

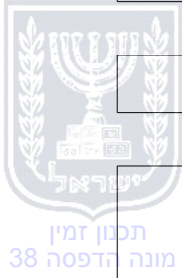
הוראות התכנית

תכנית מס' 621-0479709

אזור תעשייה מיוחד רמת בקע

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נאות חובב, רמת נגב, גלילית מחוז הדרום
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

אתר תעש רמת בקע הוקם בשנת 1977 כ-12.5 ק"מ דרומית לבאר שבע, ממזרח לכביש מס' 40 ולמתחם נאות חובב, ומשתרע על פני שטח של כ-52 קמ"ר, כאשר כל התכנית, כולל דרכי הגישה ושטחי המגבלות, הינה 112,838 דונם. כיום השטח משמש את תעש מערכות לתעשייה מיוחדת לייצור וניסויים. ביולי 2010 אושרה תכנית מתאר מחוזית חלקית למטרופולין באר שבע תמ"מ/14/4 שינוי מספר 23. בין העקרונות עליהם מושתתת התכנית הוא פיתוח התעשייה והתעסוקה במטרופולין, כאשר שטח רמת בקע מיועד לקלוט תעשיות העלולות להטיל מגבלות משמעותיות על סביבתן כמפורט בתכנית זו. זאת, בכדי שניתן יהיה לחפוף בין המגבלות ולהסיר מגבלות על פיתוח המטרופולין (לצד מתחם נאות חובב תעשיות כימיות וסביבתיות, ומתחם קדמת נגב תעשיות טכנולוגיות ביטחוניות נלוות).



התכנית, מייעדת את מתחם "רמת בקע" לקליטת תעשיות מיוחדות המאופיינות בסיכונים סביבתיים. בתכנית תכנן זמין שני מתחמים תעשייתיים נפרדים בעלי שימושים זהים אשר הפעילות שתבוצע בכל אחד מהם לא תשפיע ולא תיצור מגבלות על הפעילות המתבצעת במתחם הסמוך:

מתחם 1: בהתאם להחלטת ועדת השרים לענייני הפרטה מיום ה-23.12.2013 (מספר מח/2) המתחם מיועד בעיקרו לקליטת המפעלים המתפנים, בין היתר ממרכז הארץ, לרבות אפשרות להתפתחותם העתידית ושטחי ניסויים לתעשיות בטחוניות. גודל מתחם זה הינו כ-50,000 דונם והיקף הבנייה המרבי הינו כ-600,000 מ"ר. מתחם 2: מיועד לתעשיות בעלות אופי דומה במטרה לייצור פוטנציאל להקמת מפעלים בטחוניים נוספים על פי צרכי המדינה. המתחם יוקצה על ידי רשות מקרקעי ישראל. שטח מתחם זה הינו כ-1800 דונם והיקף הבנייה המרבי הינו כ-340,000 מ"ר.

כל אחד מהמתחמים 1 ו-2 יהיה עצמאי בהיבט התשתיות, ובכלל זה דרכים, אספקת חשמל, קווי תשתיות מים וביוב, טיפול מקומי בשפכים סניטאריים ושפכי תעשייה של המפעלים עצמם, תשתיות כיבוי והצלה, בריכות מים, תשתיות גז ותקשוב. כל מתחם יתחבר לתשתיות ארציות בנפרד זאת למעט תשתיות ארציות אשר תוגדרנה ע"י גופי התשתית הרלוונטיים כתשתיות אחודות.

התכנית לוותה בתסקיר השפעה על הסביבה



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

שם התכנית	אזור תעשייה מיוחד רמת בקע	
-----------	---------------------------	--

מספר התכנית	621-0479709	
-------------	-------------	--

שטח התכנית		
------------	--	--

שטח התכנית	112,838.119 דונם	
------------	------------------	--

סיווג התכנית		
--------------	--	--

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	
------------	-------------------	--

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 בחלק מתחום התכנית	
------------------	-------------------------------------------------------------	--

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
------------------	------------------	--

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	
----------------------------------------	----	--

נושא התכנית		
-------------	--	--

--	--	--

--	--	--



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נאות חובב, רמת נגב, גלילית מחוז הדרום

