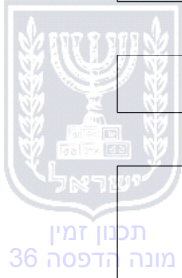


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 620-0470146**

**תחנת שדה בוקר - מקורות**



**מחוז**  
**מרחב תכנון מקומי**  
**דרום**  
**רמת נגב**  
**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

תחנת שדה בוקר הינה תחנת שאיבה קיימת הממוקמת בסמיכות לחניון נחל הרועה, מערבית לצומת הכניסה לקיבוץ שדה בוקר, בתחום שטח הוועדה המקומית רמת נגב. התחנה יונקת מבריכות שדה בוקר הממוקמות על גבעה סמוכה מצפון מערב, ברום קרקע של 520 מ' מעל פני הים. שטח התחנה 6.89 דונם, והיא כוללת שתי קבוצות של יחידות שאיבה הסונקות לשני אזורי לחץ: לשדה רמון ולמצפה רמון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

עקב מצבם הטכני של המתקנים בתחנה וגידול בספיקות צריכה, נדרש חידוש והגדלה של המתקנים. התכנית עוסקת בהסדרה סטטוטורית של התחנה הקיימת ובהגדלתה. שטח התוכנית יכלול בין השאר יחידות שאיבה, דיזל גנרטור, מיכל סולר, מתקן הכלרה, מיכל כלור, חדר חשמל וכו'. במהלך העבודות להגדלת התחנה תיידרש המשך עבודה שוטפת של התחנה הקיימת ואספקת מים סדירה לצרכנייה.

הגדלת התחנה מתוכננת במסגרת פרויקט "אספקת מים למצפה רמון". התוכנית כפופה להוראות תמ"א 5/ב/34 ומפרטת אותה.

התכנית חלה בתחום שטח "קרקע חקלאית" לפי תכנית המתאר המאושרת של המועצה האזורית רמת נגב משנת 1991 (101/02/10). דרך הגישה אל התחנה חלה בחלקה בתחום שטח "יער" לפי תכנית "חניון הרועה" משנת 2003 (49/101/02/20).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תחנת שדה בוקר - מקורות

ומספר התכנית

מספר התכנית 620-0470146

1.2 שטח התכנית 6.898 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	רמת נגב
	קואורדינאטה X	179414
	קואורדינאטה Y	531856

**1.5.2 תיאור מקום**

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

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
39013	מוסדר	חלק		2
39146	מוסדר	חלק		33

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 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/07/1982	2408	2831	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /10 ממשיכות לחול.	שינוי	101 /02 /10
14/09/2009	5762	5998		פירוט	תמא/ 34 / ב / 5
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
23/01/2000		4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14
05/05/2003	2200	5177	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /20 /101 ממשיכות לחול.	שינוי	49 /101 /02 /20
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
28/06/2007	3349	5685	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /42. הוראות תכנית תממ/ 4 /42 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 42

הערה לטבלה:

שטר זיכיון לקווי קצא"א בהתאם לאישור שר האוצר מיום יג' כסלו תשמ"ח (4.12.1987), וזאת בהתאם סעיף 255טו(א) לחוק התכנון



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאוניד בוקליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאוניד בוקליס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	03/10/2017	לאוניד בוקליס	29/06/2017	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי-תנוחה	22/03/2018	דפנה הופמן	27/09/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי- חתכים	02/10/2017	דפנה הופמן	27/09/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	פרשה טכנית	15/08/2017	דפנה הופמן	15/08/2017	7		רקע	בינוי
לא	נספח ניקוז	27/09/2017	נירית ברוד	21/08/2017	10		מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי	28/09/2017	ליאת חיל	17/08/2017	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	הנחיות סביבתיות	17/08/2017	דניאלה וטין	17/08/2017	15		רקע	סביבה ונוף
לא	חוות דעת אקוסטית	15/08/2017	יאיר ברמן	01/08/2017	9		מנחה	אקוסטיקה
לא	סקר סיכונים סייסמי ראשוני	15/05/2017	עמוס שירן	15/05/2017	9		רקע	סקר סייסמי
לא	הנחיות לשיפועי חפירה במסגרת תכנון ראשוני	15/05/2017	עמוס שירן	15/05/2017	7		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

