

הוראות התכנית

תכנית מס' 625-0478255

מרכז לוגיסטי בני שמעון

מחוז

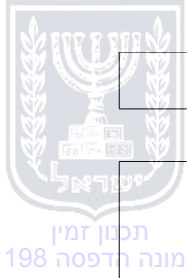
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע, בני שמעון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000540667/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה אזור מרכזים לוגיסטיים גדול ומתקדם ברמה הארצית ובין לאומית, תוך התייחסות להקשרים המרחביים, התחבורתיים והתפקודיים של האזור. התכנית תיתן מענה לצרכים קיימים ועתידיים של אזור מטרופולין באר שבע וכלל מדינת ישראל, תוך התחשבות במגמות לאומיות וגלובליות. המרכז הלוגיסטי מתוכנן בזיקה לאזורי התעסוקה השכנים המקודמים במרחב המטרופוליני, תוך מיצוב מטרופולין באר שבע כחוליה המחברת בין דרום הארץ ומשאבי הנגב, למרכז, לדרום ולצפון המדינה. המרכז הלוגיסטי יתבסס בין היתר על שינוע סחורות מסילתי, שיתאפשר על ידי שלוחה ממסילת רכבת באר שבע-דימונה הקיימת מצפון לאזור התכנית ישירות אל המתחם. התכנית מאפשרת תשתית מסילתית מלאה המגיעה עד לדופן המרכזים הלוגיסטיים הגדולים עצמם, עובדה המהווה תקדים בישראל ומקנה יתרון יחסי לאזור ברמה הארצית. התכנית תאפשר את החיבור למסילה הקיימת וכן את כל הנדרש למסילות המהירות העתידיות. בנוסף, הפתרון התחבורתי מתבסס על מחלפון חדש וייעודי למרלו"ג, בצפון מזרח התכנית, על כביש 25.

במסגרת התכנית מוצע שדרוג של צומת הכניסה לשגב שלום למחלוף מלא, לטובת תושבי שגב שלום ולצורך גישה למתחם הרפואי-תעסוקתי החדש הממוקם מצפון מערב לצומת זו.

מרלו"ג בני שמעון ממוקם בדרום מזרח מטרופולין באר שבע, מדרום לכביש 25 הקיים ומסילת באר-שבע דימונה, מצפון ליישוב שגב-שלום, וממזרח למושב נבטים ולתוואי המאושר של כביש 6. מיקומו של מרלו"ג בני שמעון בשער המזרחי למטרופולין, ובסמיכות למרכז העיר באר שבע מחד ולצירי תנועה ארציים מאידך (כבישים 6, 25, 40 וכן מסילת הרכבת) תואם את מגמות התכנון המחוזיות כפי שמותוות בתמ"מ 23/14/4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 198



תכנון זמין
מונה הדפסה 198



תכנון זמין
מונה הדפסה 198

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מרכז לוגיסטי בני שמעון

625-0478255

מספר התכנית

2,543.147 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי באר שבע, בני שמעון

קואורדינאטה X 185842

קואורדינאטה Y 569379

1.5.2 תיאור מקום

בין דרך ארצית מס' 25 ומסילת הברזל באר שבע - דימונה מצפון וממזרח וכביש הגישה לישוב לשגב שלום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות:

בני שמעון - 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
39755	מוסדר	חלק	8, 20	6, 9, 17, 21
100148/1	מוסדר	חלק		1
100400	מוסדר	חלק	24-27	7, 9-14, 17-18, 21, 28, 35-36, 38-39, 54, 56, 60, 79, 81, 83, 87, 89, 91, 93, 96-97

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

נגב מזרחי

תכנון זמין
מונה הדפסה 198תכנון זמין
מונה הדפסה 198תכנון זמין
מונה הדפסה 198

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/18/4	כפיפות	על שינויה	5568	4684		23/08/2006
תמא/3/42	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3/42. הוראות תכנית תמא/3/42 תחולנה על תכנית זו.	4624	2658		02/03/1998
תממ/4/14/23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/23/14. הוראות תכנית תממ/4/23/14 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711		08/08/2012
ד/5/02/102/207	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/5/02/102 ממשיכות לחול.	6533	2334		17/01/2013
605-0150086	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 605-0150086 ממשיכות לחול.	9834	10460		23/08/2021
605-0751636	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 605-0751636 ממשיכות לחול.	9622	6086		20/05/2021
7/02/305/56	שינוי		6951	2134		25/12/2014
7/02/220/25	שינוי		8223	10403		06/05/2019
ד/11/02/193	שינוי		4790	5001		01/08/1999

הערה לטבלה:

1. בשטחי תכניות הגז הטבעי (605-0798348) יחולו הוראות התכנית הנייל
2. תמ"א 1 פרקים: דרכים, מים, מסילות ברזל, מערכות גז טבעי
3. התכנית הזו משנה את תכנית מס' 605-0150086 בתא שטח 1810 בלבד

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדן בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		עדן בר		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		עדן בר			1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	דברי הסבר בערבית	13: 50 18/10/2022	עדן בר	13/03/2022	1		רקע	דברי הסבר בערבית
לא	טבלאות איזון והקצאה	13: 18 19/12/2024	נחום פרמינגר	19/12/2024	3	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	רשימת הערות ושיעבודים	09: 55 21/11/2023	נחום פרמינגר	31/05/2023	12	1: 1	רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	13: 19 19/12/2024	נחום פרמינגר	19/12/2024	27	1: 1	רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח נוף גליון 1	19: 51 29/12/2024	קרן אורקין	26/12/2024	1	1: 5000	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נוף גליון 2	19: 51 29/12/2024	קרן אורקין	26/12/2024	1	1: 5000	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח עבודות עפר	09: 27 30/10/2024	קרן אורקין	28/10/2024	1	1: 750	רקע	חומרי חפירה ומילוי
לא	חוברת נספח נופי	15: 09 31/05/2020	קרן אורקין	27/05/2020	4		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח שלביות	10: 03 01/01/2025	עדן בר	24/12/2024	1	1: 5000	מחייב	עקרונות תכנון
לא	נספח חתכים לאורך המסילה	15: 28 02/01/2025	שמואל שגל	13/09/2021	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	שלביות מסילתית- שלב א- גליון 1 מתוך 2	14: 42 02/01/2025	שמואל שגל	02/01/2025	2	1: 2500	רקע	תנועה
לא	שלביות מסילתית- שלב א- גליון 2 מתוך 2	14: 44 02/01/2025	שמואל שגל	02/01/2025	2	1: 2500	רקע	תנועה
לא	נספח שלביות מסילתית- שלב ב	14: 39 02/01/2025	שמואל שגל	02/01/2025	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה גליון 1 מתוך 4	09: 47 01/01/2025	שמואל קרני	30/12/2024	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכים - גליון 2 מתוך 4	15: 19 17/08/2023	שמואל קרני	20/05/2022	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה- חתכים- גליון 3 מתוך 4	15: 20 17/08/2023	שמואל קרני	20/05/2022	1	1: 2500	מנחה	תנועה

לא	נספח תנועה- חתכים- גליון 4 מתוך 4	15: 20 17/08/2023	שמואל קרני	20/05/2022	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	דו"ח בה"ת - בדיקת השפעות תחבורתיות	09: 26 06/11/2024	שמואל קרני	27/04/2020	97		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תמאות	16: 21 06/09/2023	שגיא שרייבר	03/09/2023	3	1: 1	רקע	מצב מאושר
לא	קומפילציה מצב מאושר חלק 1	16: 19 06/09/2023	שגיא שרייבר	31/08/2023	3	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	קומפילציה מצב מאושר חלק 2	16: 20 06/09/2023	שגיא שרייבר	31/08/2023	3	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	חוות דעת סביבתית	14: 06 29/12/2020	אייל קליידר	01/09/2020	172		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח מים וביוב	19: 52 29/12/2024	ראובן דימבורט	26/12/2024	1	1: 2500	רקע	מים
לא	נספח מילולי - מים וביוב	11: 01 20/12/2020	ראובן דימבורט	01/06/2020	16		מנחה	מים
לא	נספח חשמל	19: 54 29/12/2024	אלי אליהב	24/12/2024	1	1: 2500	רקע	חשמל
לא	נספח פרוגרמה	13: 41 02/11/2022	רוית ריכטר	21/05/2020	36		מנחה	חוות דעת כלכלית
לא	תשריט נספח ניקוז	19: 55 29/12/2024	מיכאל דינקין	26/12/2024	1	1: 2500	רקע	ניקוז
לא	נספח מילולי - ניקוז וניהול מי נגר	14: 13 06/04/2021	מיכאל דינקין	18/03/2021	22		מנחה	ניקוז
לא	סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני	16: 13 17/12/2017	אילן ברונר	17/12/2017	15		מנחה	סקר סייסמי

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	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל מחוז דרום	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	daromtichnun@land.gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 198

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל מחוז דרום	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	daromtichnun@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	עדן בר		בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730	brlv@brlv.co.il
פרוגרמה	יועץ	רוית ריכטר		סיטלינק השקעות 1994 בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228	ravit@citylink.co.il
מודד מוסמך	מודד	אלדב נטוביץ	1004	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	(1)	3	04-8580355	office@hetz-hazafon.co.il
יועץ תנועה	יועץ	שמואל קרני	12449	ש. קרני מערכות תנועה	חיפה	דישראלי	50	04-8244468	skarni@karni-eng.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 198

karen@yaad-arch.co.il	04-9088700		(2)	יעד	ותחבורה בע"מ יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	119713	קרן אורקין	אדריכל	אדריכלית נוף
Eyalklaider@gmail.com	03-9024545	8	רקפת	מתן			אייל קליידר	יועץ סביבתי	יועץ סביבה
Dimbort-r@p-ma.co.il	03-7297770	7	מוטה גור	פתח תקוה	פלגי מים בע"מ	6025553	ראובן דימבורט	יועץ	יועץ מים וביוב
eli_hash@netvision.net.il	04-9909140		(2)	יעד	א.א תכנון חשמל	50852	אלי אליהב	יועץ	יועץ חשמל
ecolog@ecolog.co.il	08-9485200	3	פקריס	רחובות	אקולוג הנדסה בע"מ		אילן ברונר	גיאולוג	יועץ
dines@citylink.co.il	04-9532228	23	(3)	קרית טבעון	סיטילינק השקעות 1994 בע"מ		קלמן דינס	יועץ	יועץ פרוגרמטי
dines@citylink.co.il	04-9532228	23	(3)	קרית טבעון	סיטילינק השקעות 1994 בע"מ		קלמן דינס	מתכנן	מנהל פרויקט
meyareng@gmail.com		6	אהליאב	רמת גן	מיאר 2013	13605233	מיכאל דינקין	יועץ	יועץ ניקוז
nahaiifa@hotmail.com	04-8644124	7	(4)	חיפה	נחום פרמינגר שמאי מקרקעין	181	נחום פרמינגר	שמאי	שמאי מקרקעין
liran@citylink.co.il	04-9532228	23	המגדל	קרית טבעון	סיטילינק השקעות 1994 בע"מ		לירן רוז	יועץ	מנהלת פרויקט
ravit@citylink.co.il	04-9532228	23	המגדל	קרית טבעון	סיטילינק השקעות 1994 בע"מ		רוית ריכטר	מתכנן	מנהלת פרויקט
mahod@mahod.co.il	08-6288060		(5)	באר שבע	מהוד הנדסה		שמואל שגל	יועץ	מסילות

(1) כתובת: פארק התעשייה טירת כרמל.

