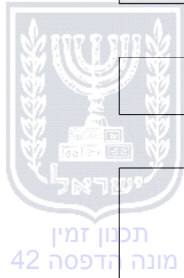


הוראות התכנית

תכנית מס' 699-0261883

רצועת קווי דלק למסוף אפרת



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי, גלילית מחוז הדרום
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

חברת תש"ן נדרשת על פי צרכים של משרד הביטחון להניח קווי דלק תת קרקעיים נוספים שיחברו את מסוף אפרת לקו 16" של חב' קצא"א, זאת על מנת להבטיח אספקה שוטפת של דלק לסוגיו השונים למתקני צה"ל בנגב.

משיקולים סביבתיים ואקולוגיים ובמטרה לאחד תשתיות, התוואי שנבחר עבור קווי הדלק החדשים מקביל ברובו לתוואי קו דלק קיים, וצמוד דופן לתוואי רצועת גז בתמ"א 37/א/1 כפי שבוצע בפועל, לתוואי רצועת גז בתמ"א 37/א/7 ולתחום רצועת דרך 40. לאור העובדה שבחלק מהתוואי יש מבנים קיימים של פזורה בדויות, הרי שבאזור בעייתי זה התוואי המוצע חופף חלקית את רצועת הגז לפי תמ"א 37/א/7 (חופף בחלקו). היות ובהתאם להוראות תמ"א 37/א/7 קיימת אפשרות לשילוב תשתיות נוספות בתחום רצועת הגז, לרבות קווי דלק, תכנית זו לא מהווה שינוי לתמ"א.

רוחב רצועת התשתיות המיועדת לקווי דלק המתוכננת בתכנית זאת משתנה בהתאם לתנאי שטח, תשתיות קיימות ותכניות מאושרות.

הרצועה חוצה בדרכה תוואי של מסילת ברזל, דרך 40, פרוזדור חשמל, קווי מקורות וצנרת גז טבעי. בעת ביצוע התכנית ינקטו כל האמצעים על מנת להבטיח שהתשתיות הקיימות לא תפגענה, והתכנית לא תסכל ביצוע תשתיות עתידיות בהתאם לתכניות המאושרות על פי כל דין.

בתום ביצוע העבודות להנחת צנרת הדלק השטח ישוקם בהתאם לכללים לשיקום נופי שנקבעו בתכניות להולכת הגז, בין היתר להבטחת מניעה של סכנת התחפרות וארוזיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רצועת קווי דלק למסוף אפרת

ומספר התכנית

מספר התכנית 699-0261883

1.2 שטח התכנית 193.306 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 ל"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 נגב מערבי, גלילית מחוז הדרום

180890 קואורדינאטה X

563710 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפונית ומיזרחית לרמת חובב, עד מסוף אפרת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחבים - 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
39774	מוסדר	חלק		2, 13
100178/2	מוסדר	חלק		1
100182/2	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

נאות חובב



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/08/2002	3892	5107	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ב/8/1. הוראות תכנית תמא/10/ב/8/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/ב/8/1
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/22. הוראות תכנית תמא/22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/22
21/07/2008	3979	5833	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/10/2. הוראות תכנית תמא/23/10/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/10/2
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
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.	כפיפות	תמא/35
09/04/2002	1948	5065	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/א/1. הוראות תכנית תמא/37/א/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/37/א/1



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/37/א/1/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/א/1/4. הוראות תכנית תמא/37/א/1/4 תחולנה על תכנית זו.	5734	410	05/11/2007
תמא/37/א/1/7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/א/1/7. הוראות תכנית תמא/37/א/1/7 תחולנה על תכנית זו.	6414	3924	14/05/2012
תממ/4/14/23	פירוט	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התמ"מ. הוראות תממ/4/14/23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711	08/08/2012
1/120/03/11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/120/03 תמשיכות לחול.	2762	209	12/11/1981
125/03/11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 125/03/11 תמשיכות לחול.	2560	2064	26/08/1979
3/132/03/11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/132/03 תמשיכות לחול.	3151	262	01/03/1988
651-0339135	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0339135 הוראות תכנית 651-0339135 תחולנה על תכנית זו.	7469	4449	20/03/2017
266/03/11/ד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד/11/03/266. הוראות תכנית ד/11/03/266 תחולנה על תכנית זו.	6505	1327	26/11/2012