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, ניצן אליהו		מקורות חברת המים לישראל מרחב דרום	אשקלון	אורט	32	08-6789700		neliyahu@ mekorot.co. il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, ניצן אליהו		מקורות חברת המים לישראל מרחב דרום	אשקלון	אורט	32	08-6789700	02-6208427	neliyahu@mekorot.c o.il

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	02-6208422	02-5456158	a- darom@land.gov.il
חוכר				מקורות חברת המים לישראל מרחב דרום	אשקלון	אורט	32	08-6789700	02-6208427	neliyahu@mekorot. co.il
אחר	זיקת הנאה			חברת קו צינור אילת אשקלון בע"מ	אשקלון	(1)		08-6740683		

(1) כתובת: ת.ד. 801.



## 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	לאוניד בוקליס	104723	ינון - תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	4	04-8569000	04-8569010	leonid@yeno n.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	ליאת חיל	115954	ינון - תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	4	04-8569000	04-8569010	liatc@yeno n.co.il
יועצת ניקוז	יועץ	נרית ברוד		ינון - תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	4	04-8569000	04-8569010	nirit@yeno n.co.il
אדריכלית	יועץ סביבתי	דניאלה וטין		Avivamecg אביב	ראש העין	העבודה	27	03-9024004	03-9024224	Daniella.vati ne@avivame cg.com
מהנדסת אזרחית	מתכנן	דפנה הופמן	23888321	תהל מהנדסים יועצים בע"מ	אור יהודה	כיכר איינשטיין אריק	5	03-6924602	03-6924550	DafnaH@tah al.com
יועץ סייסמי	גיאולוג	עמוס שירן	101145	עמוס שירן בע"מ	יקנעם (מושבה)	(1)		072-2506100	077-4701772	amoshiran@ gmail.com
יועץ אקוסטי	יועץ אקוסטי	יאיר ברמן		אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה בע"מ	הרצליה	הנדיב	71	09-9587119	09-9574629	office@eco- eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	יאמן יעקוב	1250	ינון - תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	4	04-8569000	04-8569010	yamen@yeno n.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 403.

**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
מתקן הנדסי	כל מתקן הדרוש לתפעול מערכת אספקת המים, הולכתם והטיפול בהם.
תחנת שאיבה	מתקן המשמש להגברת לחץ של מים לצורך הזרמתם ממתקני איגום מים עיליים או מקווי צנרת, והמהווה חלק ממערכת אספקת המים.

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 מסגרת תכנונית לפיתוח מתקן הנדסי להספקת מים אשר ישרת את אוכלוסיית שדה בוקר, מצפה רמון והסביבה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לשטח המיועד למתקנים הנדסיים.
- קביעת תכליות, הוראות, זכויות ושימושים, הגבלות ומגבלות בניה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הנחיות נופיות וסביבתיות.
- הסדרת דרך גישה עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי ואמצעים להגנה על הסביבה.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
יער	41
מתקנים הנדסיים	11
קרקע חקלאית	21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער	41
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	11
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	21
בלוק עץ/עצים לשימור	יער	41
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יער	41
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	קרקע חקלאית	21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	יער	41
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	21
זיקת הנאה	יער	41
זיקת הנאה	מתקנים הנדסיים	11
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	21
מבנה להריסה	מתקנים הנדסיים	11
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	21
קו דלק/נפט	יער	41
קו דלק/נפט	קרקע חקלאית	21