(2) כתובת: ד.ג. משגב.

(3) כתובת: קרית טבעון.

(4) כתובת: יוסף הגידם 7.

(5) כתובת: יהודה הנחתום 4, בית בלטק, באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 198



תכנון זמין
מונה הדפסה 198

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
דיור רכבתי	חניה של רכבת לפרק זמן בו אינה נמצאת בשימוש
דרך	כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965, למעט מסילת ברזל
מסילת ברזל קיימת	מסילת ברזל שנסללה על-פי כל דין, טרם תחילתה של תכנית זו.
מפגש	מקום שמסילת ברזל חוצה דרך או מסילת ברזל אחרת או נפגשת עם מסילת ברזל אחרת.
מתקן דרך	מבנה או מתקן המהווה חלק של דרך ודרוש להקמתה ולפעולתה, לרבות גשר, מנהרה, מעביר מים, אבן שפה, גדר, עמוד תאורה, רמזור, אי תנועה, תעלה, קיר או סוללה למניעת רעש, תחנה לאיסוף ולהורדת נוסעים, תחנת המתנה לרכב, מעברים עיליים ותחתיים להולכי רגל ולרכב, שביל לרוכבי אופניים, מתקן איסוף אשפה, עמדת קריאה לעזרה, דרך שירות, קירות תומכים, תמרור.
מתקן מים	באר (קידוח), תחנת שאיבה, בריכה, מאגר, מתקן התפלת מי-ים, מתקן התפלה למים מליחים, אתר החדרה, מתקני טיפול וטיוב, מדידה ניטור ובקרה, מתקן ייצור חשמל לצריכה עצמית למתקן המים, סוללה, מגדל מים, וכל מתקן נלווה, מבנה או קו הדרוש לתפעול, להגנה ולתחזוקת מערכת הפקת המים, הולכתם, ניטורם והטיפול בהם.
עיתוק רכבות	הפעולה של העברת ציוד נייד ממסילה אחת לאחרת לצרכים תפעוליים
רשות מוסמכת	רשות מקומית או ממשלתית, מוסד ללא כוונת רווח, תאגיד או חברה שהוקנתה לו אחריות כחוק על תחום מתחומי התכנון, הפיתוח והבניה הנגזרים או המפורטים בתכנית.
שלוחה	קטע מסילה המסתעף מהרשת הארצית שנועד לאפשר גישה לאתרים יחודיים ואליהם בלבד כגון מפעלי תעשייה, מחצבות, מסופי מטענים, אתר סילוק פסולת, אתר תחזוקה ותפעול רכבתי, אתרי תחנות כח.
תהר	תחנת השנאה רכבתית

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**

תכנון אזור לאחסנה לוגיסטית הכולל אזור לתפעול מסילה ומסוף מטענים למטרופולין באר שבע ומרחב הדרום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעודי קרקע לאזור למרכזים לוגיסטיים הכולל שלוחה של מסילת ברזל ומסוף מטענים.
- חלוקת תאי שטח, וכן קביעת הוראה המאפשרת איחוד ו/או חלוקת מגרשים.
- התחברות לרשת המסילות הארצית הקיימת מצפון.
- תכנון פתרון תחבורתי משולב (צומת מרובעת ומחלף) בכניסה למתחם מכביש 25 ותכנון מחלף בכניסה ליישוב

שגב שלום.

5. קביעת שימושים, זכויות ומגבלות בניה לאחסנה לוגיסטית לרבות השימושים הנלווים לו.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
7. קביעת שטח למתקנים הנדסיים ולשטח משולב למסחר ותעסוקה ותחבורה שימש כשטח למתן שירותים נלווים למתחם, וכן קביעת זכויות ומגבלות בניה בייעודים אלו.
8. מתן הנחיות נופיות וכן קביעת הוראות סביבתיות ואקוסטיות.
9. קביעת שלבי ביצוע.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	1100, 1001
שטחים פתוחים	424 - 419, 409, 407 - 403, 3104, 3103
שטח ציבורי פתוח	402
תחבורה	317
מרכז תחבורה	810
דרך מאושרת	316, 313 - 311, 309, 308, 3004 - 3000
דרך מוצעת	602, 601, 326, 325, 322, 320 - 318, 315, 310, 304 - 301
דרך ו/או טיפול נופי	3102, 3101
חניון	314, 3107 - 3105
מסילה מוצעת	253 - 251, 214 - 201
מפגש דרך-מסילה	102, 101
רצועת תשתיות	417 - 411
מרכז לוגיסטי	3A, 3B, 31, 5, 6A, 6B, 7 - 9, 26, 24 - 20, 2, 19 - 10, 1
מגבלות בניה ופיתוח	803 - 801
מסחר תעסוקה ותחבורה	901
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מחלף	דרך מאושרת	3001
בלוק מחלף	דרך מוצעת	320
בלוק תחנת השנאה	מסילה מוצעת	208
בלוק תחנת תדלוק	מרכז תחבורה	810
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	311, 3004, 3003
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	325, 310
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	402
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	403
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	311, 3004, 3003
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	326, 325, 310, 304 - 302
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מסילה מוצעת	207 - 205
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מרכז לוגיסטי	21, 16, 12
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	רצועת תשתיות	417 - 414, 412, 411
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	316, 313, 312, 3002 - 3000
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	602, 601, 320, 301
גשר/מעבר עילי	מסחר תעסוקה ותחבורה	901
גשר/מעבר עילי	מסילה מוצעת	201
גשר/מעבר עילי	מפגש דרך-מסילה	101
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים	421, 3104, 3103

317	תחבורה	גשר/מעבר עילי
3102, 3101	דרך ו/או טיפול נופי	דרך /מסילה לביטול
309	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
213	מסילה מוצעת	דרך /מסילה לביטול
309, 3001	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות ב
802, 801	מגבלות בניה ופיתוח	הנחיות מיוחדות ב
253 - 251, 213, 201	מסילה מוצעת	הנחיות מיוחדות ב
424	שטחים פתוחים	הנחיות מיוחדות ב
3002 - 3000	דרך מאושרת	ציר
253, 251, 213	מסילה מוצעת	ציר
101	מפגש דרך-מסילה	ציר
311, 3002	דרך מאושרת	קו מים 4" ומעלה
301	דרך מוצעת	קו מים 4" ומעלה
253, 251, 212, 204	מסילה מוצעת	קו מים 4" ומעלה
423, 406, 3104, 3103	שטחים פתוחים	קו מים 4" ומעלה
311, 3002, 3000	דרך מאושרת	רצועה לתכנון (פוליגונומלית)
601, 301	דרך מוצעת	רצועה לתכנון (פוליגונומלית)
212, 204	מסילה מוצעת	רצועה לתכנון (פוליגונומלית)
101	מפגש דרך-מסילה	רצועה לתכנון (פוליגונומלית)
1	מרכז לוגיסטי	רצועה לתכנון (פוליגונומלית)
406, 405, 3104, 3103	שטחים פתוחים	רצועה לתכנון (פוליגונומלית)
3102, 3101	דרך ו/או טיפול נופי	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
311, 309, 308, 3004, 3002 - 3000	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
316, 313		
301 - 304, 310, 315, 318 - 320,	דרך מוצעת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
602, 601, 326, 325, 322		
314, 3107 - 3105	חניון	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
803 - 801	מגבלות בניה ופיתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
901	מסחר תעסוקה ותחבורה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
253 - 251, 214 - 201	מסילה מוצעת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
102, 101	מפגש דרך-מסילה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
3A, 3B, 26, 24 - 20, 2, 19 - 10, 1	מרכז לוגיסטי	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
31, 5, 6A, 6B, 7 - 9		
810	מרכז תחבורה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
1100, 1001	מתקנים הנדסיים	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
417 - 411	רצועת תשתיות	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
402	שטח ציבורי פתוח	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
419, 409, 407 - 403, 3104, 3103	שטחים פתוחים	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
424		
700	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
317	תחבורה	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
316, 313, 311, 3001, 3000	דרך מאושרת	תוואי תחבורה ציבורית
322, 319, 318	דרך מוצעת	תוואי תחבורה ציבורית
201	מסילה מוצעת	תוואי תחבורה ציבורית
326	דרך מוצעת	תחום השפעה

20	מרכז לוגיסטי	תחום השפעה
1100	מתקנים הנדסיים	תחום השפעה
402	שטח ציבורי פתוח	תחום השפעה
404	שטחים פתוחים	תחום השפעה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	136,490.6	5.36
מסילת ברזל מאושרת	98,782	3.88
עירוני מעורב	5,978.9	0.24
קרקע חקלאית	199,848.6	7.85
קרקע חקלאית פתוחה	1,944,000.8	76.38
שטח ללא תכנון מפורט	159,974	6.29
סה"כ	2,545,074.9	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	6,133.89	0.24
דרך מאושרת	179,793.11	7.06
דרך מוצעת	216,607.42	8.51
חניון	23,705.4	0.93
מגבלות בניה ופיתוח	22,319.11	0.88
מסחר תעסוקה ותחבורה	16,962.23	0.67
מסילה מוצעת	548,501.15	21.55
מפגש דרך-מסילה	6,311.37	0.25
מרכז לוגיסטי	1,147,583.05	45.09
מרכז תחבורה	1,759.98	0.07
מתקנים הנדסיים	2,462.51	0.10
רצועת תשתיות	19,420.64	0.76
שטח ציבורי פתוח	38,726.49	1.52
שטחים פתוחים	301,761.76	11.86
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	7,311.1	0.29
תחבורה	5,703.87	0.22
סה"כ	2,545,063.08	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מרכז לוגיסטי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מרכזים לאחסון, מיון, קליטה והפצה של מוצרים. 2. משטחים לאחסנה פתוחה של מוצרים וחומרים. 3. אחסון מכולות ויחידות שינוע. 4. שטחים ומתקנים לחנייה, תפעול, פריקה, טעינה ותמרון רכב כבד. 5. בתי קירור ואריזה, אחסנה של תוצרת חקלאית. 6. מחסנים וסוכנויות לעמילות מכס. 7. שימושים נלווים לשימוש העיקרי, כגון: משרדי מטה של העסקים שבמגרש, שטחי פנאי ורווחה לרווחת המועסקים כגון חדר אוכל, חדרי שירות ומועדונים, חדרי כינוס והדרכות, בית כנסת, סניף דואר. 8. פיתוח, גינון, דרכי גישה וחניות, קירות תומכים וגדרות. 9. ניתן להקים על גגות המבנים בשטח התכנית מתקני יצור חשמל מאנרגית השמש (אור) לרבות חיבורם לרשת החשמל בהתאם להוראות תמ"א 1, פרק מתקנים פוטו-וולטאיים ו/או תקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) תיקון התשע"א 2011. 10. חנייה לרכבים שאינם רכבים כבדים. 11. יותרו חדרי טרנספורמציה הנדרשים לתפעול השימושים המותרים. 12. יותר מעבר תשתיות בתחומי המגרשים, כגון מים, חשמל ביוב, תקשורת. 13. המרכז הלוגיסטי ישמש אתר של מוצרי קצה וללא איחסון חומרי גלם. 14. באתר לא תותר אחסנה ופריקה של חומרים מסוכנים, לא באתרי האיחסון ולא על גבי רכבות או משאיות. 15. תותר אחסנה פתוחה באמצעות מכולות בלבד למעט בחזית תאי השטח הפונה לדרך מס' 25. האחסנה הפתוחה במכולות תותר רק לצד המבנה הלוגיסטי בגובה של שתי שורות ובתכסית של עד 10% משטח תא השטח. 16. תותר הקמת אמצעי מיגון להפחתת עוצמת השדה האלקטרומגנטי ממערכת ההינע החשמלי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. תתאפשר הרכבת מכלולים ומוצרים להפצה סופית לצרכנים, ובלבד שהפעילות הכרוכה בתהליכים אלה, וכלל הפעילויות בייעוד, יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה כמפורט בסעיף 6.4. 2. אמצעים להפחתת הקרינה, ככל שיידרשו, יהיו בהתאם להנחיות הממונה על הקרינה ולפי כל דין.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>1. מרתפים - ניתן להקים מרתף בגבולות שטח המבנה. 2. תותר הקמת ביתן שמירה ובידוק בכניסה לכל מגרש. המבנה יהיה מבנה קבע שישתלב בעיצוב חזית המגרש והגידור. 3. המתקנים הטכניים בגגות המבנים ימוקמו באופן מוסתר. 4. מבנים בשטח המרכז הלוגיסטי יצבעו בגוון המשתלב בסביבה המדברית.</p>
ג	<p>תנאים בהליך הרישוי</p>