הערה לטבלה:

התכנית חוצה תכנית עבודה לרשת חלוקה מס' דר/19/גזחל/113 המאושרת, וכפופה לה.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נילי ויסמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			נילי ויסמן		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000	4	14/11/2017	נילי ויסמן	14/11/2017	גליון 1	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000	4	14/11/2017	נילי ויסמן	14/11/2017	גליון 2	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000	4	14/11/2017	נילי ויסמן	14/11/2017	גליון 3	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000	4	14/11/2017	נילי ויסמן	14/11/2017	גליון 4	לא
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	רקע	1: 1		26/09/2016	נילי ויסמן	26/09/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		20/11/2017	נילי ויסמן	20/11/2017		לא

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, איילה סער		קו מוצרי דלק בע"מ	הרצליה	הסדנאות	3	09-9528505	09-9528175	saara@pei.co.il
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, רפי רגב		קו מוצרי דלק בע"מ	הרצליה	הסדנאות	3	09-9528603	09-9543710	regev_r@pei.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, איילה סער		קו מוצרי דלק בע"מ	הרצליה	הסדנאות	3	09-9528505	09-9528175	saara@pei.co.il
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, רפי רגב		קו מוצרי דלק בע"מ	הרצליה	הסדנאות	3	09-9528603	09-9543710	regev_r@pei.co.il

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	08-6264333		hagais@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נילי ויסמן	13705	נילי ויסמן ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	עומר	ארז	15	08-6469563	08-6469130	nili.weisman@gmail.com
מהנדס אזרחי	מהנדס	חיים ארבל	30425	קו מוצרי דלק בע"מ	הרצליה	הסדנאות	3	09-9528532	09-9528142	haim@pei.co.il
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד צ'רניאק	826	מגה מדידות וגיאולוגיה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074	08-6236255	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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 שתאפשר הנחת קווי דלק למתקן אפרת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משטח שלא חלה עליו תכנית מפורטת, מקרקע חקלאית, מאזור חקלאי, משטח לתכנון בעתיד, לרצועת תשתיות המיועדת לקווי דלק.
- ב. קביעת שימושים מותרים ברצועת תשתיות המיועדת לקווי דלק.
- ג. קביעת מגבלות והנחיות בניה.
- ד. קביעת תנאים לחציית תשתיות
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת תנאים לשמירת הסביבה בעת ביצוע העבודה ועם סיומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

193.306

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
יער נטע אדם מוצע	301
מסילה מאושרת	201
רצועת תשתיות	114 - 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	רצועת תשתיות	102
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1001
גבול מגבלות בניה	יער נטע אדם מוצע	301
גבול מגבלות בניה	מסילה מאושרת	201
גבול מגבלות בניה	רצועת תשתיות	114 - 102
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יער נטע אדם מוצע	301
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	רצועת תשתיות	109 - 104
ציר	רצועת תשתיות	103
קו גז	דרך מאושרת	1001
קו גז	מסילה מאושרת	201
קו גז	רצועת תשתיות	112, 103, 102
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	1001
קו דלק/נפט	מסילה מאושרת	201
קו דלק/נפט	רצועת תשתיות	114, 113, 103 - 101
קו חשמל מתח על	רצועת תשתיות	105
קו חשמל מתח עליון	רצועת תשתיות	103, 102
קו מים 4" ומעלה	רצועת תשתיות	113, 112, 109 - 106
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	דרך מאושרת	1001
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	רצועת תשתיות	103
תחום השפעה	רצועת תשתיות	109, 102

3.2 טבלת שטחים

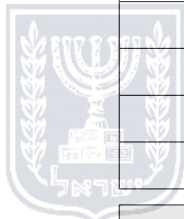
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
8	15,473	אזור חקלאי
0.78	1,508	דרך מאושרת
1.10	2,117	מסילה מאושרת