189868 קואורדינאטה X

557674 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית משתרעת בשטח שבין כביש 40 לכביש 25, כאשר הגישה הינה מכביש 40

צפונית לצומת הנגב ודרומית לצומת נאות חובב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נאות חובב - חלק מתחום הרשות:

רמת נגב - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

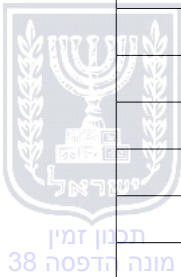
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39775	מוסדר	חלק	3	1-2
39777	מוסדר	חלק		1
39778	מוסדר	חלק	2-3	1, 4
39784	מוסדר	חלק		1-3
39790	מוסדר	חלק		1
39792	מוסדר	חלק	3	1, 4
39793	מוסדר	חלק		1
39795	מוסדר	חלק		1-3
39796	מוסדר	חלק		1-4
39797	מוסדר	חלק		1
50012	מוסדר	חלק		999
50014	מוסדר	חלק		999
50016	מוסדר	חלק		999
50018	מוסדר	חלק		999
50019	מוסדר	חלק		999
50021	מוסדר	חלק		999
100153/1	מוסדר	חלק		1
100155/2	מוסדר	חלק	2	1
100158/3	מוסדר	חלק		1-2
100160/3	מוסדר	חלק	4	1, 3
100160/6	מוסדר	חלק		1-2
100163/1	מוסדר	חלק		1
100164/1	מוסדר	חלק	2	1

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100165	מוסדר	חלק		1
100172	מוסדר	חלק		1
400005	מוסדר	חלק		1
400006	מוסדר	חלק		1
400325	מוסדר	חלק		1
400327	מוסדר	חלק		1
400453	מוסדר	חלק		1
39789	מוסדר	כל הגוש	1-2	
39791	מוסדר	כל הגוש	1-2	
50001	מוסדר	כל הגוש	999	
50002	מוסדר	כל הגוש	999	
50003	מוסדר	כל הגוש	999	
50005	מוסדר	כל הגוש	999	
50006	מוסדר	כל הגוש	999	
50007	מוסדר	כל הגוש	999	
50008	מוסדר	כל הגוש	999	
50009	מוסדר	כל הגוש	999	
50011	מוסדר	כל הגוש	999	
50013	מוסדר	כל הגוש	999	
50015	מוסדר	כל הגוש	999	
50023	מוסדר	כל הגוש	999	
50024	מוסדר	כל הגוש	999	
100154/1	מוסדר	כל הגוש	1-2	
100156/1	מוסדר	כל הגוש	1	
100156/2	מוסדר	כל הגוש	1	
100156/3	מוסדר	כל הגוש	1	
100157/1	מוסדר	כל הגוש	1-19	
100157/2	מוסדר	כל הגוש	1-7	
100158/1	מוסדר	כל הגוש	1	
100158/2	מוסדר	כל הגוש	1	
100158/4	מוסדר	כל הגוש	1-2	
100158/5	מוסדר	כל הגוש	1	
100158/6	מוסדר	כל הגוש	1	
100159/1	מוסדר	כל הגוש	1-2	
100164/2	מוסדר	כל הגוש	1-2	
400097	מוסדר	כל הגוש	1	
400212	מוסדר	כל הגוש	1	
400213	מוסדר	כל הגוש	1	
400216	מוסדר	כל הגוש	1	
400219	מוסדר	כל הגוש	1	
400246	מוסדר	כל הגוש	1	
400331	מוסדר	כל הגוש	1	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400332	מוסדר	כל הגוש	1	
400334	מוסדר	כל הגוש	1	
400335	מוסדר	כל הגוש	1	
400336	מוסדר	כל הגוש	1	
400337	מוסדר	כל הגוש	1	
400338	מוסדר	כל הגוש	1	
400339	מוסדר	כל הגוש	1	
400341	מוסדר	כל הגוש	1	
400343	מוסדר	כל הגוש	1	
400344	מוסדר	כל הגוש	1	
400393	מוסדר	כל הגוש	1	
400412	מוסדר	כל הגוש	1	
400414	מוסדר	כל הגוש	1	
400415	מוסדר	כל הגוש	1	
400426	מוסדר	כל הגוש	1	
400427	מוסדר	כל הגוש	1	
400428	מוסדר	כל הגוש	1	
400429	מוסדר	כל הגוש	1	
400477	מוסדר	כל הגוש	1	
400498	מוסדר	כל הגוש	1	
400499	מוסדר	כל הגוש	1	
400500	מוסדר	כל הגוש	1	
400501	מוסדר	כל הגוש	1	
400508	מוסדר	כל הגוש	1	
400560	מוסדר	כל הגוש	1	
400561	מוסדר	כל הגוש	1	
400570	מוסדר	כל הגוש	1	
400935	מוסדר	כל הגוש	1	