<p>מימוש שטחי הבנייה המותרים לשימושים נלווים לשימוש העיקרי בהתאם לסעיף 4.1.1 (7) לעיל יתאפשר רק עם מימוש של זכויות הבנייה לאחסנה במגרש.</p>	
<p>ד</p> <p>בטחון ובטיחות בטיחות טיסה -</p> <p>1. בינוי מעל גובה 16 מ' יתואם עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית. 2. בינוי של עגורנים ומנופים מעל גובה 20 מ' יתואם עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית. 3. המבנים יסומנו בסימון למכשולי טיסה - תאורת יום ולילה בתיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית. 4. גובה הבינוי בתכנית המאושרת מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות עגורנים ומנופים. 5. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית כאמור לעיל, על מגיש הבקשה לקבל, את אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית. 6. על בעל היתר להודיע למערכת הביטחון, שבועיים לפני תחילת ביצוע העבודות.</p>	
<p>ה</p> <p>איחוד וחלוקה</p> <p>א. גודל מגרש מינימאלי בהתאם לטבלה 5. ב. ניתן לאחד שניים או יותר מתאי השטח בתכנית, בעלי דופן אחת משותפת ובתנאי שהמגרש המאוחד יהיה בעל דופן אחת לפחות לדרך. ג. החלוקה ו/או האיחוד הנ"ל יותנו בהגשת תשריט חלוקה שיאושר ע"י הוועדה המקומית ויוכן עבור כל מגרש ובו יפורטו דרכי גישה למגרשים ו/או זיקות הנאה. ד. לאחר איחוד ו/או פיצול המגרשים, קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט למעט הדפנות שאוחדו.</p>	
<p>מסחר תעסוקה ותחבורה</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>א. שימושי תעסוקה יכללו: משרדי תפעול והנהלה כלליים של המרכז הלוגיסטי. ב. שימושי תחבורה יכללו: חניות, וחניונים לרכב כבד, תחנות מנוחה ושהייה לנהגים. ג. שימושי מסחר יכללו: שטחי מסחר אשר ישרתו את המרכז הלוגיסטי. התכליות המסחריות המותרות ישמשו את עובדי המרלוג בלבד: מסחר לרבות בתי אוכל ומשקה, בית קפה לעובדים, חדר אוכל וכד', וכל שימוש קמעונאי לשירות המועסקים במקום בלבד כגון מכולת, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית ובהתאם להנחיות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים. לא יותר מסחר כגון מרכז מסחרי/ חנות המפעל או כל מסחר אחר שלא לצורכי העובדים. ד. מצללות, אזורי ישיבה, שהייה ומנוחה, נטיעות, פיתוח נופי וגינון. ה. שבילים למעבר הולכי רגל. ו. בתחום קווי הבנין מדרך ארצית מס' 25 החופף לתא שטח 901 יותרו שימושים בהתאם לקבוע בתמ"א 1 - פרק דרכים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. המבנים יצבעו בגוון המשתלב בסביבה המדברית. 2. המתקנים הטכניים בגגות המבנים ימוקמו באופן מוסתר.</p>	
<p>ב</p> <p>בטחון ובטיחות המבנים יסומנו בסימון למכשולי טיסה - תאורת יום ולילה בתיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 198



תכנון זמין
מונה הדפסה 198



תכנון זמין
מונה הדפסה 198

	המחוזית.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>1. כבישים, מדרכות, חניות, פיתוח גנני, ניקוז מי גשם, מתקני רחוב, תשתיות על ותת קרקעיות כגון: חשמל, מים, ביוב, תקשורת, שבילי אופניים ומדרכות.</p> <p>2. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרשת חלוקת הגז הטבעי מתוקף תכנית 605-0798348, יחולו עליו הוראות תכנית מס' 605-0798348 לחלוקת הגז הטבעי ונגזרותיה.</p> <p>3. מתקני דרך כהגדרתם בחוק ובפרק 1.9 לתמ"א 1, גידור ואמצעי אבטחה.</p>
4.3.2	הוראות
א	תנועה
	1. מיקום הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	<p>1. כבישים, מדרכות, חניות, פיתוח גנני, ניקוז מי גשם, מתקני רחוב, תשתיות על ותת קרקעיות כגון: חשמל, מים, ביוב, תקשורת.</p> <p>2. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרשת חלוקת הגז הטבעי מתוקף תכנית 605-0798348, יחולו עליו הוראות תכנית מס' 605-0798348 לחלוקת הגז הטבעי ונגזרותיה.</p> <p>3. מתקני דרך כהגדרתם בחוק ובפרק 1.9 לתמ"א 1, גידור ואמצעי אבטחה.</p>
4.4.2	הוראות
א	תנועה
	<p>1. לא תותר כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, תמרור, אמצעי סימון, וריהוט רחוב.</p> <p>2. מיקומו המדויק, מפתחיו ומידותיו של "גשר / מעבר עילי" וגשר הולכי רגל יקבעו בשלב התכנון המפורט לביצוע לשלוחת מסילת הברזל.</p>
4.5	מסילה מוצעת
4.5.1	שימושים
	<p>בכל תאי שטח יותרו שימושים הבאים:</p> <p>א. מסילת ברזל כהגדרתה בחוק, לרבות מבני ומתקני הדרך וכן כל המתקנים, העבודות והשימושים הדרושים לצורכי הקמה, תפעול, תחזוקה ובטיחות הנוסעים, הציוד הנייד הרכבתי והסביבה.</p> <p>ב. קווי ומתקני תשתית, הנדרשים לשם הקמת המסילה או בקשר אליה או שאושרו עפ"י כל דין, מתקני תיעול, הסדרת נחלים וכל מתקן הנדרש לצורך ניקוז, סוללות, קירות תומכים, דרכים וחניונים, ומתקני שליטה ובקרה, איתות, תאורה, תשתיות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, סוללות, אמצעים להגנה על הציבור והסביבה, לעיצוב הנוף ולשיקומו.</p> <p>ג. גשרים, מעברים עיליים ותת קרקעיים לכלי רכב והולכי רגל.</p> <p>ד. מתקני שטיפה.</p> <p>ה. אמצעי מיגון להפחתת עוצמת השדה האלקטרומגנטי ממערכת ההינע החשמלי.</p> <p>ו. שטחי התארגנות ומחנות קבלן לשם ביצוע המסילה וכל המבנים והמתקנים הדרושים במישרין לשם כך, לרבות עירום ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה, אפשרות למתקנים לייצור בטון ולגריסה לשימוש בלעדי למימוש תכנית זו, מתקנים לייצור מבנה עליון,</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 198



תכנון זמין
מונה הדפסה 198



תכנון זמין
מונה הדפסה 198

לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע, וכיוצא בזה.
 ז. מיגונויות או מתקנים אחרים הדרושים להגנה על השוהים בעתות מלחמה.
 ח. בתחום קווי הבניין יותר כל שימוש שאינו כולל בניה ובלבד שאין בכך פגיעה בתפעול, בשימושים ובבטיחות של מסילת הברזל ובמטרות תכנית זו.
 ט. בתחום קווי הבניין תותר הפרדה מפלסית ובתנאי שתערך בדיקה גיאוטכנית.

בתא שטח 208 תותר בנוסף לשימושים המפורטים בתתי סעיפים א-י תחנת השנאה רכבתית.

תאי שטח מס' 202, 209-212 ישמשו לשטח לתפעול מסילה, בתאי שטח אלה יינתנו זכויות ויותר בנוסף לרשום בתתי סעיפים א-י למעלה השימושים הבאים:
 יא. אחסון, טעינה ופריקה של ציוד ומטענים, לרבות כל המבנים והמתקנים הנדרשים לכך, אחסנה פתוחה לצרכי התפעול של הרכבת. דיור רכבתי, מבני משרדים לתפעול רכבות, בתי מלאכה, מעבדות, מחסנים, מוסכים וסדנאות הנחוצים להפעלה שוטפת של השירות הרכבתי, מבנה שער ובקרה, מבנים לרווחת העובדים.
 יב. תחנת השנאה רכבתית, מבנים ומתקנים וכל התשתיות הנדרשות המשמשות תשתית למערכת הינע חשמלי,
 יג. מבני ומתקני אנרגיה לתפעול ותחזוקת מבני הדרך.
 יד. מבנים טכניים ומבני שירות למסילה או בקשר אליה.
 טו. מסוף מטענים ומשא, טעינה ופריקה של מטענים.
 טז. מתקני הרמה והעמסה ושקילה.
 יז. שטחי אחסון מכולות.

4.5.2

הוראות

א

איכות הסביבה

טיפול ושיקום נופי ועבודות עפר הנחוצות לצורך הקמת סוללות, וזאת על מנת לאפשר שיקום נופי באופן מיטבי לאחר הקמת המסילה.

ב

בינוי ו/או פיתוח

1. כל הבניה בייעוד זה תהיה למטרות הקשורות בהקמה ותפעול מסילת הברזל על כל שימושיה.
 2. יבוצעו הגנות נדרשות על קווי התשתית בתיאום עם בעל התשתית.

ג

תוכנית שיקום

יש לבצע שיקום השטח לאחר ביצוע המסילה. טיפול ושיקום נופי ועבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון השיפועי סוללות, זאת על מנת לאפשר שיקום נופי מיטבי.
 התכנית תיישם את עקרונות התכנון הנופי ואת העקרונות לשיקום האקולוגי בהתאם למפורט בנספח הנופי.

