם יתבצעו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כתנאי לתחילת העבודות בתחום המרלו"ג.
2. תא השטח ביעוד "מחנה צבאי" מחולק ל-18 מתחמי תכנון כמפורט בנספח מתחמי תכנון. נספח זה הינו נספח שלביות מנחה לתכנית ומהווה מסגרת להוצאת ההיתרים בתחומה. תנאים למתן היתר כמפורט בסעיפים 16-3 להלן חלים על כל מתחם נפרד או על קבוצת מתחמים. בסמכות הולמ"ב לקבוע את מספר המתחמים הנכלל בהיתר בודד וכן להתאים את גבולות המתחמים לתכנון הבינוי נשוא ההיתר בפועל. שינוי גבולות המתחמים ומספרם אינו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
3. תנאי למתן היתר בניה הינו הסרת מפגעי זיהום קרקע ופסולת במתחם נשוא ההיתר, בכפוף לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה.
4. תנאי למתן היתר בניה במתחם נשוא ההיתר יהיה הערכת כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה והצגת אישור על פינוי פסולת הבנייה לאתר סילוק פסולת או אתר מחזור מאושר ומוסדר ע"פ כל דין.
5. תנאי למתן היתר בניה במתחם נשוא ההיתר יהיה הגשת מאזן חומרי חפירה ומילוי לוולמ"ב, תכלול את מתחמי הבינוי, כשעל כל מתחם יפורטו השימושים, מגבלות הבניה, מספר הקומות המירבי, היקפי הבינוי המירביים, התכנית המותרת וקווי בניין, והכל בכפוף להוראות תכנית זו.
6. תנאי להיתר בניה לדיזל גנרטורים במתחם נשוא ההיתר יהיה קבלת היתר פליטת מזהמים אשר יאושר ע"י המשרד להגני"ס, אגף איכות אויר. תנאי למתן היתרי בניה הינו תיאום עם המשרד להגני"ס לעניין סוג הגנרטורים אשר ישמשו את המחנה, עמידתם בתקנים אמריקאים לגנרטורים לחירום ובחירת הדגם הפחות מזהם.
7. תנאי למתן היתר בניה במתחם נשוא ההיתר הינו הכנת סקר עצים בוגרים קיימים בשטח המתחם באישור פקיד היערות.
8. היתרי בניה לתחנות תדלוק שיוקמו בתחום מתחם נשוא ההיתר יינתנו בהתאם להנחיות הסביבתיות ובהתאם להוראות תמ"א 18/4.
9. תנאי למתן היתר בניה במתחם נשוא ההיתר יהיה עריכת סקר היסטורי על פעולות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע על-פי הנחיות בתחום התכנית וסביבתה הקרובה. במידת הצורך ובהתאם לסקר ההיסטורי, יש לערוך סקר קרקע על-פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כתנאי למתן היתר בניה במתחם נשוא ההיתר. את תוצאות הסקר יש להעביר לרשות המים.
10. בהתאם לתוצאות סקר הקרקע, ובמידת הצורך, הכנת סקר מי תהום על-פי הנחיות רשות המים, כתנאי למתן היתר בניה במתחם נשוא ההיתר.
11. תנאי למתן היתר בניה במתחם נשוא ההיתר לשימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר הינו טיפול בקרקע מזוהמת בהתאם לממצאי תכנית דיגום הקרקע בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ועפ"י הנחיות רשות המים.
12. תנאי למתן היתר בניה במתחם נשוא ההיתר הינו הגשת נספח ניהול וטיפול במי נגר

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- מהשטחים שנמצא בהם זיהום קרקע והתקנת תשתיות מתאימות לטיפול בתיאום המשרד להגנת הסביבה ועם רשות המים.
13. תנאים למתן היתר והנחיות נוספות לשימושים בעלי פוטנציאל למפגעים סביבתיים הם כמפורט בהנחיות הנספח הסביבתי לתכנית.
14. תנאי למתן היתר בניה מתחת לרום המפורט בסעיף 6.4 ס"ק 5, יהיה הסדרת מעבירי המים על הנחל וניתוח מפלסי המים בנחל לאחר ההסדרה.
15. תנאי למתן היתר בניה בתחום מגבלות קרינה כמסומן בתשריט יהיה בהתאם להנחיות קצין הרפואה הראשי בצה"ל.
16. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול צה"ל ואישורו לגובה המבנים והמתקנים בתחום מגבלות הבניה בייעוד קרקע חקלאית.
17. תנאי למתן היתר בניה לתחנת תדלוק בגפ"מ, יהיה אישור המנהל כי תחנת התדלוק עומדת בתקן.
18. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.