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
82.74	5,707.94	אזור חקלאי
17.26	1,190.54	יער
<b>100</b>	<b>6,898.48</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.26	1,190.54	יער
37.40	2,579.98	מתקנים הנדסיים
45.34	3,127.97	קרקע חקלאית
<b>100</b>	<b>6,898.49</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	<p>בתחומי השטחים המיועדים למתקנים הנדסיים יותרו התכליות הבאות:</p> <p>מתקן או מבנה אגירה העשוי חומרים המותרים למגע מי שתיה, יח' שאיבה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לכך, קווי מים עיליים ותת קרקעיים, ומערכת אספקת מים והמתקנים הדרושים להם, מתקנים הדרושים להגנה ושמירה על ביטחון המתקנים, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הקשור להפעלת המתקנים ולהגנה על הבריאות והסביבה.</p> <p>מתקני טיפול במים, כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד, כאמור אחסון חומ"ס ומכשור להזרקה חומרים אלה, דיזל גנרטור, דרכי גישה ושירות ככול שיידרשו.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>- סוג החומר המותר לשימוש במתקן זה הוא היפוכלוריט.</p> <p>-איחסון ההיפוכלוריט יהיה בהתאם להנחיות הנדרשות בהיתר רעלים בדגש על מאצרות.</p> <p>- יותר השימוש בדלקים לצורך הפעלת דיזל גנרטור בכמות צריכה שנתית שאינה עולה על 100 מ"ק.</p> <p>- אחסון דלק וחומ"ס יעשה בהתאם להנחיות משרד להגנת הסביבה.</p> <p>-מתוכנן באתר מיכל סולר ומיכל הכלרה מסוג היפוכלוריט. המתקנים יותקנו במאצרות שנפחן לא ירד מ- 110% ו/או אמצעים אחרים למניעת זליגת שמנים, דלקים ופולמרים.</p>
ב	<p><b>ביוב וניקוז</b></p> <p>יובטח ניקוז השטח אשר בתחום התכנית. המתקן אינו מייצר שפכים ולכן אין צורך במתקני ביוב מכל סוג שהוא.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מתקני המים יעמדו בתקן הישראלי 5452.</p>
ד	<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>-עבודות תשתית מחוץ לתחום התוכנית.</p> <p>עבודות הבנייה בכללותן יעשו בזהירות למניעת פגיעה בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח ללא שפיכה של עודפי בטון ו/או חומרים אחרים.</p> <p>-תמנע כל פגיעה בסביבה מחוץ לגבולות המגודרים של המחנה, כל פגיעה בסביבה תחייב את הקבלן בשיקום נופי מוקפד על פי הנחיות המפקח השיקום, יבוצע מיידית וכתנאי להמשך עבודה.</p> <p>בכל שלבי ההקמה וביצוע העבודות ינקטו פעולות שמטרתן למנוע פגיעה בקרקע, בשיפועים הקיימים, בצומח, וכן פעולות שמטרתן למנוע סחף, דרדרת, הצפה, חלחול חומרים רעילים ומזהמים.</p> <p>-כלל מערכות התשתית ובכלל זה צנרות מים, חשמל ותקשורת יחוברו ככל הניתן לאורך תוואים קיימים בשטח, או בתוואים שיסללו בתחום המגרש.</p> <p>-ככל שיידרשו תשתיות קוויות וצינורות המוליכות אל המתקן יונחו מתחת לפני הקרקע ויכוסו באותה קרקע שנחפרה.</p> <p>- מינים פולשים:</p>

4.1	מתקנים הנדסיים
	<p>הטיפול במינים פולשים יעשה בהתאם לאמנה כתובה בין מקורות/רשות המים/רט"ג/משרד להגנת הסביבה.</p>
ה	<p><b>תקשורת</b> מתקני תקשורת יתקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>
ו	<p><b>הוראות פיתוח</b> - המקום יגודר ע"י גדר היקפית בהתאם להנחיות רשות המים וקב"ט מקורות בתאום מול רט"ג ומשרד להגנת הסביבה. - המתקן יצבע בצבע שמשלב עם הסביבה ע"פ הנחיות רט"ג - המתקן לא יואר באופן קבוע, אלא רק לצורך תאורה בשעות החשכה ולמצבי חירום. - התחנת תמוגן ע"י גדר עקב בעיות קשות של חבלות וחשש לבטחון מים. בנוסף תתוכנן תשתית לכבלי מיגון ולגדר הודפת.</p>
ז	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b> צבע המתקנים, אלמנט הגידור, הגיגון והנטיעות, השילוט, יתוכננו ויותאמו לאתר ולנוף ובתיאום עם רט"ג.</p>
ח	<p><b>קווי בנין</b> מעבר לקו בנין תותר הקמת גדר, מתקנים לא מקורים, הנחת צנרת וסלילת דרכים פנימיות, עבודות עפר, ניקוז.</p>
ט	<p><b>תוכנית שיקום</b> - דרכי הגישה לאתר שיפגעו בשל ביצוע העבודות, כולל דרכים שהורחבו שלא לצורך, פסולת שנשפכה וכד' ישוקמו באמצעות הצרת רוחב הדרך, פינוי הפסולת וחיפוי עליון של השטחים שנפגעו באדמת חישוף. - בגמר עבודות העפר והבנייה ולאחר פינוי שאריות פסולת וחומרי בנייה, ייושר השטח המופר, על פי תכניות השיקום והנחיות המפקח. - השיקום הנופי יכלול מיגור צמחיה פולשת. - תכנית השיקום הנופי באזור התפר בין התכנית לשטחים הפתוחים תעשה בהתאם להנחיות נספח הנחיות סביבתיות.</p>
י	<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b> שטחי התארגנות ודרכים זמניות: דרכי הגישה עד לאתר בזמן העבודה תהינה על בסיס דרכי העפר הקיימות. במידת הצורך יורחבו הדרכים לרוחב של עד 5 מ'. שטח ההתארגנות יכלול מחנה קבלן ושטח לעירום עודפי עפר. יותר אתר התארגנות מחוץ לתחום התכנית, כפוף לתאום עם בעל/מחזיק בקרקע ובתנאי שיהיה על שטח מופר או שטח המיועד לפיתוח. בתום השימוש באתר ההתארגנות יושב השטח לקדמותו, לרבות הטופוגרפיה, הקרקע והמסלע. בקרת איכות השיקום הנופי יעשו ע"י בעל מקצוע בעלי נסיון בתחום זה ובתיאום עם רט"ג. תנועה אל מחנה הקבלן ומהם תהיה על גבי צירים קיימים. פריצת צירים חדשים תיעשה רק לאחר אישור בכתב, של הוועדה המקומית. במידה ונפרצו צירים חדשים - תוכן תכנית לשיקום נופי של דרכי הגישה לאחר הביצוע.</p>