ד

בטחון ובטיחות

בטיחות טיסה -

1. בינוי מעל גובה 16 מ' יתואם עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.
 2. בינוי עגורנים ומנופים מעל גובה 20 מ' יתואם עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.
 3. המבנים יסומנו בסימון למכשולי טיסה - תאורת יום ולילה בתיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.
 4. גובה הבינוי בתכנית המאושרת מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים



תכנון זמין
מונה הדפסה 198



תכנון זמין עם
מונה הדפסה 198



תכנון זמין
מונה הדפסה 198

	<p>על המבנה ועזרי בניה, לרבות עגורנים ומנופים. 5. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית כאמור לעיל, על מגיש הבקשה לקבל, את אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית. 6. על בעל היתר להודיע למערכת הביטחון, שבועיים לפני תחילת ביצוע העבודות.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב תכנית זו קובעת שלביות ביצוע לנושא החיבורים של מסילות המרלוג לרשת המסילות הארצית. תכנון זמין מונה הדפסה 198 נושא השלביות מתייחס לתאי שטח מס' 251-253 המסומנים בסימון הנחיות מיוחדות ב'. 1) ככלל, חיבור המרלוג יהיה למסילה המהירה המתוכננת במסגרת תכנית מס' 605-0150086 - שדרוג והרחבת מסילת באר שבע-דימונה-צפע-רותם. 2) במידה וביצוע תוכנית המרלוג יקדים את ביצוע המסילה המהירה מכח תכנית מס' 605-0150086 - שדרוג והרחבת מסילת באר שבע-דימונה-צפע-רותם, החיבור יבוצע בשלבים כמפורט להלן ובהתאם לנספח שלביות מסילתית. שלב א'- ההתחברות תהא למסילה הקיימת העוברת בתאי שטח 251-253. שלב ב'- החיבור יהיה ישירות למסילה המהירה המתוכננת בתכנית מס' 605-0150086 שדרוג והרחבת מסילת באר שבע-דימונה-צפע-רותם. עקב כך יבוטלו מפלגי החיבור למסילה הקיימת ויבוטל המקטע של המסילה בתא שטח 251.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה חייבה בניית ההפרדה המפלסית הקמת חיבורים לקרקע בתוך רצועת המסילה, יבוצע תיאום עם תכנון זמין מונה הדפסה 198 רכבת ישראל.</p>
4.6	<p>חניון</p>
4.6.1	<p>שימושים</p>
4.6.2	<p>1. חניה לרכב פרטי ותפעולי. 2. מדרכות, פיתוח גנני, ניקוז מי גשם, מתקני רחוב.</p>
א	<p>הוראות חניה שתילות עצים בחניה- לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות, לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, יינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>
4.7	<p>מפגש דרך-מסילה</p>
4.7.1	<p>שימושים 1. בשטח זה יחולו כל השימושים המותרים למסילת ברזל כאמור בסעיף 4.5, וכן השימושים המותרים בייעוד דרך מוצעת/ דרך מאושרת: כבישים, מדרכות, חניות, פיתוח גנני, ניקוז מי גשם, מתקני רחוב, תשתיות על ותת קרקעיות כגון: חשמל, מים, ביוב, תקשורת. 2. בשטח זה תותר העברת מסילת ברזל תוך הפרדה מפלסית, וכן תותר העברת דרך באמצעות גשר והקמת מבני דרך, הכוללים, בין היתר, קירות תומכים, מיגונים אקוסטיים, סוללות ועמודים.</p>
א	<p>הוראות פיתוח ונוף</p>

<p>1. התכנון המפורט לביצוע הגשרים והמעברים העליים יתואם עם חברת נתיבי ישראל וחברת רכבת ישראל.</p> <p>2. מסילת הברזל והדרך יבוצעו במפלסים שונים.</p>	
<p>תוכנית שיקום</p> <p>יש לבצע שיקום השטח לאחר ביצוע המסילה. טיפול ושיקום נופי ועבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון שיפועי הסוללות, זאת על מנת לאפשר שיקום נופי מיטבי.</p> <p>התכנית תיישם את עקרונות התכנון הנופי ואת העקרונות לשיקום האקולוגי בהתאם למפורט בנספח הנופי.</p>	ב



4.8 דרך ו/או טיפול נופי	4.8
--------------------------------	------------

שימושים	4.8.1
----------------	--------------

<p>1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. שטח לשיקום נופי לצד הדרך.</p> <p>3. מעברים, שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים.</p> <p>4. גשרים ומבני דרך.</p> <p>5. מתקנים לטיפול במי נגר.</p> <p>6. גנון ופיתוח ומעבר תשתיות תת קרקעיות</p> <p>7. מעבר תשתיות כגון: קווי ומתקני תשתית, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, מתקני תיעול וניקוז, מעברי מים, סוללות, דרכי שירות ותפעול, מבנים טכניים, מתקני שליטה ובקרה, מתקני איתות, מגרשי עיתוק.</p>	
--	--



הוראות	4.8.2
---------------	--------------

<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תוכן תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. לא תותר הקמת בניין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך, אחזקתה וחיזוקה (כולל מבני דרך כגון גשרים).</p> <p>3. בתכנית הפיתוח יש לשים דגש על שימוש בצמחייה במקומית לצורך שיקום הנוף.</p>	א
---	---

<p>תוכנית שיקום</p> <p>יש לבצע שיקום השטח לאחר ביצוע המסילה. טיפול ושיקום נופי ועבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון שיפועי סוללות, זאת על מנת לאפשר שיקום נופי מיטבי.</p> <p>התכנית תיישם את עקרונות התכנון הנופי ואת העקרונות לשיקום האקולוגי בהתאם למפורט בנספח הנופי.</p>	ב
--	---



תחבורה	4.9
---------------	------------

שימושים	4.9.1
----------------	--------------

<p>1. מנגנון הכניסה של המרלוג, המיועד לבקרה, בטחון, המתנה, תשאול, סריקה, שקילה וכד'.</p> <p>2. בקרה בטחונית מסוג המצריכה הקצאת אזור ייעודי מימין לכניסה הראשית.</p> <p>3. יותרו כל השימושים המפורטים בסעיף 4.3 דרך מוצעת.</p>	
---	--

הוראות	4.9.2
---------------	--------------

א	<p>בטחון ובטיחות בטיחות טיסה -</p> <p>1. בינוי מעל גובה 16 מ' יתואם עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית. 2. בינוי עגורנים ומנופים מעל גובה 20 מ' יתואם עם נציג שר הביטחון בוועדה מחוזית. 3. בתאי שטח ביעוד זה המבנים יסומנו בסימון למכשולי טיסה - תאורת יום ולילה בתיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית. 4. גובה הבינוי בתכנית המאושרת מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות עגורנים ומנופים. 5. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית כאמור לעיל, על מגיש הבקשה לקבל, את אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית. 6. על בעל היתר להודיע למערכת הביטחון, שבועיים לפני תחילת ביצוע העבודות.</p>
----------	--



4.10	רצועת תשתיות
-------------	---------------------

4.10.1	שימושים
	<p>1. רצועה של שטח פתוח ופיתוח נוף, להובלת תשתיות תת קרקעיות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, וכו') ושמירת נגישות הטיפול בתשתיות אלו ובמתקנים הקשורים בהן כגון מערכות פיקוד ושליטה, גנרטורים ולוחות חשמל, משאבות וכו'. 2. תותר הקמה של תחנות טרנספורמציה. 3. גידור, דרכי גישה ושבילים.</p>



4.10.2	הוראות
---------------	---------------

א	<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק בתחום זה תותר העברת קווי תשתית בהתאם לאמור בסעיף 4.10 לעיל, באישור רכבת ישראל וכל עוד אין בהם להטיל מגבלות על מסילת הברזל.</p>
----------	--



ב	<p>תשתיות</p> <p>יבוצעו הגנות נדרשות על קווי התשתית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>גז טבעי</p> <p>1. מרחקים והצטלבויות בין צנרת הגז הטבעי לקווי תשתית אחרים יתואמו עם בעל הרשיון.</p> <p>חשמל</p> <p>1. בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי. 2. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.</p>
----------	--

4.11	מתקנים הנדסיים
-------------	-----------------------

4.11.1	שימושים
	<p>1. בתא שטח 1100 תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב. 2. בתא שטח 1001 תותר הקמת תחנת שאיבה למים ובריכת מים, הקמת אנטנות, טרנספורמטורים, גנרטורים, תחנת חשמל.</p>

<p>3. תותר הנחת תשתית תת קרקעית כגון חשמל, מים, ביוב, תקשורת.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.11.2</p>
<p>חשמל</p> <p>א</p> <p>1. בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. 2. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>ב</p> <p>1. בריכת המים תשמש עבור מערכת כיבוי אש בלבד. 2. התכנית מתירה מתקן לשאיבת מים המוגדר כמתקן מים.</p>	
<p>בטחון ובטיחות</p> <p>בטיחות טיסה -</p> <p>א</p> <p>1. בינוי מעל גובה 16 מ' יתואם עם נציג שר הביטחון בוועדה מחוזית. 2. עגורנים ומנופים מעל גובה 20 מ' יתואם עם נציג שר הביטחון בוועדה מחוזית. 3. בתאי שטח ביעוד זה המבנים יסומנו בסימון למכשולי טיסה, תאורת יום ולילה בתיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה מחוזית. 4. גובה התכנית המאושרת מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות עגורנים ומנופים. 5. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית כאמור לעיל, על מגיש הבקשה לקבל, את אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית. 6. על בעל היתר להודיע למערכת הביטחון, שבועיים לפני תחילת ביצוע העבודות.</p>	
<p>ביוב</p> <p>ד</p> <p>א. תחנת השאיבה לביוב תיבנה על פי הנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. ב. מרחק מינימלי בין תחנת השאיבה לביוב לבין מבנים אחרים לא יפחת מ- 50 מטר. ג. עבודות הפיתוח בשטח המגבלות יותנו בתיאום עם משרד הבריאות.</p>	
<p>שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</p>	<p>4.12</p>
<p>שימושים</p> <p>4.12.1</p> <p>בשטח זה יותרו מתקני תשתית, העתקת והסדרת קווי תשתית, תיעול ניקוז וחלחול, צנרת מים, מערכות חשמל ואנרגיה, חדרי חשמל ושנאים, מתקני מים, מרכז איסוף פסולת ועוד מתקנים טכניים שיידרשו בשלבי הביצוע ומתקנים למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>הוראות חשמל</p> <p>1. בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. 2. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.12.2</p>
<p>בטחון ובטיחות</p>	<p>א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 198



תכנון זמין
מונה הדפסה 198



תכנון זמין
מונה הדפסה 198



	<p>בטיחות טיסה -</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בינוי מעל גובה 16 מ' יתואם עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית. 2. עגורנים ומנופים מעל גובה 20 מ' יתואם עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית. 3. בתאי שטח ביעוד זה המבנים יסומנו בסימון למכשולי טיסה, תאורת יום ולילה בתיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית. 4. גובה הבינוי בתכנית המאושרת מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות עגורנים ומנופים. 5. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית כאמור לעיל, על מגיש הבקשה לקבל, את אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית. 6. על בעל היתר להודיע למערכת הביטחון, שבועיים לפני תחילת ביצוע העבודות.
--	---