6.2

איכות הסביבה

- א. בניה בת קיימא
- עקרונות הבניה בת הקיימא ישולבו מראשית תהליך התכנון, דרך ביצוע הפרויקט ועד לתחזוקתו השוטפת, בהתאם להוראות צה"ל. ינתן דגש מיוחד להיבטים הבאים:
1. תפעול חסכוני במים.
 2. יעילות אנרגטית.
 3. מיחזור פסולת.
 4. שימוש בחומרי גלם ידידותיים לסביבה.
 5. התכנון יהיה תואם אקלים, לרבות הצללות, אוורור מפולש, תכנון כניסות ומבנים ובידוד אקלימי.
 6. שמירת שטחי השהייה והחדרה למי נגר - לא תותר בניה משמרת מים באזורים בהם צפויה פעילות מזהמים כגון מוסכים ומקומות לאחסון דלק.
 7. במסגרת התכנון המפורט יבחן השימוש במים אפורים ומי עיבוי מזגנים להשקיית גינות במחנה ובתנאי שהנושא עומד בהנחיות קצין רפואה ראשי של צה"ל כפי שיעודכנו מעת לעת ובתנאי ויתקבל אישור משרד הבריאות.
 8. מערכות התאורה תבוצענה באמצעות גופי תאורה חוסכי אנרגיה ועם בקרת תאורה.
 9. תשקל אפשרות עמידת מבני מגורים ומשרדים בתקן בניה ירוקה 5281, במידת האפשר.
- ב. שפכים
1. טיפול בשפכים יעשה במסגרת התכנית האזורית של תאגיד "מי-שבע" (באמצעות הקמת קו סניקה להובלת השפכים למט"ש שדה תימן)
 2. שפכים תעשייתיים שיווצרו במתחם יטופלו בתשתיות לטיפול קדם ויפנו לאתר מאושר לטיפול בשפכים תעשייתיים, טרם הזרמתם למערכת הביוב המרכזית.
- ג. אחסון דלקים
- אחסון דלקים (לרבות צנרת) יבוצע בהתאם להנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה לתחנות דלק (מיכלים תת-קרקעיים עם דפנות כפולות, פיאזומטרים וכו').

איכות הסביבה**6.2**

ד. אחסון חומרים מסוכנים

1. במחנה יאוחסנו חומרים מסוכנים לצרכים ביטחוניים ומבצעיים, שיטופלו ויאוחסנו ע"פ התקנים הצה"ליים.

2. חומרים מסוכנים מנהלתיים יאוחסנו, במידה ונדרש, במאצרות ובהפרדה בין חומרים העלולים להגיב ביניהם.

3. נפח המאצרה יהי כזה שבזמן תקלה החומרים לא יוזרמו למערכת הניקוז והנחלים.

ה. פסולת

1. פסולת חומרים מסוכנים תפונה לאתר המאושר ע"פ כל דין.

2. בהליך בנית הפרויקט יעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים ממוחזרים.

3. פסולת מופרדת שלא ניתנת למחזור תועבר להטמנה באתר מורשה ע"פ כל דין.

4. פסולת הניתנת למחזור תפונה לאתרי מחזור מורשים.

ו. רעש

הרעש מחוץ לגבולות המחנה יעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן 1990.

ז. קרינה

הקמת אנטנות ומתקנים קורנים טעונה התייעצות עם הגורמים המוסמכים בצה"ל.

ח. גידור

גידור המתקן הבטחוני ייבחן בהתאם להוראות האבטחה הצה"ליות ותכנית אדריכלית נופית ויאושר במסגרת הולמ"ב.

ט. תותר הקמת מתקנים פוטוולטאים, בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10 על שינוייה.

י. התכנון המפורט לבינוי יתחשב בכל ההוראות המפורטות לעיל בסעיף זה, ויתואם עם הגורם המוסמך לתכנון בצה"ל.

ביוב, ניקוז, מים, תברואה**6.3**

1. אספקת המים תהיה מהרשת האזורית של חבי מקורות.

2. פתרון הביוב יהיה באמצעות חיבור למערכת איסוף השפכים האזורית של "מי שבע" - מט"ש שדה תימן.

3. בסמכות מהנדס הוועדה לשנות פיתרון ביוב זה, בתיאום עם הגורמים המוסמכים.

ניקוז**6.4**

1. ישולבו אמצעים ומתקנים לשימור נגר עילי, החל משימור אזורי פשט ההצפה של אפיקים טבעיים וכלה בשילוב מתקני החדרה נקודתיים למי מרזבים ונגר ממשטחים, יצירת שקעים מקומיים בשטחים פתוחים בהם יושהו מי הנגר, טרסות להאטת זרימה וכד'.

2. פיתרון ניקוז נגר עילי יכלול הפרדה מלאה ממערכת השפכים.

3. נגר עילי בעל פוטנציאל זיהום יעבור טיפולי קדם בהתאם לסוגי המזהמים.