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

אבו בסמה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 18/4	כפיפות	תמא/ 18 / 4
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 22. הוראות תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
21/07/2008	3979	5833	התכנית מפרטת את קו הרכבת בתחומה.	כפיפות	תמא/ 23 / 10 / 2
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 31 / א / 21 / 4. הוראות תמא/ 31 / א / 21 / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 31 / א / 21 / 4
18/12/2006	926	5606	ללא שינוי	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 3
14/09/2009	5762	5998	ללא שינוי	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 5
09/04/2002	1948	5065	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 37 / א / 1. הוראות תמא/ 37 / א / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / א / 1
14/05/2012	3924	6414	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 37 / א / 1 / 7. הוראות תמא/ 37 / א / 1 / 7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / א / 1 / 7
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תממ/ 4 / 14 / 23. הוראות תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 23
03/02/2000	2461	4848	ללא שינוי	כפיפות	198 / 02 / 11
01/07/1982	2408	2831	התכנית כפופה לתכנית 101/02/20 ביעוד מגבלות בנייה (יעוד מתארי) ומפרטת ביתר יעודי הקרקע.	פירוט	101 / 02 / 20
27/08/1981	2666	2740	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 136/03/11	כפיפות	136 / 03 / 11

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/11/2012	1327	6505	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד / 11 / 03 / 266	כפיפות	266 / 03 / 11 / ד

הערה לטבלה:

מס' תכנית מאושרת תמ"א 10 / ג / 9. יחס : כפיפות. מאושרת מיום ה- 7.12.2017.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

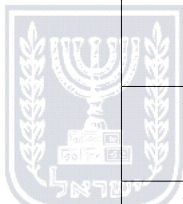
1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמה מליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 2-3		נעמה מליס			1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 4		נעמה מליס		4	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		נעמה מליס		1	1: 15000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח טבלת תאי שטח	12: 28 03/06/2018	נעמה מליס	03/06/2018	3		רקע	חלוקה לתאי שטח
לא	מצב מאושר	14: 37 18/02/2019	נעמה מליס	21/01/2019	1	1: 15000	רקע	קומפילציה
לא	התכנית על רקע תכניות ברמה הארצית והמחוזית	14: 49 18/02/2019	נעמה מליס	24/01/2019	1	1: 50000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	תאי שטח על רקע גושים וחלקות	14: 37 24/05/2018	נעמה מליס	20/05/2018	1	1: 15000	רקע	חלוקה לתאי שטח
לא	נספח מגבלות סביבתיות	11: 03 04/06/2018	נעמה מליס	03/06/2018	1	1: 15000	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח בינוי. מנחה למעט הגובה אשר הינו מחייב בכפוף להערות לטבלה בפרק 5.	11: 25 04/06/2018	נעמה מליס	03/06/2018	1	1: 10000	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח ערכיות השטחים הפתוחים ועתיקות בעריכת מנחם אדר ונעמה מליס	16: 26 24/05/2018	נעמה מליס	20/05/2018	1	1: 15000	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	14: 46 18/02/2019	מנחם אדר	21/01/2019	3		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בעריכת מנחם אדר ונעמה מליס עורכי המסמך (גליון)	16: 48 24/05/2018	נעמה מליס	20/05/2018	1	1: 5000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה כללי	15: 06 28/06/2018	איתי יינון	20/06/2018	1	1: 15000	מנחה	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תנועה שלב א' - חיבור לכביש 40	12: 32 27/06/2018	איתי יינון	20/06/2018		1: 5000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה מצב סופי - חיבור לכביש 6	12: 35 27/06/2018	איתי יינון	24/06/2018	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	בדיקת התכנות תחבורתית	14: 57 18/02/2019	איתי יינון	20/06/2018	138		רקע	תנועה
לא	נספח מים וביוב	14: 58 24/04/2018	אייל פרייס	24/04/2018	37		מנחה	תשתיות
לא	מים וביוב	14: 54 18/02/2019	אייל פרייס	11/02/2019	1	1: 5000	מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז	12: 31 04/06/2018	גיקי סוויד	29/04/2018	1	1: 15000	מנחה	ניקוז
לא	נספח חשמל	18: 55 03/06/2018	יוסי תפארת	03/05/2017	1	1: 10000	מנחה	חשמל
לא	תסקיר השפעה על הסביבה	16: 10 17/04/2018	חגית פרסיקו קרקש	01/09/2017	579		רקע	תסקיר השפעה על הסביבה *