4.13	שטחים פתוחים
4.13.1	שימושים
	<p>א. פיתוח וגינון, נטיעות עצים, גידור</p> <p>ב. קווי ומתקני תשתית, מים, ביוב, חשמל, תקשורת. מתקני תיעול וניקוז, מעברי מים, סוללות, דרכי שירות ותפעול, מבנים טכניים, מתקני שליטה ובקרה, מתקני איתות.</p> <p>ג. מעבר לכלי רכב חירום ושירות</p> <p>ד. בכל תאי השטח יחולו מגבלות הקרינה מחשמול רצועת המסילה.</p> <p>ה. בתא שטח 423 יותר שימוש והקמת אתר התארגנות ומחנה קבלן לטובת "שדרוג והרחבת מסילת באר שבע- דימונה- צפעם - רותם".</p> <p>ו. בתאי שטח מס' 3104 ו- 3103- יהיו אך ורק השימושים הבאים : גינון ופיתוח ומעבר תשתיות תת קרקעיות, מעבר תשתיות כגון : קווי ומתקני תשתית, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, מתקני תיעול וניקוז, מעברי מים, סוללות, דרכי שירות ותפעול, לא תותר כל בניה בתא שטח זה.</p> <p>ז. תיאסר גישה ישירה מתאי שטח 3104, 3103, 421 ו-406 אל דרך ארצית מס' 25 וממנה.</p>
4.13.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	<ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח השטחים הפתוחים יבוצע בד בבד עם הקמת המרכז הלוגיסטי 2. השטחים הפתוחים לאורך הכביש 25 והמחלף יפותחו בשלב הראשון של התכנית, בהתאם למפורט בפרק 7.1. 3. פיתוח השטחים יהיה בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. 4. בתכנית הפיתוח יש לשים דגש על שימוש בצמחייה המקומית לצורך שיקום הנוף.
ב	תוכנית שיקום
	<p>יש לבצע שיקום השטח לאחר ביצוע המסילה. טיפול ושיקום נופי ועבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון שיפועי הסוללות, זאת על מנת לאפשר שיקום נופי מיטבי.</p> <p>התכנית תיישם את עקרונות התכנון הנופי ואת העקרונות לשיקום האקולוגי בהתאם למפורט בנספח הנופי.</p>
ג	תשתיות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מעבר קו מים עוקף ב"ש דרום כפי שמסומן בתמ"א 1. 2. בתחום קו בניין מדרך ארצית מס' 25 יותרו השימושים בהתאם לקבוע בתמ"א 1 פרק דרכים.

4.14	שטח ציבורי פתוח
4.14.1	שימושים
	<p>א. יותרו שימושים לשבילים, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, גדרות, תאורה, צמחייה, נטיעות וגינון ציבורי, סככות צל, רחבות ישיבה והתקהלות, חורשות, שטחי נוף מדבר טבעי, תשתיות על ותת קרקעיות לרבות תשתיות כגון: חשמל, מים, ביוב, תקשורת, תיעול ומתקני ניקוז, השהייה וחלחול למי גשמים.</p> <p>ב. התאורה תופנה לכיוון המרכז הלוגיסטי.</p>
4.14.2	הוראות
א	בינוי
	<p>א. פיתוח השצ"פ יעשה בבד בבד עם פיתוח המרכז הלוגיסטי.</p> <p>ב. גידור - אופי הגידור / צבע קיר בטון בגוון הסביבה. בגידור רשת המתקנים והמשטח יצבעו בגוון המשתלב בסביבה. לא יותר שימוש בגידור העלול לפגוע בבעלי חיים.</p>
4.15	מרכז תחבורה
4.15.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> מסוף קצה לאוטובוסים. חדר מנוחה לנהגים, שירותים, חדר בקרה ומשרדים. סככות צל. חניון. מסחר נלווה - קיוסק שתיה / סנדוויצ'ים וכדומה לטובת באי מרכז התחבורה. מתקני וקווי חשמל לטעינת אוטובוסים ותפעול המתקן. מתקני שטיפה ותחנת תדלוק לצריכה עצמית. מתקני חניה. פיתוח נופי, נטיעות וגינון כחלק מפיתוח השטח. אולם (טרמינל) לשימוש הנוסעים. מפרכי חניה לאוטובוסים. אמצעים למיתון ההשפעות הסביבתיות הנובעות בשל הפעילות במתקן. אחסנה הנדרשת לצרכי הפעילות במרכז בלבד. אמצעים הנדרשים לשם אבטחת המתקן, לרבות: עמדת שומר, גידור ושער כניסה ויציאה.
4.15.2	הוראות
א	בטחון ובטיחות
	<ol style="list-style-type: none"> בינוי מעל גובה 16 מ' יתואם עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית. המבנים יסומנו בסימון למכשולי טיסה - תאורת יום ולילה בתיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.
ב	הוראות לתכניות ארציות
	<ol style="list-style-type: none"> לא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור. בתחנת התדלוק לא יותר להקים בה מבנה כלשהוא למעט עמדות תדלוק ומיכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אויר בצמיגים וברז מים. וכן מתקן דחיסה ומתקנים נלווים לו עבור תדלוק בגז טבעי דחוס, ציוד דחיסה, קיר ביטון מסביב למתקן ורכיבי גז טבעי דחוס הנדרשים לתפעול התחנה. יותר תדלוק כלי רכב בשירות התחבורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 198



תכנון זמין
מונה הדפסה 198



תכנון זמין
מונה הדפסה 198

4.16	מגבלות בניה ופיתוח
4.16.1	שימושים
	<p>1. השימושים ביעוד זה יהיו כפי שנקבע בתכניות המאושרות לפני אישור תכנית זו: עיבודים חקלאיים, דרכי גישה לכלים חקלאיים, מאגרי מי קולחן. 2. לא תותר כל בניה בתחום המגבלות.</p>
4.16.2	הוראות
א	<p>פיתוח ונוף יותרו בשטח המגבלות העבודות הבאות: 1. טיפול ושיקום נופי ועבודות עפר הנחוצות לצורך הקמת סוללות, וזאת על מנת לאפשר שיקום נופי באופן מיטבי, או עיבוד חקלאי של השטח או לצורך מעברים עיליים ותת קרקעיים. 2. התווית דרכי שירות ודרכים חקלאיות והסדרתן, לרבות מעברי מיס, מעברים, חקלאיים ומעברים להולכי רגל ובעלי חיים. 3. החדרת עוגנים בתת הקרקע לצורך ביסוס בין אם קבועים ובין אם זמניים. 4. הסדרת ניקוז ונחלים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 198



תכנון זמין
מונה הדפסה 198



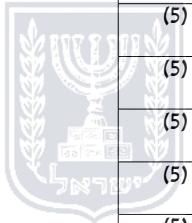
תכנון זמין
מונה הדפסה 198

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

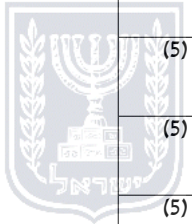
קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית מתא (שטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 16	70	120	(3) 10		15	(2) 95	(1) 99885	1		מרכז לוגיסטי		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 16	70	120	(3) 10		15	(2) 95	(1) 30090	2		מרכז לוגיסטי		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 16	70	120	(3) 10		15	(2) 95	(1) 34644	3A		מרכז לוגיסטי		
(5)	(5)	(5)	(5)		2	(4) 16	70	120	(3) 10		15	(2) 95	12295	3B		מרכז לוגיסטי		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 16	70	120	(3) 10		15	(2) 95	(1) 33818	5		מרכז לוגיסטי		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 16	70	120	(3) 10		15	(2) 95	24861	6A		מרכז לוגיסטי		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 16	70	120	(3) 10		15	(2) 95	(1) 34875	6B		מרכז לוגיסטי		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 16	70	120	(3) 10		15	(2) 95	(1) 51084	7		מרכז לוגיסטי		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 16	70	120	(3) 10		15	(2) 95	(1) 41690	8		מרכז לוגיסטי		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 16	70	120	(3) 10		15	(2) 95	(1) 33518	9		מרכז לוגיסטי		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 16	70	120	(3) 10		15	(2) 95	(1) 32931	10		מרכז לוגיסטי		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 16	70	120	(3) 10		15	(2) 95	(1) 45139	11		מרכז לוגיסטי		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 16	70	120	(3) 10		15	(2) 95	(1) 44941	12		מרכז לוגיסטי		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 16	70	120	(3) 10		15	(2) 95	(1) 65589	13		מרכז לוגיסטי		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 16	70	120	(3) 10		15	(2) 95	(1) 46946	14		מרכז לוגיסטי		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 16	70	120	(3) 10		15	(2) 95	(1) 45889	15		מרכז לוגיסטי		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 16	70	120	(3) 10		15	(2) 95	(1) 64264	16		מרכז לוגיסטי		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 16	70	120	(3) 10		15	(2) 95	(1) 49985	17		מרכז לוגיסטי		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 16	70	120	(3) 10		15	(2) 95	(1) 40924	18		מרכז לוגיסטי		

תכנית מס': 625-0478255 - שם התכנית: מרכז לוגיסטי בני שמעון

(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 16	70	120	(3) 10		15	(2) 95	(1) 62737	19		מרכז לוגיסטי
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 16	70	120	(3) 10		15	(2) 95	(1) 39457	20		מרכז לוגיסטי
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 16	70	120	(3) 10		15	(2) 95	(1) 37505	21		מרכז לוגיסטי
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 16	70	120	(3) 10		15	(2) 95	(1) 50962	22		מרכז לוגיסטי
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 16	70	120	(3) 10		15	(2) 95	(1) 43099	23		מרכז לוגיסטי
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 16	70	120	(3) 10		15	(2) 95	(1) 53577	24		מרכז לוגיסטי
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 16	70	120	(3) 10		15	(2) 95	12581	26		מרכז לוגיסטי
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 16	70	120	(3) 10		15	(2) 95	13432	31		מרכז לוגיסטי
(5)	(5)	(5)	(5)		1	4						(6) 100		317		תחבורה
					1	4						(7) 100		403		שטחים פתוחים
0	0	0	0		1	4						(7) 200		404		שטחים פתוחים
					1	4						(7) 100		405		שטחים פתוחים
					1	4						(7) 100		411		רצועת תשתיות
					1	4						(7) 100		414		רצועת תשתיות
					1	4						(7) 100		415		רצועת תשתיות
					1	4						100 מ"ר		700		שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
(5)	(5)	(5)	(5)		1	4					20 מ"ר	(8) 50	16949	901	מסחר	מסחר תעסוקה ותחבורה
(5)	(5)	(5)	(5)		1	4					210 מ"ר	500 מ"ר		901	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותחבורה
(5)	(5)	(5)	(5)		1	4					10 מ"ר	50 מ"ר		901	תחבורה	מסחר תעסוקה ותחבורה
(5)	(5)	(5)	(5)		1	(10) 10						(9) 700		1001		מתקנים הנדסיים
					1	4						450 מ"ר		1100		מתקנים הנדסיים
(5)	(5)	(5)	(5)		1	4						800 מ"ר		208		מסילה מוצעת
					1	4					80 מ"ר	500 מ"ר		202		מסילה מוצעת
					1	4					10 מ"ר	50 מ"ר		209		מסילה מוצעת
					1	4					10 מ"ר	50 מ"ר		210		מסילה מוצעת