4.1	<b>מתקנים הנדסיים</b>
	<p>כל שטח מחנה הקבלן/אתר ההתארגנות יהיה מגודר למעט כניסה אחת. כל מרכיבי המחנה והציוד כולל מיכלי תדלוק, פחי אשפה וערימות פסולת לסילוק יהיו בתוך השטח המגודר. הגדר תמנע זליגת פסולת מתחום האתר לשטחים הגובלים וכניסת חיות בר למחנה.</p> <p>מתקני תדלוק לכלים המכניים באתר יצוידו במאצרות בנפח 110% מנפח מיכל התדלוק. התדלוק יבוצע מעל משטח ניקוז אל המאצרות לבל ידלפו דלקים אל הקרקע. עודפי דלק ו/או מי גשם מעורבים בדלקים יפוגו למחזור באתר מורשה.</p> <p>ייעשה שימוש בשירותים כימיים או ביולוגיים. אין לסלק ביוב לבורות ספיגה בשום תנאי.</p> <p>באחריות הקבלן להציב שלט (שיפורק בסיום העבודות) ובו יהיה מפורט שם הפרויקט והגורמים הרלוונטים לרבות המפקח, דרכי ההתקשרות ומועד סיום משוער.</p>
4.2	<b>קרקע חקלאית</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>בתחומי השטחים המיועדים לקרקע חקלאית יותרו התכליות הבאות:</p> <p>פעילות חקלאית על פי תכנית מתאר 101/02/20 וכהגדרתה בחוק נתכנון והבניה תשכ"ה - 1965 לרבות דרך גישה למתקן, ביצוע מדרונות חציבה ומילוי לצורך הקמת המתקן ההנדסי, מעבר תשתיות- לרבות תת קרקעית, מעבר קווי ניקוז.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בשטח המסומן בתשריט כ"זיקת הנאה" יחולו השימושים וההוראות הבאים:</p> <p>א. תובטח זכות מעבר לתשתיות וכלי רכב (לצורכי תחזוקה) כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ב. בתחום גבול מסדרון תת"ק, כל מעבר של תשתיות יחצה את קו צינור הדלק ככל הניתן בניצב, תוך מיגון קו הצינור ובתיאום עם קצא"א.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בשטח המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות יותרו עבודות פיתוח לשיקום נופי וייצוב מדרונות חציבה ומילוי.</p>
ג	<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>עבודות תשתית מחוץ לתחום התוכנית.</p> <p>עבודות הבנייה בכללותן יעשו בזהירות למניעת פגיעה בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח ללא שפיכה של עודפי בטון ו/או חומרים אחרים.</p> <p>תמנע כל פגיעה בסביבה מחוץ לגבולות המגודרים של המחנה, כל פגיעה בסביבה תחייב את הקבלן בשיקום נופי מוקפד על פי הנחיות המפקח השיקום, יבוצע מיידית וכתנאי להמשך עבודה. בכל שלבי ההקמה וביצוע העבודות ינקטו פעולות שמטרתן למנוע פגיעה בקרקע, בשיפועים הקיימים, בצומח, וכן פעולות שמטרתן למנוע סחף, דרדרת, הצפה, חלחול חומרים רעילים ומזהמים.</p> <p>- מיניים פולשים:</p> <p>הטיפול במיניים פולשים יעשה בהתאם לאמנה כתובה בין מקורות/רשות המים/רט"ג/משרד</p>