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264250		hagais@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: התקווה 4 באר שבע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264250		hagais@land.gov.il

(1) כתובת: התקווה 4 באר שבע.

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	(1)	4	08-6264250		hagais@land.gov.il
אחר	בעל הרשאה			תעש מערכות בע"מ	רמת השרון	(2)	64	03-5486855		oshabtay@imi-israel.com

(1) כתובת: התקווה 4 באר שבע.

(2) כתובת: רמת השרון שד ביאליק 64.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר'	עורך ראשי	נעמה מליס		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	(1)		03-7325177		office@malis.co.il
	אקולוג	מנחם אדר			זכרון יעקב	(2)				menachem.adar@gmail.com
אינג'	יועץ תחבורה	איתי יינן	116687	ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	(3)		03-7166630	03-7169530	itai@yenon.co.il
מודד	מודד	יריב כסיף	0	אופק צילומי אוויר	נתניה	(4)		09-8653065	09-8650086	ofek@ofek-air.com
	יועץ סביבתי	ברק כץ		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	(5)		03-7503636	03-7503665	barak@ethos-group.co.il
גיאוולוג	יועץ	משה לוי		מ. לוי סקרים גיאוולוגים וגיאוטכניים בע"מ	יובלים	(6)		04-9990559		mlevin@gss-geo.com
אינג' (ניקו) (ז)	יועץ תשתיות	ג'קי סוויד	101618	לביא נטיף מהנדסים בע"מ	אזור	(7)		03-5584505	03-5584524	Jacky@lavinatif.co.il
אינג' (מים) (וביוב)	יועץ תשתיות	אייל פרייס	0	תהל מהנדסים ויועצים בע"מ	אור יהודה	(8)		03-6924455	03-6968814	price-e@tahal.com
	יועץ סביבתי	חגית פרסיקו קרקש		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	(5)		03-7503636	03-7503665	hagit@ethos-group.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תשתיות חשמל	יועץ	יוסי תפארת	096510	ג. איטקין ע. בלום הנדסת חשמל בע"מ	ירושלים	(9)		02-6735062	02-6735258	yosi@e- blum.com

(1) כתובת: תפוצות ישראל 6-ב' גבעתיים 53583.

(2) כתובת: ת.ד. 781 זכרון יעקב 3095301.

(3) כתובת: היוזמה 4 טירת הכרמל.

(4) כתובת: א.ת. פולג, הבונים 22 נתניה.

(5) כתובת: אלכסנדר ינאי 3 פ"ת.

(6) כתובת: יובלים 244 ד.נ. משגב 20142.

(7) כתובת: השקמה 3 אזה"ת אזור.

(8) כתובת: אריק איינשטיין 5, אור יהודה.