תכנון זמין
מונה הדפסה 198



תכנון זמין
מונה הדפסה 198

					1	4					10 מ"ר	50 מ"ר	211		מסילה מוצעת
					1	4					10 מ"ר	50 מ"ר	212		מסילה מוצעת
(5)	(5)	(5)	(5)		1	4					85 מ"ר	200 (11)	810		מרכז תחבורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 198

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

במגרשים ביעוד מרכז לוגיסטי תותר הקמת מבנה לחנית רכב פרטי לעובדים / אורחים בשטח של עד 10% משטח המגרש בנוסף לשטחים המופיעים בטבלה. מצורפת למסמכי התכנית טבלת תאי שטח, בה מצוין שטח כל מגרש. שטח המגרשים יקבע סופית בעת ביצוע רישום השטחים בטאבו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בתאי שטח 1,2,3A,6B,7-24 ניתן לפצל את תא השטח למגרשי משנה בשטח של עד 40% משטח תא השטח המקורי, ובשטח שלא יפחת מ-12 דונם. בתנאי הבטחת נגישות לרכב ותשתיות ועמידה בכל סעיפי התכנית.
- (2) עד ל- 3% מהיקף שטחי הבניה העיקריים יותרו לשימושים נלווים לשימוש העיקרי כמפורט בפרק 4.1.
- (3) לטובת: חוות שרתים של המקום, חדרי חשמל, אופציה לחניה פרטית, חדרי מחשוב ושרתים.
- (4) בסמכות ועדה מקומית להתיר גובה למבנה מירבי של עד 45 מ' מהטעמים שירשמו על ידיה.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) הערך מתייחס למ"ר, לטובת: ביתן השומר, עמדת שקילה ובידוק.
- (7) הערך מתייחס למ"ר, הערה: עבור חדר טרנספורמציה.
- (8) הערך מתייחס למ"ר, הערה: לטובת הסעדה למועסקים במרלויג.
- (9) הערך מתייחס למ"ר, הערה: מתוכם 100 מ' עבור חדר טרנספורמציה.
- (10) עבור בריכת מים.
- (11) הערך מתייחס למ"ר, הערה: 50 מ"ר מתוכם למסחר נלווה. בנוסף, תותר בתא שטח זה תוספת של שטחי בניה בהיקף שלא יעלה על 10% מסך שטחי הבינוי המותרים עבור מתקן תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים. זאת, בתנאי שמדובר בתוספת זכויות בניה הנדרשת לשם פעילות המתקן בלבד. תוספת זו לא תהווה סטייה ניכרת מן האמור בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 198

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

תנאי למתן היתר בניה יהיו:

1. הגשת תכנית פיתוח המגרש לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה (לרבות חניית אופניים), חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז והחדרת נגר עילי, מיקום מבנים, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, נטיעות וגינון, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות.
2. הבקשה להיתר תכלול תכנית בינוי ופיתוח שתוגש על רקע מפת מדידה מעודכנת. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את המפלס הכניסה הקובעת, העמדת המבנים והמאפיינים האדריכליים כגון: חומרי בניה וגמר של החזיתות לרבות החזית החמישית, אמצעים להסתרת צנרת ומערכות טכניות, דרכי הגישה, כניסות ויציאות מתא השטח, הסדרי התנועה והחניה הכוללים שבילים להולכי רגל ואופניים, גידור כולל פריסת גדרות וציון חומרי הבניה, גינון ונטיעות, הנחת קווי התשתית וחיבורם למערכת העירונית, פתרונות אשפה המתאימים להפרדה במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי, מתקנים טכניים וכד'.
3. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של המבנים בתיאום עם מהנדס הוועדה.
4. פינוי עודפי עפר - תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח מנחה לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, כולל אומדן היקף החפירה והמילוי, טיב החומר, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת אופן האחסון הזמני של העפר בתחום אתר הבניה, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר ככל וקיימים וקביעת אתר לסילוק עודפים מועדף.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות הפסולת שהוערכה.
6. תנאי למתן היתר בניה ראשון ביעוד מרכז לוגיסטי, מעל ל- 200,000 מ"ר עיקרי, לא כולל את הזכויות במגרשי הקרקע בבעלות הפרטית, יהיה הקמת והפעלת התשתית המסילתית.
 - 6.1. תנאי לאכלוס המבנים שבתאי שטח שאינם כלולים בשלב הראשון, יהיה חיבור תא השטח לתשתית המסילתית.
 7. עמידה בתקן ישראלי 5281 לבניה ירוקה, והגשת "אישור מקדמי" לעמידה בתקן ממכון התעדה מורשה לנושא.
 8. התכנון המפורט של מתחם המרלוי"ג בכל ההיבטים המסילתיים ובעלי השפעה על היבטים מסילתיים יהיה בתיאום עם רכבת ישראל.
 9. אישור התכנון המפורט לחיבור מסילתי ע"י חברת נתיבי ישראל ומשרד התחבורה.
 10. הנחיות סיסמיות - בשטח התוכנית קיים צפי להגברת תאוצות הקרקע בגין חתכי קרקע רכים מ"סלע" וקונטרסט חד במהירויות גלי הגזירה בגג שכבות קשות (תהודה). תנאי למתן היתר בניה יהיה:
 - א. פיתוח ספקטרום תגובה באחריות מהנדס הביסוס וזאת בהתייחס לסיווג הקרקע באתר, לרבות ההחמרה הנדרשת על פי ת"י 413 בשטחים בהם חשד ל"הגברת שתית חריגה".
 - ב. לגבי מבנים המוגדרים כבעלי מקדם חשיבות א' בת"י 413, וכן מבנים רגישים כגון גשרים ורבי קומות, התכנון יתבסס על תוצאות "סקר תגובת-אתר" שיבוצע בפועל, כנדרש בתקן.
 11. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת התכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
 12. בקשה להיתר בניה למבנה חדש או שיפוץ תכלול בדיקת היתכנות להצבת מתקנים סולריים.



<p>13. תאום עם חברת 'מקורות' בשטחים בהם עוברים קווי המים. 14. אישור תכניות להסדרי תנועה ע"י רשויות התמרון המוסמכות. 15. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. 16. שטח המגרשים יקבע סופית בעת ביצוע רישום השטחים בטאבו.</p>	
<p style="text-align: center;">תנאים בהליך הרישוי</p> <p>6.2</p> <p style="text-align: center;">איכות הסביבה</p> <p>16.</p> <p>א. תנאי להיתר בנייה יהיה ביצוע תחזיות רעש של כל מקורות הרעש במתחם. קריטריון התכנון לרעש מתנועת הרכבת במתחם : למבני מגורים $Leq = 65$ dBA בשעות היום (מ- 6:00 עד 22:00) -- $Leq = 55$ dBA. בשעות הלילה. קריטריון התכנון מפעילות פריקה וטעינה במסוף המטענים וכן כל פעילות באזור התחנה התפעולית יהיה על בסיס התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן 1990 או על פי תקנות אחרות שיאושרו על ידי הג"ס, על בסיס התבנית התפעולית העדכנית. בהתאם לממצאים ייקבע האם נדרש עדכון של מסמך חלוקת זכויות הרעש. הקמת המיגונים האקוסטיים הנדרשים יהוו תנאי להפעלת המתחם. ב. תנאי למתן היתר בנייה בתחום מגבלות הבנייה של רצועת הגז הטבעי יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי, ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות. ג. תכנון מפורט של מתקני ייצור האנרגיה וקביעת מיקומו המדויק בתחום המגרש, לרבות מיקום הארובה וגובהה. ד. מסמך סביבתי מאושר ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת. ה. הבדיקות הסביבתיות יערכו בהתאם לתקנים והתקנות הנהוגים לעת ההקמה. ו. יש להציג את הפתרון להשפעות קרינת החשמול.</p> <p>17. מגבלות הבנייה לגובה - תנאי להיתר בנייה עבור מתקנים ומבנים מעל לגובה של 45 מ' ויותר יהיה אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.</p> <p style="text-align: center;">חשמל</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום 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. 19. תנאי למתן היתר להקמת חדר/תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006. 20. תנאי לקבלת טופס איכלוס להפעלת חדר/תחנת השנאה יהיה קבלת אישור מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הבלתי מייננת התשס"ו 2006.</p>	
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>6.3</p> <p>1. עיצוב נופי לאורך כביש 25 והמחלף - (תא שטח 406, 421, 3104, 3103) - מיועד לגינון, עצים וצמחיה. ניתן לשלב טרסות/ מסלעות כחלק מהאלמנט הנופי. 2. רצועת חיץ ומעברים אקסטנסיביים - (תאי שטח 403, 405). השטחים הללו ישמשו לפיתוח אקסטנסיבי הכולל סוללה מגוננת עם צמחיה צפופה, עצים ושיחים תואמי אקלים בעלי דרישות אחזקה והשקיה נמוכות להסתרה ויזואלית ולמיסוך אקוסטי.</p>	

3. מיקום תחנות השנאה יהיה מוצנע וצמוד לקו הבניין של המגרש ככל הניתן.

הנחיות לפיתוח מגרשים :

1. גידור מגרשים יעשה בקירות בנויים בציפוי של אבן טבעית מסותת.
2. ארונות חברת חשמל, בזק, טלוויזיה בכבלים וכד' ימוקמו במידת האפשר בחזיתות צד של המגרשים תוך שילובם והצנעתם בקירות/גדרות שבגבול המגרש ותוך שימוש בציפוי אבן זהה לגדרות המגרש.
3. גימור מדרכות וריצופים יהיה בחומרים עמידים, איכותיים דוגמת אריחי בטון או אבן משתלבת, יציקת בטון חזותי בגימורים שונים.

גינון במגרשים :

1. סוגי הצמחים המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקיה נמוכות.
2. לאורך חזיתות המגרשים הפונות לכבישים תבוצע רצועת גינון ברוחב 1.5 מ' לפחות. ברצועה יינטעו עצים בגודל 8 בגובה 2 מ', קוטר גזע 2" ובכמות של עץ אחד לפחות לכל 10 מ'. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 70% לפחות משטח ריצוף המדרכה.
3. החניות יוצללו ע"י נטיעת עצים נותני צל, לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות בכל חניה, לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, יינטע לפחות עץ רחוב אחד.
4. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.
5. יתוכננו שטחים לשהיית העובדים : פינות ישיבה, מנוחה, אכילה וכד'.

הנחיות לפיתוח שטח ציבורי פתוח (תא שטח 402) :

1. העבודות יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה.
2. תכנית הפיתוח של השטח הציבורי הפתוח תוכן : בק"מ 1:250 או 1:100 ותכלול את הגבהים הסופיים, מערכת דרכים ושבילים, חניונים עם מקומות חנייה, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת גדרות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, ריהוט גן, ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני המחייב פרוט חומרי הגמר.
3. הצללה תעשה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח.