4. מערך הניקוז יבטיח כי נגר עילי בעל פוטנציאל זיהום יטופל ויוזרם למערכת השפכים.

5. מפלסי הבינוי המינימליים, על-מנת למנוע נזקי הצפות, המפורטים בסעיף 5.5 של הנספח

ניקוז

6.4

ההידרולוגי, נעים בין 168.00 בחלקו המערבי של המתחם ו-178.00 בחלקו המזרחי עבור מבנים רגילים, ובין 169.00 בצד המערבי ל-179.00 בצד המזרחי עבור מבנים בעלי רגישות חמורה להצפות.

עתיקות

6.5

סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי

כל עבודה בתחום 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 הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%."

חשמל

6.6

1. מתקני חשמל מתח גבוה/עליון יתואמו עם חב' החשמל.
 2. תאום עם חב' החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 3. תחנות השנאה - מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חב' חשמל.
 4. איסור בנייה לשהייה ממושכת בקרבת מתקני חשמל - לא ינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:
 - א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 - ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל בודד (תאמ על עמוד) ----- 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. תיל מבודד צמוד למבנה ----- 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 - ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 - ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד ----- 2 מ' מהתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 - ה. קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו ----- 20 מ' מציר הקו.
 - ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו ----- 30 מ' מציר הקו.
 - ז. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' התיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 - ח. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ' התיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 - ט. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חב' חשמל
 - י. ארון רשת ----- 1 מ' התיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
 - יא. שנאי על עמוד ----- 3 מ' התיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
- על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל, ובלבד שבוצע תאום עם חב' החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לחב' החשמל.
5. הקמת מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדלקה או לפיצוץ תותנה בהיתר בנייה העומד במרחקי הבטיחות שייקבעו בתאום עם הגורמים המוסמכים בצה"ל.

חשמל**6.6**

6. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחב' החשמל.

7. לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל המתח העליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/גמוך ולא תבוצע כל פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש אי הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

8. על אף האמור בכל תכנית - כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח עליון ועל עליון - יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.

שמירה על עצים בוגרים**6.7**

סקר עצים בוגרים ייערך בכל מתחם נשוא היתר, כאמור בסעיף 6.1 ס"ק 7. תנאי למתן היתר במתחם יהיה אישורו של פקיד היערות.

מגבלות בניה לגובה**6.8****סימון בתשריט: גבול מגבלות בניה**

תנאי למתן היתר בניה בייעוד קרקע חקלאית בתחום גבול מגבלות בניה יהיה תיאום מול צה"ל ואישורו לגובה המבנים והמתקנים.

סקר סייסמי**6.9**

1. התנאים למתן היתר בניה שיוצאו מכוחה של תכנית זו יכללו את ההנחיות הבאות:
 - א. תנאי למתן היתר הבניה יהיה גיבוש הנחיות בניה המתחשבות במקדם ההגברה על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, על בסיס מידע גיאולוגי-גיאוטכני ספציפי לתחום ההיתר.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, יהיה סקר תגובת אתר מסוים. מקור ההחנות לביצוע הסקר יהיה ת"י 413 המעודכן לעת ביצוע הסקר, או תקן המקור האמריקאי.
 2. באזורים בהם מתקיים פוטנציאל לגלישת מדרון ובסביבתם (ע"פ הנספח הסייסמי המצורף לתכנית זו) יש לבצע סקירה לשלילת הסיכון. במידה ויזוהו אזורי סיכון יש לאפיינם ולהתאים את תכנית הפיתוח בהתאם להנחיות ת"י 413 על מנת למנוע את האפשרות לגלישה.
 3. יש לבצע הערכה של פוטנציאל ההתנזלות על בסיס מידע גיאולוגי וגיאואידרולוגי ספציפי לתחום התכנית. במידה ויימצא כי קיים פוטנציאל, יש להעריך את רמת הסיכון ולקבוע הנחיות הנדסיות מתאימות לגבי הביסוס והקונסטרוקציה.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**6.10**

על תחום התכנית חלות הגבלות הנובעות מנתיב טיסה קיים. יש לתאם עם רת"א הקמת מבנים או מתקנים בגובה העולה על 60 מ' מעל פני הקרקע.

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

שם: אורלי שטרן שם ומספר תאגיד: אגף תכנון - צה"ל	סוג: אחר	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
שם: אורלי שטרן שם ומספר תאגיד: אגף תכנון - צה"ל	סוג: מדינה כללי	תאריך: חתימה:	יזם
שם: רחל אספיט שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: נטע מור שם ומספר תאגיד: משרד הביטחון 50010043	סוג: אחר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: צבי גבאי שם ומספר תאגיד: קו-מתאר בע"מ 512742214	סוג: עורך ראשי	תאריך: 6/9/2016 חתימה:	עורך התכנית

קולימיתא בע"מ