4.2	קרקע חקלאית
	<p>לאיכות הסביבה.</p> <p>כלל מערכות התשתית ובכלל זה צנרות מים, חשמל ותקשורת יחוברו ככל הניתן לאורך תוואים קיימים בשטח, או בתוואים שיסללו בתחום המגרש.</p> <p>ככל שידרשו תשתיות קוויות וצינורות המוליכות אל המתקן יונחו מתחת לפני הקרקע ויכוסו באותה קרקע שנחפרה.</p>
ד	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>המבנים המיועדים להריסה יפוגו לאתר מורשה ע"פ כל דין. השטח המופר ישוקם במסגרת עבודות הפיתוח המותרות בייעוד קרקע זה.</p>
4.3	יער
4.3.1	שימושים
	<p>בתחומי השטחים המיועדים ליער יותרו עפ"י המאושר בתכנית מס' 49/101/02/20 התכליות הבאות:</p> <p>הקמת חניון מטיילים כמשמעותו בתמ"א 22 לרבות עבודות גינון ויעור הכוללות נטיעה וטיפול עצים, הקמת מתקני קייט, מסעת רכב, שבילים, קירות פיתוח, חניות, משטחים ללינת לילה, אוהלים, מתקני הנצחה ומרעה. תותר העברת תשתיות, לרבות תת קרקעית.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בשטח המסומן בתשריט כ"זיקת הנאה" יחולו השימושים וההוראות הבאים:</p> <p>א. תובטח זכות מעבר לתשתיות וכלי רכב (לצורכי תחזוקה) כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ב. בתחום גבול מסדרון תת"ק, כל מעבר של תשתיות יחצה את קו צינור הדלק ככל הניתן בניצב, תוך מיגון קו הצינור ובתיאום עם קצא"א.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בשטח המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות לא יותרו עבודות פיתוח מלבד תחזוקת דרך קיימת למתקן.</p>





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
0	0	0	0	מעל הכניסה הקובעת	5	100				2580		מתקנים הנדסיים	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

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:

-הגבלת גובה מבנה לא תחול על אנטנות. גובה האנטנה כ-8 מ' מעל פני המבנה.

-גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף, יש להגיש בקשה נפרדת.

- תותר הקמת גדר, מתקנים לא מקורים, הנחת צנרת וסלילת דרכים פנימיות, עבודות עפר, ניקוז מחוץ לקווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



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

היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתנאים הבאים:

א. תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. אישור משרד הבריאות

ג. היתר הבניה יכלול נספח נופי מפורט, הכולל: אמצעים לטיפול נופי-אדריכלי לרבות התחברות מיטבית לתחנה קיימת, תכנון מדרונות מילוי כולל שיקום עליון באדמת חישוף, גידור, פירוט חומרי גמר כולל קביעת צבע כל המתקנים להשתלבות בנוף מדברי, סוג תאורה, עבודות שיקום לשטחי עבודה. כל זאת לאור מיקום המתקן באזור רגיש נופית וסביבתית ובתיאום מול רט"ג/מהגנ"ס.

ד. בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות עודפי העפר הצפויים, עקב עבודות בניה ופיתוח השטח, ואישור על פינויים לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין, באחריות של מבקש ההיתר ובתיאום עם הרשות המקומית.

ה. תוגש תכנית פירוק שתפרט: מתקנים ישנים שאינם נדרשים בגמר העבודות להרחבת התחנה. לאחר הפעלת התחנה החדשה יידרש פירוק ושיקום השטח כולל משטחי בטון, מתקנים, משאבות.