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.93	1,792	רצועה לקווי תשתית
19.47	37,642	שטח למעבר קווי חשמל
3.19	6,169	שטח לתכנון בעתיד
66.53	128,605	שטח שלא חלה עליו תכנית מקומית
100	193,306	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.78	1,507.87	דרך מאושרת
2.92	5,638.22	יער נטע אדם מוצע
1.10	2,117.06	מסילה מאושרת
95.21	184,043.25	רצועת תשתיות
100	193,306.4	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	רצועת תשתיות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. יותרו קווי דלק בתת הקרקע לרבות מתקנים נלווים הנדרשים לצורך הפעלה ואחזקה של קווי דלק. המתקנים הנלווים יכולים לכלול בין היתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) תאים תת קרקעיים הקשורים לאחזקתם התקינה של קווי דלק. 2) מתקנים על קרקעיים כגון שסתומי אויר, ניקוזים, חיבורי צרכן, שוחות מגופים, שוחות דלק לסוגיהם וכדומה. 3) אמצעי בקרה, ניטור ומדידה. 4) מתקני הגנה קטודית. 5) גידור חצרות. 6) דרכי תחזוקה והפעלה לאורך קווי הדלק. <p>ב. יותרו שימושים זמניים לצורך הנחת הקויים, לרבות חפירה, אתר התארגנות, שטחי עירום וכדומה.</p> <p>ג. יותר שימוש להפעלה ולאחזקה של קווי תשתית לסוגיהם הקיימים כבר בשטח לעת אישור התכנית, בתנאי תיאום עם חב' קו מוצרי דלק בע"מ.</p> <p>ד. בתחום תאי שטח 104 עד 109 יותרו גם כל השימושים המותרים על פי תמא 7/1/א/37</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות לתכניות ארציות</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) יחולו הוראות והמגבלות שהוגדרו בתמא 1/א/37 על שינוייה, תמא 4/1/א/37, תמא 7/1/א/37, ותכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי מס' דר/19/גזחל/113 שקיבלו תוקף עד מועד אישור תכנית זו. 2) בתחום מיגבלות בניה (קווי הבנין של מערכת הגז הטבעי) לפי תמא 1/א/37 על שינוייה, תמא 4/1/א/37, תמא 7/1/א/37, ותכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי מס' דר/19/גזחל/113, יחולו ההוראות והמגבלות שהוגדרו לתחום "מיגבלות בניה ופיתוח" בתכניות הנ"ל. 3) בשטח המסומן כ- "תחום השפעה" (רדיוס נטול מקורות הצתה לפי תמא 1/א/37 על שינוייה), תאסר כל פעילות ו/או שימוש הכרוכים בקיומם של מקורות הצתה. 4) כל עבודה (מעל לקרקע או מתחת לקרקע) בתחום רצועת הגז תבוצע בתיאום עם בעל הרשיון למערכת הולכת גז טבעי ו/או רשת חלוקת גז טבעי הרלוונטי, ותאושר מראש ע"י רשות הגז. 5) חציית קווי הגז ע"י קווי דלק תותר רק לאחר ביצוע תאום תכנון מפורט מול בעל הרשיון למערכת הולכת גז טבעי ו/או רשת חלוקת גז טבעי הרלוונטי והוספת רכיבי הגנה קתודית ככל שיידרש.
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) בתחום הרצועה לא תותר כל בניה (קבועה או ארעית), ולא תותר סלילת דרכים ומדרכות, למעט מתקנים כמפורט בס' 4.1.1. 2) בתחום הרצועה לא תותר שתילת עצים וצמחים מעמיקי שורש. 3) קווי הדלק יונחו במרחק מינימלי של 3 מ' מגבול תא השטח. באזורים צפופים במיוחד ניתן להקטין את המרחק ל-2 מ'. 4) בין קווי תשתית מסוגים שונים ישמר מרחק מינימלי שנקבע על פי כל דין.