הנחיות לפיתוח כבישים ודרכים :

1. הדרכים הראשיות יתוכננו כשדרות בחתך הכולל : מפרדה רחבה מגוננת ומדרכות רחבות המופרדות מהכבישים ע"י ערוגות מגוננות.
2. כל הכבישים יתוכננו בתכנון אחיד המאופיין בפרטים דומים כגון : סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.
3. גימור מדרכות וריצופים יהיה בחומרים עמידים, דוגמת אריחי בטון או אבן משתלבת, יציקת בטון חזותי בגימורים שונים.

איכות הסביבה

6.4

מניעת מטרדי רעש -

1. כל הפעילויות באתר הבניה (כלי עבודה, תחבורה וכיו"ב) יעמדו בהוראות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה) התשל"ט-1979, "החוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961", "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990" ו"התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992.
2. לאחר הפעלת המרלוג"ג, לרבות הפעילות הרכבתית, יבוצע ניטור רעש בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית.



אצירת אשפה

1. כל מיכל דלק/שמן/כימיקלים יצוידו במאצרה ויעמדו בהנחיות כדלקמן:
- א. נפח המאצרה יהיה 110% לפחות מנפח המיכל הגדול שבתוכו.
- ב. המאצרה תהיה עמידה מפני חלחול שמן ודלק.
- ג. בנקודות היציאה של המאצרה יהיה מותקן מגוף.
- ד. במקרה של שפך במאצרה, הוא יטופל תוך פרק זמן שלא יעלה על 24 שעות.
- ה. מכלים תת קרקעיים לדלקים וכימיקלים יוצבו במיכל משני ויצוידו בערך בקרת דליפות.

מניעת מטרדי אבק -

- 1 הרבדת אבק תיעשה על-ידי מים או על-ידי פיזור תקופתי של חומר מייצב מתאים (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) בכדי למנוע הרחפת אבק בעת תנועה על דרכי עפר. תדירות הפיזור תקבע על-פי עומס התנועה וסוג הקרקע.
2. משאיות היוצאות מן האתר הנושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה יכוסו כך שלא יתפזר אבק במהלך נסיעתן.
3. ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ובמידת הצורך הן יכוסו על מנת למנוע היוצרות אבק.
4. עודפי עפר מחפירה של קרקע ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית. עודפי עפר שלא ימצא להם שימוש יפזרו לאתר מורשה כדין.

שטחי התארגנות -

1. שטחי ההתארגנות יהיו, בתוך תחום הקו הכחול של התוכנית, תוך הימנעות מפגיעה מיותרת בעצים, צמחיה טבעית ושטחים רגישים להחדרה.
2. שטחי ההתארגנות יגודרו ותסומנה דרכי הכניסה והיציאה מהמתחם.
3. תאסר הערמה של פסולת מכל סוג בשטח הפתוח אלא במיכלים בלבד.
4. לאחר סיום השימוש באתר ההתארגנות, על הקבלן לפנות את כל סוגי הפסולת מאתר, לרבות פסולת בניין, לאתרים מורשים על פי כל דין, בתאום עם הרשות המקומית.
5. כל פעילות תדלוק וטיפול בכלים כבדים בשטחי ההתארגנות תעשה באופן שימנע זהום קרקע ומים.

מניעת זהום קרקע ומים -

1. משטחי פריקה וטעינה וטיפול בציוד מכאני ומשאיות יתוכננו, ככל הניתן, תחת סככה. תשטיפים ממשטחים אלו ינוקזו וינתבו אל מערכת הניקוז דרך מפריד שמן/ דלק ממים.
2. נפחו של מפריד השמן/דלק יקבע על פי גודל השטח המנוקז. המפריד יתוחזק על פי הוראות היצרן ויעמוד בתקן EN 858 או בתקן DIN 1999.
3. נגר עילי משטחים לא מסוככים שישמשו לפריקה וטעינה וטיפול בציוד מכאני ומשאיות ינוקזו בנפרד ממים מגוות המבנים, השצ"פים והדרכים וינתבו אל מערכת הביוב דרך מפריד שמן/ דלק ממים.

6.5	איכות הסביבה
	<p>פסולת בתקופת ההקמה-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שימוש בחומרים גרוסים ייעשה אך ורק בכפוף לתקנים ומפרטים המאושרים והמעודכנים מעת לעת. 2. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי עפר הצפויה עקב

עבודות הבנייה ואישור על פיניו הפסולת ועודפי עפר לאתר מאושר ומוסדר על-פי כל דין. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פיניו כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

3. כל פסולת בניין שתיוצר עקב פעילות בנייה/הריסה/חפירה, בזמן העבודה ולאחריה, תטופל באחת משתי חלופות ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה:

א. תועבר לאתר לסילוק פסולת בניין בהתאם לרשימת האתרים שאושרו כדין על-ידי המשרד להגנת הסביבה כמצוין באתר של המשרד.

ב. תטופל בשטח התכנית על-ידי גריסה ומחזור.

4. כלל העבודות הקשורות לפסולת ייעשו באמצעות קבלנים מורשים על-פי דין בלבד.

5. אין להשאיר פסולת בנייה בשטח ציבורי או ברשות הרבים.

מרכז איסוף פסולת מרכזי-

1. אתר המיחזור המרכזי ימוקם בתא שטח 700. לא יוצבו מתקנים לאצירה וטיפול בפסולת שלא בתחומי המגרשים, למעט אתר המיחזור המרכזי.

2. בקשות להיתר יציגו פתרונות אשפה הכוללים תשתית מאפשרת להפרדת פסולת במקור לסוגיה, בהתאם להנחיות הרשות המקומית המעודכנות בכל השימושים שבתחומן.

3. מתקני אצירה לאיסוף ולאיסוף פסולת ימוקמו באזורי הנחיות על פי הנחיות הרשות המקומית ובכלל זאת למיכלי איסוף למחזור, באופן נגיש לרכבי האיסוף ושאינו פוגע במרחב הולכי הרגל.

4. פסולת אריזות הניתנת למחזור או שימוש חוזר תופרד לפי סוג כללי אצירה ייעודיים ותוחזר לספק או תיאסף ע"י קבלני מחזור מאושרים.

5. פסולת רטובה תיאסף בכלי אצירה ייעודיים ותפונה ע"י הרשות המקומית.

6. חדרי אשפה יהיו מאווררים או ממוזגים. ייעשה שימוש בפחים חסיני נבירה.

7. יובטחו דרכי טיפול נאותות בפסולת כך שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואתיים, לחלול למי תהום, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים בהתייעצות עם היחידה הסביבתית מערכת איסוף פסולת:

א. אשפה ביתית תפונה ע"י מערך הפיניו של הרשות המקומית.

ב. הפסולת ברת המחזור תופרד לשלשה זרמים לפחות.

ג. פסולת תיאצר בביתני אשפה יעודיים באופן שימנע מטרדים סביבתיים, לרבות היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

ד. פסולת בניין הנוצרת כתוצאה מפעילות בניה או הריסה של מבנים תפונה לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.

ה. פסולת למיחזור:

1) תתבצע הפרדה במקור של פסולת למיחזור ברמת המפעל.

2) יוצבו כלי אצירה ייעודיים לצרכי מיחזור להפרדה במקור לשלושה זרמים לפחות בתיאום עם הרשות המקומית.

3) פסולת מופרדת במקור תועבר למפעלי מיחזור בתדירות שלא תגרום למטרדים ומפגעים.

4) גזם יחויב בקיצוץ, ובמידת האפשר ייעשה בו שימוש כחומר חיפוי לגינות.

איכות הסביבה

6.6

תאורה ומניעת זיהום אור

1. התאורה ההיקפית בחזיתות הדרומית והמזרחית של המתחם תהיה סביבתית בעזרת שימוש בגופי תאורה מסוג נטרן בלחץ גבוה בעלי פיזור מוגבל המצמצמים במידה ניכרת את מידת "זיהום האור". יש לדאוג לצמצום זיהום אור משטח התכנית לכיוון שטחים הפתוחים.

2. יש להשתמש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (CUT OFF) ובתאורה חמה בלבד (WARM)

LIGHT) עד K 3000 ולא בתאורה לבנה שתופנה אך ורק כלפי פנים המגרש.

איכות אוויר-

מנהלת האתר רשאית לאפשר הקמת מערכת לייצור אנרגיה שתחובר לרשת החשמל ותכלול מתקנים בטכנולוגיה של מיקרו או מיני גנרציה או טכנולוגיה אחרת המופעלת בגז טבעי בשילוב מערכות קירור ספיגה, המפיקים חשמל, חום וקור.

1. מספר מרכזי האנרגיה יקבע בתאום עם רשות החשמל ובאישור המשרד להגנת הסביבה.
2. הקמת מתקנים מוסקי גז טבעי במרכזי אנרגיה תותר להספק כולל של עד MW 5, או בהתאם לרגולציה שתאפשר הקמת מתקנים מהסוג האמור, במסגרת היתר בניה.
3. הקמת מרכזי האנרגיה מותנית באישור רשות החשמל.

חומרים מסוכנים-

1. לא תותר אחסנה של חומרים מסוכנים, לא באתרי האחסון ולא על גבי רכבות או משאיות. סעיף זה לא חל על המסילה הראשית - תאי שטח 213, 214, 251, 253. תותר אחסנה של חומרים מסוכנים שהינם נלווים והכרחיים לתפעול שוטף של המרכזים הלוגיסטיים, בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.
3. יאסרו פעולות של פריקה, טעינה ואחסון של מטעני צובר בתפוזרת ו/או כל פעילות הקשורה להעברת חומרים נדיפים.

קרינה אלקטרומגנטית-

1. למתקנים שלגביהם אין היתר סוג יידרש היתר הקמה מהממונה על הקרינה במשרד להג"ס.
2. כל מיגון שיידרש כתוצאה מקרבה למסילת רכבת יחול על המפתח.

מינים פולשים-

יאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.

גינון וצומח-

גינון בשטחים הציבוריים יהיה במיני הצומח המדברי שאינם פולשים לפי הנחיות משרד להגנת הטבע או מי מטעמו ורשות הטבע והגנים.

עתיקות

6.7

יש ליידע את רשות העתיקות על ידי מסירת הודעה בכתב, 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות היה והתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק כל עבודה. ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות וזאת כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.

בניה ירוקה

6.8

- א. ניתן להקים על גגות המבנים בשטח התכנית מתקני יצור חשמל מאנרגית השמש (אור) לרבות חיבורם לרשת החשמל בהתאם להוראות תמ"א 1 או תקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) (תיקון) התשע"א.
- ב. בתכנון המפורט של המבנים תבחן אפשרות של ניצול תאורה טבעית להארת המבנים בשעות היום.

ג. התכנון המפורט של המבנים יעמוד בת.י. בניה ירוקה 5281 לאחסנה ומסחר.

6.9 דרכים תנועה ו/או חניה

6.9

א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבנייה. עקב גודל המגרשים בייעוד מרכזים לוגיסטיים, ניתן לבצע הפחתה ממוצעת של 30% מכמות החניה הנדרשת וזאת כיוון שהמגרשים הללו מיועדים לאחסנה וגודל המגרש אינו פונקציה של מספר העובדים.

ב. הכניסה לחוות ר"מ מדרך מס' 25 באזור שגב שלום תמשיך להתקיים עד למועד ביצוע המחלף בפועל.