ו. להיתר הבניה יצורף סקר סייסמי מפורט בהתאם להנחיות סקר סייסמי ראשוני (נספח לתוכנית זו) אשר יכלול, בין היתר, בחינת יציבות במילוי גם בהתאם לתאוצה האופקית לתכנון, ואת הסיכון מהגברת שתית חריגה.

ז. היתר בניה לתוספת מבנים מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

ח. ביצוע העבודות בתחום ייעוד יער עפ"י תכנית חניון הרועה מס' 49/101/02/20 ייעשה בתאום עם קק"ל.

ט. תנאי בהיתר יהיה כי תחילת ביצוע העבודות ייעשה בתיאום עם רט"ג.

י. תנאי בהיתר יהיה כי ביצוע העבודות תותנה בתיאום מול חברת קצא"א. בכל עת יישמר גובה כיסוי הקרקע של קו הצינור 1.2 מ'.

יא. תנאי בהיתר יהיה גיבוש תכנית עבודה שתכלול סימון שטחי התארגנות, מחנה קבלן, אזורים זמניים למערומי עפר כללים ובנפרד של אדמת חישוף עליון לשימוש בשיקום, פסולת בניין,

דרכים ותשתיות, אמצעי תדלוק ומניעת זיהום מדלקים, מניעת זיהום קרקע, מניעת מטרדי אבק ויעדי פינוי פסולת בניין ועודפי עפר, לאישור רט"ג/מהגנ"ס.

יב. תיאום עם משרד הביטחון.

**6.2****עתיקות**

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 הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

חשמל	6.3
<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 לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף, מהתיל הקיצוני 2.00 מ', מציר הקו 2.25 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', בשטח פתוח - מציר הקו 8.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - מציר הקו 20.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 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.</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' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון .</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 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>	

תקשורת	6.4
<p>מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 התאם להנחיות מהנדס הוועדה ובהתאם להוראות תנ"א 36 התקפה לעת מתן היתר בניה.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.5
<p>א. תאורה</p> <p>- מערך תאורת הגדר יעשה על פי הנחיות רט"ג וחברת מקורות תוך מזעור פטנציאל זיהום אור משטח התוכנית.</p> <p>- רגשי תנועה ונגיעה בגדר המערכת להפעלת תאורה היקפית.</p> <p>- תאורה המופעלת בזמן תגובה מהיר המופעלת בשליטת חדר הבקרה ורגשי תנועה.</p> <p>- מצלמות.</p> <p>- נורות CUT OFF</p> <p>- כיבוי מערכת תאורה לאחר חזרה לשיגרה.</p> <p>- בכל מקרה לא תכוון תאורה לכיוון חניון הלילה הסמוך ולא כלפי מעלה.</p> <p>ב. גידור</p> <p>- גובה הגדר, גודל העיניים בגדר, לפי פרט מקורות, יהיה בצפיפות גבוהה המונעת מעבר בעלי חיים גדולים אל שטח התחנה.</p>	

## קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

ג. מבנים ותשתיות

- מבנה החשמל: צבע ומרקם חיפוי המבנה, יתואם עם רטי"ג ובאופן המשתלב עם צבעי הנוף.  
- תשתיות חשמל ומים: יועברו תת או על קרקעיות אל הבריכה וממנה.  
- טיפול בפסולת בניין ועודפי עפר: הטיפול בפסולת בניין בתכנית תעשה בהתאם לנוהלי הטיפול בפסולת בניין על פי תקנות תכנון ובנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות טיפול בפסולת בניין) - התשס"א 2005. כל פסולת בניין שתיוצר עקב פעילות בנייה/הריסה/חפירה, בזמן העבודה ולאחריה תועבר לאתר לסילוק פסולת בניין מאושר, בתיאום עם המשרד להגנה"ס.

ד. דרכים: התכנית כוללת דרך הגישה המבוססת על דרך גישה קיימת לתחנה. במידה וידרשו דרכים נוספות דרכי עפר יבוצעו בגמרים של מצעים

ה. שילוט: השילוט באתר יהיה מינימאלי. שילוט מחנה קבלן יפורק בתום הבניה. שילוט שיוצב במקום ישתלב עם הנוף, לעניין גובה, צבע וחומרים.