4.1	רצועת תשתיות
ג	<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>כל עבודה בתחום הרצועה תותר רק לאחר ביצוע תאום תכנון מפורט מול חברת קו מוצרי דלק בע"מ וביצוע העבודה באתר יתואם מראש עם חב' קו מוצרי דלק וילווה בפיקוח צמוד של החברה</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1) הנחת קווי הדלק תתבצע בהתאם לתקנים הרלוונטיים ובהתאם להנחיות המיקצועיות המעודכנות של המשרד המוסמך.</p> <p>2) טרם התחלת ביצוע העבודות להקמת צנרת הדלק יערך סקר השראות אלקטרומגנטיות ובדיקת מקבילות בין צנרת הפלדה בשטח ומערכת החשמל, לרבות הנחיות רשות הגז הטבעי ומיגון מערכת הגז הטבעי וביצוע בקרה, ויתבצע תאום מערכות הגנה קטודית בין מערכות הולכת הגז הטבעי לצנרת הדלק.</p> <p>ככל שתידרש התקנת הגנה קטודית על צנרת הגז או על צנרת הדלק יעשה הדבר בתאום עם חח"י.</p> <p>3) בתום ביצוע העבודות להנחת צנרת הדלק השטח ישוקם בהתאם לכללים לשיקום נופי שנקבעו בתכניות להולכת הגז תמ"א 1/37 ו-תמ"א 1/א37 על תיקוניה, בין היתר להבטחת מניעה של סכנת התחפרות וארוזיה.</p>
4.2	יער נטע אדם מוצע
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. יותרו שימושים כפי שהוגדרו בס' 4.1</p> <p>ב. יותרו כל הפעולות הנדרשות לשימורם של העצים הקיימים, אך לא תותר נטיעת עצים חדשים.</p> <p>ג. לא תותר כל פעילות העלולה לסכל את ביצוע קווי הדלק ואחזקתם.</p> <p>ד. יותרו גם כל השימושים המותרים על פי תמא 7/1/א/37</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות לתכניות ארציות</p> <p>יחולו כל ההוראות כפי שהוגדרו בס' 4.1.2 א</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1) לא תותר כל בניה (קבועה או ארעית) ולא תותר סלילת דרכים ומדרכות, למעט מתקנים כמפורט בס' 4.1.1.</p> <p>2) לא תותר שתילת עצים וצמחים מעמיקי שורש.</p> <p>3) קווי הדלק יונחו במרחק מינימלי של 2 מ' מגבול תא השטח.</p> <p>4) בין קווי תשתית מסוגים שונים ישמר מרחק מינימלי שנקבע על פי כל דין.</p>
ג	<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>א. כל עבודה בתחום יער תתואם מראש עם קק"ל.</p> <p>ב. כל עבודה תתואם מראש עם חב' קו מוצרי דלק ותלווה בפיקוח צמוד של החברה.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחת קווי הדלק תתבצע בהתאם לתקנים הרלוונטיים ובהתאם להנחיות המיקצועיות המעודכנות של המשרד המוסמך.</p>

4.2	יער נטע אדם מוצע
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>א. בנוסף לשימושים המותרים על פי התכניות המאושרות החלות בשטח, תותר חציית הדרך ע"י קווי דלק .</p> <p>ב. בתחום קווי הבנין של הדרכים תותר הנחת קווי דלק והתוויית דרך עפר לצורכי תחזוקה והפעלה של הקווים ולצורך השמירה עליהם.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</p> <p>חציית דרך מאושרת תבוצע בהתאם להנחיות חציה של חב' נתיבי ישראל.</p>
ב	<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>כל עבודה בתחום דרך מאושרת תתואם מראש עם נתיבי ישראל לגבי אופן החציה של הדרך .</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. הנחת קווי הדלק תתבצע בהתאם לתקנים הרלוונטיים ובהתאם להנחיות המיקצועיות המעודכנות של המשרד המוסמך.</p> <p>ב. בין קווי תשתית מסוגים שונים ישמר מרחק מינימלי שנקבע על פי כל דין .</p>
ד	<p>הוראות לתכניות ארציות</p> <p>על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי יחולו ההוראות והמגבלות עפ"י תמא 1/א37 על שינוייה, תמא 4/1/א37, תמא 7/1/א37 ותכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי מס' דר/19/גזחל/113, שקיבלו תוקף עד מועד אישור תכנית זו.</p>
4.4	מסילה מאושרת
4.4.1	שימושים
	<p>בנוסף לשימושים המותרים על פי התכניות המאושרות החלות בשטח, תותר חציית מסילת הברזל ע"י קווי דלק , בהתאם להנחיות חציה של חב' רכבת ישראל.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</p> <p>חציית מסילות קיימות ומתוכננות תבוצע בהתאם להנחיות חציה שיתואמו עם ר"י.</p>
ב	<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>כל עבודה תתואם מראש עם רכבת ישראל לגבי אופן החציה של מסילות קיימות ומתוכננות.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. הנחת קווי הדלק תתבצע בהתאם לתקנים הרלוונטיים ובהתאם להנחיות המיקצועיות המעודכנות של המשרד המוסמך.</p> <p>ב. בין קווי תשתית מסוגים שונים ישמר מרחק מינימלי שנקבע על פי כל דין .</p>
ד	<p>הוראות לתכניות ארציות</p> <p>על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי יחולו ההוראות והמגבלות עפ"י תמא 1/א37 על שינוייה, תמא 4/1/א37, תמא 7/1/א37 ותכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי מס' דר/</p>