6.10 חשמל

6.10

א. תחנות השנאה :
 חדרי ההשנאה (טרפו') יבוצעו בתאום עם חברת החשמל וימוקמו ככל האפשר בשטחים ציבוריים ובשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים.

תחנות השנאה ייעודיות ותחנות השנאה פנימיות למבנה מסחר ולמבנה תעשייה ישולבו בתאי השטח של המבנים ו/או בתוך מבני המסחר והתעשייה-בתאום עם חח"י.
 כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל (במידה וקיימים קוים עיליים בתחום התכנית):
 לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף
 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד
 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה
 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)
 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
 35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך
 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון

1 מ' ארון רשת
 3 מ' שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

6.11 הפקעות לצרכי ציבור

6.11

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף (ב188) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את

<p>הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7- לפקודת הקרקעות(רכישה לצרכי ציבור) 1943.</p>	
<p>6.12 ביוב</p> <p>א. פתרון הקצה לביוב הוא מט"ש באר שבע. ב. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הביוב במתחם תהיה סניטרית ובהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. ג. לא יותר אכלוס או שימוש במבנה ובשטחים אלא אם הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. ד. מי הנגר העילי מהמבנים ישולבו במערכת הניקוז הכוללת, שתופרד לחלוטין ממערכת איסוף השפכים. ה. רצועת קו קולחין- תישמר רצועת תכנון של 60- מ' מציר הקו, 30 מ' לכל כיוון.</p>	
<p>6.13 ניקוז</p> <p>א. ספיקת שיא של הנגר העילי שתצא משטח התכנית לא תעלה על ספיקת השיא שיוצאת ממנה כיום, וזאת ע"י שימוש באמצעי השהייה שהעיקרי ביניהם הוא לימן ביציאה הראשית של הניקוז. ב. שטח התכנית יחולק למספר תת-אגני ניקוז. החלוקה תתבסס על הטופוגרפיה הנוכחית בשטח (בנוי וטבעי) עם תיקונים לפי הבינוי המוצע. ג. השטחים הפתוחים, אתרי הגינון, החצרות ושטחים אחרים שלא נועדים לבינוי או לסלילה, ישמשו כאגני השהייה שיקלטו חלק מהנגר. ד. מקדם הספיקה המשוכלל לצורך חישוב ספיקות תכן באגן עירוני בהתחשב בשטחים הירוקים הוא $C=0.8$ וזה כדי להתחשב בכמות המים הנקלטת ע"י אגני השהייה המוגדרים בסעיף הקודם, השהייה הנוצרת בעקבות הבינוי והמערכות התת קרקעיות. ה. איסוף והובלה של הנגר העילי שלא נקלט באגני השהייה אל נקודות המוצא יבוצעו לאורך הכבישים הראשיים ע"י תעלות, מערכות תת"ק, ודרכי מים לפי הכיוונים המוצגים בתשריט נספח הניקוז. במידת הצורך ייבנו מעבירי מים בחצייות. ו. מסביב למתחם, תבנה תעלה מאספת אשר תשמש כעורק ניקוז ראשי למתחם בהתאם לעקרונות נספח הניקוז. תעלה זאת תאסוף את הנגר המגיע אל המתחם, ותשמש את מוצאי הניקוז המסומנים בתשריט נספח הניקוז. ז. ייבנה מתקן השהייה בצורת לימן ביציאת הניקוז הראשית אל נחל נוקדים על פי העקרונות המופיעים בתשריט נספח הניקוז. לימן זה ייבנה על מנת למתן את ספיקות השיא הצפויות מהמתחם טרם הגעתן לנחל נוקדים. גודל ונפח הלימן המוצע מפורט בנספח הניקוז ומסומן בתשריט.</p>	
<p>6.14 תשתיות סימון בתשריט : קו גז</p>	
<p>בתחום רצועת הצינור/מסדרון תשתיות ת"ק לפי תכנית הגז הטבעי כפי שהוזכרה לעיל חל איסור נטיעת עצים.</p>	
<p>6.15 תשתיות</p> <p>מערכת מים :</p> <p>א.אספקת המים לתאי השטח תהיה באמצעות מערכת המים העירונית אשר תותקן בשטחים הציבוריים ובמערכת הדרכים.</p>	

ב. החיבור למערכת העירונית יהיה עד לגבול תא השטח ויסתיים במונה מים. מיקום המונה מים ייקבע לפי הנחיות הרשות המקומית.

ג. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר השימושים שאינם במים שפירים כגון: כיבוי אש.

ד. במערכת אספקת המים לשתייה יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) או כל פתרון אחר שבתיאום עם משרד הבריאות למניעת פוטנציאל זיהום.

שילוב תשתיות במבנה:

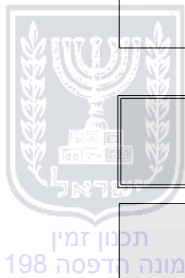
מערכות התשתית כגון: ביוב, ניקוז מזגנים, מים, חשמל, תקשורת וכיוב', לרבות המונים והמגופים יהיו תת קרקעיים ו/או יוסתרו בתחום הבניין או בקירות הגדר. תיאסר העברת צנרת על הקירות החיצוניים של המבנה.

מערכת אספקת מי השקיה:

השקית הצמחייה תזון ממי קולחין מטהורים. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות המים להשקיה לבין שאר השימושים.

כיבוי אש:

מערכת אספקת המים לכיבוי אש תתוכנן לפי מכ"ר 529 בכפוף להנחיות רשות הכבאות. תכניות מערכות אספקת מים לכיבוי אש יותאמו ויאושרו ע"י רשות הכבאות ומשרד הבריאות.



תנאי להפעלה	6.16
<p>1. מנהלת אזור המרכזים הלוגיסטיים:</p> <p>א. תנאי להפעלת אזור המרכזים הלוגיסטיים והאזור המשולב (מסחר תעסוקה ותחבורה) יהיה קיומה של מנהלת בהתאם להוראות הדין.</p> <p>ב. ניהול הפעילות, האחזקה והשירותים שיתנו במתחם יהיו בהתאם לתפקידים והסמכויות אשר ינתנו למנהלת, בהתאם להוראות כל דין.</p> <p>ג. הליך המיון ובחינה מוקדמת של השימושים שיבקשו להיכנס לאזור האחסנה ולאיוורר מסחר תעסוקה ותחבורה יעשה ע"י המנהלת לאחר הגשת שאלון אפיון.</p> <p>2 הקרקע החקלאית-</p> <p>עיבוד הקרקע החקלאית ימשך כל עוד לא מומשו שטחי המרלוי"ג כולם או חלקם.</p>	

חלוקה ו/ או רישום	6.17
<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה על ידי יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית.</p> <p>תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p> <p>בתחום האיחוד וחלוקה הרישום יעשה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק תו"ב.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>מימוש מלא או חלקי ואינו תלוי בפתרון תחבורתי נוסף על חיבור המרכז הלוגיסטי לצומת הכניסה ממזרח באמצעות רמזור</p>	<p>מימוש עד 200,000 מ"ר מהיקף השטחים העיקריים המותרים לאיחסון לוגיסטי ובנוסף היקף הזכויות עבור מגרשי בעלי הקרקע הפרטיים ע"פ לוחות האיוון וההקצאה (3, 2, 3A, 31, 24, 23, 6B, 6A, 5, B).</p>	<p>1</p>

הקמה והפעלת התשתית המסילתית	מעל 200,000 מ"ר מהיקף השטחים העיקריים המותרים לאחסון לוגיסטי, לא כולל את הזכויות במגרשי קרקע בבעלות הפרטית.	2
הפתרון התחבורתי בצומת הכניסה המזרחית למתחם הלוגיסטי יהיה באמצעות רימזור.	כללי- אכלוס של עד 40% מהיקף זכויות הבניה העיקריים לאחסנה לוגיסטית.	4
בחינת התכנות תחבורתית (בה"ת) בדבר הצורך במחלוף צומת הכניסה המזרחית למתחם או בפתרון תחבורתי אחר באישור משרד התחבורה בהתבסס על עדכון הבה"ת.	אכלוס מעל 40% מהיקף זכויות הבניה העיקריים במתחם הלוגיסטי.	5

7.2 מימוש התכנית



تقترح الخارطة منطقة كبيرة ومتطورة لمراكز التزويد اللوجستي، على المستوى القطري والعالمي، بموازاة أخذ السياقات الحيّزية، المواصلاتية والأدائية للمنطقة بعين الاعتبار. ستلبي الخارطة الاحتياجات الحالية والمستقبلية لمنطقة متروبولين بئر السبع ومجمل دولة إسرائيل، بموازاة الاهتمام بالتوجهات الوطنية والعالمية.

تم تخطيط مركز التزويد اللوجستي مرتبطاً بالمناطق الصناعية القريبة التي يتم النهوض بها ضمن الحيز المتروبوليني، بموازاة ترسيخ متروبولين بئر السبع كحلقة وصل بين جنوب البلاد وموارد النقب، المركز، جنوب وشمال الدولة.

سيعتمد مركز التزويد اللوجستي، من ضمن عدّة أمور أخرى، على نقل البضائع بالسكك الحديدية، الذي سيكون متاحاً من خلال تفرّع سكة الحديد في خط بئر السبع-ديمونا القائمة إلى الشمال من منطقة التخطيط، مباشرة باتجاه المجمع. تسمح الخارطة بوجود بنية تحتية كاملة من السكك الحديدية التي تصل حتى جدار مراكز التزويد اللوجستي الكبيرة نفسها، الأمر الذي يشكل سابقة في إسرائيل، ويمنح المنطقة امتيازاً نسبياً على المستوى القطري. **سوف تسمح الخطة بالربط بين المسار القائم بالإضافة إلى كل ما هو مطلوب للمسارات السريعة في المستقبل** كذلك، يعتمد الحل المواصلاتي على تحويلة صغيرة جديدة وخاصة بمركز التزويد اللوجستي، في الجهة الشمالية الشرقية من المخطط، على الشارع رقم 25.

في إطار الخارطة، من المقترح تحسين مفترق مدخل بلدة شقيب السلام ليصبح تحويله بالكامل، من أجل مصلحة سكان شقيب السلام واحتياجات الوصول إلى المجمع الطبي-الصناعي الجديد الموجود إلى الشمال الغربي من هذا المفترق.

يتواجد مركز التزويد اللوجستي "بني שמعون" في الجهة الجنوبية الشرقية من متروبولين بئر السبع، إلى الجنوب من الشارع رقم 25 القائم وسكة الحديد بئر السبع-ديمونا، شمالي بلدة شقيب السلام، وشرقي موشاف نفاطيم والمسار المصادق عليه للشارع رقم 6. يتلاءم موقع مركز التزويد اللوجستي بني שמعون عند البوابة الشرقية لمتروبولين، وعلى مقربة من مركز مدينة بئر السبع من جهة، ومحاور الطرقات القطرية من الجهة الثانية (الشوارع 6، 25، 40 وكذلك سكة القطار) مع التوجه التخطيطي اللوائي كما تم التعبير عنه من خلال الخارطة الهيكلية اللوائية 4/14/23.

تشكّل أوراق الشرح خلفية للخارطة وليست جزءاً من مستنداتها الرسمية.