ו. מחנה קבלן: יפורק בתום הבנייה, שיקום האזור בהתאם להנחיית רטי"ג. לרבות החזרת הטופוגרפיה, הקרקע והמסלע.

ז. הכלרה: מתקני הכלרה ואופן הפעלתם ומיקומם יתואם עם משרד הבריאות.

ח. מניעת רעש: ינקטו אמצעים למזעור מטרדי רעש מתחנת השאיבה ודיזל גנרטור. הציוד המכני שבשימוש באתר, יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) התשל"ט - 1979. הפעילות באתר תבוצע בימי חול, בין השעות 06:00 לרדת החשכה בלבד. זאת בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992 (סעיף 5).

ט. מניעת אבק וחומרי בניה:

-התנועה אל האתר תתבצע ככל הניתן על גבי דרכים קיימות, במידה ויהיה צורך בשימוש בדרכי עפר, יש להרטיב את הקרקע למניעת אבק. אין לבצע שימוש במים מליחים. משאיות היוצאות מן האתר הנושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה יכוסו כך שלא יתפזר אבק במהלך נסיעתן.

-ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ויכוסו על מנת למנוע היוצרות אבק.

-חומרי בנייה יאוכסנו באופן מסודר ובבטיחות מרבית. יש למנוע מטרדי אבק וריחות משטחי האכסון. אין לאכסן חומרים שאינם שייכים ישירות לעבודה במקום.

י. הנחיות למזעור הפגיעה הנופית/סביבתית בשלב התפעול השוטף:

מיכלי סולר, שמנים, כלור וגנרטור חירום - יוצבו במאצרות שנפחן לא ירד מ- 110% ו/או אמצעים אחרים למניעת זליגת שמנים, דלקים ופולימרים.  
המאצרות תטופלנה תקופתית על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

י"א. מינים פולשים:

הטיפול במינים פולשים יעשה בהתאם לאמנה כתובה בין מקורות/רשות המים/רטי"ג/משרד



<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>	<b>6.5</b>
<p>להגנת הסביבה.</p> <p>י"ב. במידה ובמהלך העבודות יתגלו ערכי טבע המוגנים ע"פ חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998, יש להימנע מפגיעה בערך הטבע ולהודיע מיד לרשות הטבע והגנים.</p> <p>הפגיעה בערך טבע מחויבת בקבלת היתר בכתב מרשות הטבע והגנים. במידת הצורך ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפועלות הדרושות על - מנת לשמר את ערך הטבע- זאת ע"פ הנחיית רשות הטבע והגנים הלאומיים.</p>	

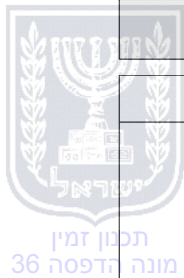
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.6</b>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לדרכים כאמור, יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	



<b>קווי תשתית</b>	<b>6.7</b>
<p>נפט ודלק:</p> <p>1. כל פעילות בתחום מסדרון תשתיות ת"ק מחויבת בתיאום מראש, האישור בכתב ובפיקוח צמוד של קצא"א בשטח.</p> <p>2. לא תותר הקמת מבנים על או תת קרקעיים. חציית קו הנפט תהיה רק בניצב.</p> <p>3. תיאסר נטיעת עצים. תותרנה רק נטיעות של ירק שאינם מעמיקי שורש, בתיאום ובאישור קצא"א.</p> <p>4. יש לשמור על נגישות לרכב למסדרון תשתיות תת"ק בכל הקשור לצורכי טיפול ותחזוקה של קו הנפט/ דלק. לא יוקמו גדרות המונעות מעבר של סירי קצא"א באופן שוטף.</p> <p>5. אין לאחסן חומרים או ציוד בתחום מסדרון תשתיות תת"ק.</p>	

<b>אנטנות</b>	<b>6.8</b>
<p>נדרש סימון התורן בסימון יום ולילה וסימון המתקן/ מבנה המערבי ביותר בסימון לילה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת.י 5139) ובהתאם לדרישות משרד הביטחון.</p>	

## 7. ביצוע התכנית



<b>7.1 שלבי ביצוע</b>			
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>	
1	היתר בניה: מגיש התכנית יהיה רשאי לבצע את התכנית בשלב אחד או בשלבי ביצוע, עד להשלמת כל שלב ושלב.	ללא התנייה	

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 10 שנים מיום אישורה.