מסילה מאושרת	4.4
19/גזחל/113, שקיבלו תוקף עד מועד אישור תכנית זו.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)	1	1	6	0	0	0	300		101	מתקנים הנדסיים	רצועת תשתיות

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:

זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת ניתנות לניצול גם מתחת לכניסה הקובעת, ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

התנאים המפורטים להלן יהוו תנאים למתן היתרי בנייה על ידי הועדה המקומית או לפטור מהיתרי בניה על פי ס' 261 ד' לחוק התו"ב, לאחר אישורה של תכנית זו ובכפוף להוראותיה:

א. בתחום רצועת גז ו/או מסדרון תשתיות תת קרקעיות ו/או מגבלות בניה (קווי בנין) של תכניות הולכת גז טבעי ושל רשת חלוקת גז טבעי - ביצוע תאום תכנון מפורט עם בעלי הרשיון למערכת הולכת גז טבעי ו/או רשת חלוקת גז טבעי הרלוונטיים ואישור רשות הגז הטבעי כי הבקשה להיתר עומדת בדרישות צו הבטיחות.

גם מתן היתר לחפירה בתחום רצועת צינור הגז הטבעי מותנה בתאום עם בעלי הרשיון למערכת הולכת גז טבעי ו/או רשת חלוקת גז טבעי הרלוונטיים.

ב. בתחום תא שטח מס' 301 (יער נטע אדם מוצע), - תאום עם קק"ל.

ג. בתחום תא שטח מס' 201 (מסילת ברזל) - תאום עם רכבת ישראל לענין חציית המסילות הקיימות והמתוכננות וחתימת הסכם מתאים לרשיון חציה.

ד. בתחום תאי שטח מס' 1001 (דרך מס' 40) - תאום עם חב' נתיבי ישראל לענין אופן חציית הדרך.

ה. בתחום תאי שטח מס' 102, 105 (חציית קווי חשמל) - תאום עם חברת חשמל של התכנית ההנדסית של קווי הדלק, באשר להשפעה החדית בין קווי החשמל הקיימים והמתוכננים לבין קווי הדלק המתוכננים.

ו. בתחום תא שטח מס' 109-106, 112, 113 - תאום עם חב' "מקורות".

ז. בתחום תא שטח 101 - תאום עם חב' קצא"א.

ח. בתחום תאי שטח 101, 102 (שטח בטחוני) - תאום עם משרד הבטחון לנושאים הבאים:

1) הצגת מסמך תאום לגבי משך העבודות, גבולות תחום העבודות ודרכי גישה אליהן עם מתא"מ דרום.

2) הצגת פרטי התשתית העילית, כולל גובה מעל פני השטח ומעל פני הים ונ"צ מרכזי של התשתית.

3) הצגת תכנית לסימון ומיגון התשתית העילית הנכללת בתכנית.

4) במידה ונדרש שימוש במנוף או עגורן בעת ההקמה, קבלת בקשה נפרדת למשהב"ט.

4) חתימה על כתב התחייבות עם משהב"ט.

ט. הבקשה להיתר תכלול תכנית לשיקום נופי שתערך בהתאם לעקרונות שנקבעו בתכניותתמ"א 1/37 ו- תמ"א 1/37א על תיקוניה.

י. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוכרז ומוסדר על פי כל דין.

יא. תנאי להפעלת המערכת יהיה העברת תכנית עדות (as made) לוועדה המקומית ולבעלי הרשיון למערכת הולכת גז טבעי ו/או רשת חלוקת גז טבעי הרלוונטיים, וכן ביצוע בפועל של תכנית השיקום.

יב. תנאי למימוש/ביצוע התכנית הינו סיום תיאום עם המשרד להגנת הסביבה.



6.2

הפקעות לצרכי ציבור

המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.3</p>										
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.</p>											
<p>6.4 הוראות פיתוח</p> <p>א. דרכי שרות לאחזקה ולהפעלה של קווי הדלק ולצורך השמירה עליהם יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות .</p> <p>ב. בעת ביצוע עבודות הפיתוח לצורך הנחת קווי דלק יש להקפיד על פגיעה מינימלית בסביבה ו על החזרת השטח לקדמותו עם תום העבודות.</p> <p>ג. פסולת בנין ועודפי עפר יפנו לאתר פסולת מאושר.</p>	<p>6.4</p>										
<p>6.5 חשמל</p> <p>א. 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 לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="0" data-bbox="319 851 1276 1097"> <tr> <td>מציר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני</td> </tr> <tr> <td>3.50 מ' 3.00 מ' קו חשמל מתח נמוך</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6.00 מ' 5.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>20.00 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> <tr> <td>35.00 מ'</td> <td>קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> </table> <p>ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה:</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.</p> <p>ג. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>ד. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה והקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>ה. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל, כאשר רשת החשמל במתחים עליון העל והגבוה תהיה עילית, ורשת החשמל במתח נמוך, כולל החיבורים למיבנים, תהיה תת קרקעית.</p> <p>ו. בשטחים בנויים תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ז. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני	3.50 מ' 3.00 מ' קו חשמל מתח נמוך		6.00 מ' 5.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:		20.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	35.00 מ'	קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	<p>6.5</p>
מציר הקו	מהתיל הקיצוני										
3.50 מ' 3.00 מ' קו חשמל מתח נמוך											
6.00 מ' 5.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:											
20.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)										
35.00 מ'	קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)										



סימון בתשריט : קו גז	6.6
<p>1) יחולו הוראות והמגבלות שהוגדרו בתמא 1/א/37 על שינוייה, תמא 4/1/א/37, תמא 7/1/א/37, ותכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי מס' דר/19/גזחל/113 שקיבלו תוקף עד מועד אישור תכנית זו:</p> <p>א1) תכנית זאת לא תסכל את האפשרות לבצע הסטה של מערכת ההולכה במסגרת הגמישות המוענקת בתכניות תמ"א 1/א/37, תמ"א 4/1/א/37, תמ"א 7/1/א/37 ולא תסכל את האפשרות להכפלת מערכת ההולכה, כולל ביצוע עבודות זמניות לצורך הקמת המערכת הנ"ל.</p> <p>ב1) בתחום מיגבלות בניה (קווי הבנין של מערכת הגז הטבעי) לפי תמא 1/א/37 על שינוייה, תמא 4/1/א/37, תמא 7/1/א/37, ותכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי מס' דר/19/גזחל/113, יחולו ההוראות והמגבלות שהוגדרו לתחום "מיגבלות בניה ופיתוח" בתכניות הנ"ל.</p> <p>ג1) בשטח המסומן כ- "תחום השפעה" (רדיוס נטול מקורות הצתה לפי תמא 1/א/37 על שינוייה), תאסר כל פעילות ו/או שימוש הכרוכים בקיומם של מקורות הצתה.</p> <p>2) כל עבודה (מעל לקרקע או מתחת לקרקע) בתחום תכניות מאושרות לצנרת הגז, לרבות עבודות חפירה וכולל חציית קווי הגז ע"י קווי דלק, תותר רק לאחר ביצוע תאום תכנון מפורט מול בעלי הרשיון למערכת הולכת גז טבעי ו/או רשת חלוקת גז טבעי הרלוונטיים, הוספת רכיבי הגנה קתודית ככל שיידרש, ואישור מראש ע"י רשות הגז הטבעי.</p> <p>א2) ביצוע עבודות בסמוך לתחנת הגז הר נעים יתואם מול בעל הרשיון למערכת הולכת גז טבעי ו/או רשת חלוקת גז טבעי הרלוונטי, לשמירה על דרישות צו הבטיחות ורדיוס נטול מקורות הצתה.</p> <p>ב2) בזמן ביצוע העבודות ולאחר סיומן יישמרו הנגישות לאורך תוואי הולכת הגז הטבעי והשילוט הקיים.</p> <p>3) בתחום רצועת צינור הגז הטבעי לא יוקמו שטחי התארגנות ולא יותר מעבר רכב כבד, אלא בתיאום מראש עם בעל הרשיון למערכת הולכת גז טבעי ו/או רשת חלוקת גז טבעי הרלוונטי, ולאחר ביצוע הגנות מתאימות.</p>	



סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק	6.7
א. בתחום מסדרון תשתיות ת"ק יחולו כל ההוראות והמגבלות כפי שהוגדרו בס' 6.6	

סימון בתשריט : קו מים 3 ומעלה	6.8
<p>א. יש לשמור רצועה של 10 מ' מעל קווי "מקורות" (מרחק מינימלי של 5 מ' מכל צד של קו מים). במקרים מיוחדים ניתן להקטין מרחק זה, בתאום עם חברת "מקורות"</p> <p>ב. חציית קווי מים תבוצע בהתאם להנחיות חציה של חב' "מקורות" ובתאום איתה.</p> <p>ג. דרך גישה לטיפול ואחזקת הקווים תישאר פנויה למעבר.</p> <p>ד. במידה יהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קווי המים תכנון וביצוע יהיה ע"י חברת "מקורות"</p> <p>וע"ח היזם.</p> <p>ה.</p>	

סימון בתשריט : קו דלק/נפט	6.9
<p>בתחום תא שטח 101, בו עוברים קווי דלק של חב' קצא"א, יחולו מגבלות השימוש הבאות:</p> <p>א. אין לנטוע עצים מעמיקי שורש (מותרים גידולים עונתיים בלבד)</p> <p>ב. אין לבנות מבני קבע או להעמיד מבנים ארעיים, למעט מתקנים המשמשים את קווי הדלק.</p>	

6.9	סימון בתשריט : קו דלק/נפט
	ג. אין לסלול דרכים ומדרכות לאורך קו הדלק, למעט דרכי שרות המיועדות לתפעול ואחזקת קווי הדלק. ד. אין להניח קווי תשתית מכל סוג שהוא במקביל לקו הדלק.
6.10	(סימון בתשריט : רצועה לתכנון (פוליגונית
	בתחום הרצועה לתכנון קו מים שנקבעה בתמא 5/ב/34, לא תותר כל פעילות העלולה לסכל את התכנון והביצוע של קו המים כפי שנקבע בתמא.
6.11	(סימון בתשריט : רצועה לתכנון (פוליגונית
	בתחום הרצועה לתכנון של מובל קולחים אופציונלי שנקבע בתמ"א 34 לא תותר כל פעילות העלולה לסכל את התכנון והביצוע של קו הקולחין כפי שנקבע בתמ"א.
6.12	חניה
	אין צורך בחניית רכב קבועה בתחום התכנית.
6.13	עתיקות
	כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. במידה ויתגלו בתחום התכנית 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.
6.14	שמירה על עצים בוגרים
	לא תותר כל פגיעה בעצים בוגרים בתחום הקו הכחול של התכנית. במקרים יוצאים מהכלל, אם יתברר כתוצאה מהתכנון לביצוע שיש צורך בהעתקה או בכריתה של עץ בוגר, יהיה זה בתאום מראש ואישור בכתב של פקיד היערות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית מייד לאחר אישורה. תנאי למימוש/ביצוע התכנית הינו סיום תיאום עם המשרד להגנת הסביבה.