(9) כתובת: יד חרוצים 4 ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בעל רשיון	בעל הרשיון לחלוקה כהגדרתו בסעיף 2 לחוק משק הגז הטבעי.
המפרט	המפרט ההנדסי ומסמכיו, כמוגדר בסעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי.
חוק משק הגז הטבעי	חוק משק הגז הטבעי, התשס"ב 2002.
חוקי ותקנות הגז הטבעי	חוק משק הגז הטבעי, חוק הגז (בטיחות ורישוי) התשמ"ט 1989, תקנות משק הגז הטבעי (תכנית עבודה לרשת חלוקה) תשס"ז 2006.
מידע סביבתי	שאלון שימולא על ידי המפעל ואשר מטרתו לתאר במלל ותרשימים את הפעילות המתוכננת במתקן, את חומר הגלם, תהליכי הייצור, איסוף טיפול וסילוק הפסולת, פליטות לאויר ממקורות השונים לרבות ממתקני ייצור אנרגיה, נספח סניטרי, טיפול וסילוק שפכים תעשייתיים, אופן השימוש בחומרים מסוכנים וסילוק פסולת מסוכנת, מקורות קרינה ומקורות רעש. על פי המידע הסביבתי כאמור לעיל, הרשות הסביבתית המוסכמת תדרוש, במידת הצורך, הכנה של מסמך סביבתי.
מסמך בדיקה סביבתי	מסמך הבוחן השלכות סביבתיות באופן פרטני, לנושא סביבתי מסויים או מספר נושאים, לרבות סקר אקוסטי, סקר מרחקי הפרדה, מסמך ניהול סיכונים, סקר ריח, בחינת חלופות פריסה תכנונית ו/או טכנולוגיות ופירוט האמצעים למניעה או צמצום הפגיעה בסביבה. מסמך סביבתי למתקני טיפול בפסולת יהיה כהגדרתו בתמ"א 16 על תיקוניה.
מתקן גז	כהגדרתו בסעיף 2 לחוק משק הגז הטבעי.
צו בטיחות	צו הגז (בטיחות ורישוי, מתקנים לחלוקת גז טבעי) תשנ"ט 1999.
רצפטור ציבורי	כהגדרתו במסמך מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון ניחים של המשד להגנת הסביבה המתעדכן מעת לעת.
רשות הרישוי לגז	רשות הרישוי למתקני גז טבעי כמשמעותה בסעיף 119/ו' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
רשת החלוקה	כהגדרתה בסעיף 2 לחוק משק הגז הטבעי.
תכנית עבודה לרשת חלוקה לגז	כהגדרתה בסעיף 25 לחוק משק הגז.
תכנית עדות לגז	מפת AS MADE לכל מתקני הגז ברשת החלוקה, כהגדרתה בתקנון התכנון והבניה (דיווח על ביצוע עבודות לפי סעיף 261 (ד) לחוק) התשע"ו 2016.
תשתיות ראש שטח	תשתיות המיועדות לשרת את כלל א"ת מיוחד רמת בקע, כגון מערכת הדרכים הראשית (מס' 1-3 בתשריט), תחמ"ש, מט"ש, מערך הכניסה, בוסטרים ודרך בטחון היקפית.

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**

הקמת מתחם "רמת בקע" כאזור תעשייה מיוחד עבור תעשיות ביטחוניות ושטחי ניסויים לתעשיות מסוג זה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת ייעודי קרקע.
- ב. קביעת השימושים המותרים, זכויות ומגבלות בנייה בכל יעוד.
- ג. התוויית דרכים.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ופיתוח.
- ה. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ו. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
- ז. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- ח. קביעת גבול מגבלות בנייה ופיתוח.
- ט. קביעת הוראות להקמת והפעלת רשת חלוקה לגז טבעי.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1 - 15, 110 - 117, 135 - 147, 301, 302
מתקנים הנדסיים	951, 953, 955, 956, 962, 963, 965
שטחים פתוחים	601, 602, 957 - 959
יער	612 - 618
דרך מאושרת	701, 731, 1102
דרך מוצעת	125, 702 - 705, 711, 713 - 716, 720 - 723, 725 - 729
חניון	129
מסילה מאושרת	1104
מפגש דרך-מסילה	964, 1101, 1103
רצועת תשתיות	972 - 975
מגבלות בניה ופיתוח	1001 - 1004
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	505 - 516

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	701
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגבלות בניה ופיתוח	1001 - 1004
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסילה מאושרת	1104
אתר עתיקות/אתר הסטורי	רצועת תשתיות	972
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	506, 508 - 510, 514
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשייה	135, 138, 144
בלוק מתקן גז	רצועת תשתיות	975
בלוק מתקן גז	תעשייה	135
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	תעשייה	137
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	701, 1102
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	703
בלוק עץ/עצים להעתקה	מפגש דרך-מסילה	964, 1101, 1103
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	701, 731, 1102
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	703
בלוק עץ/עצים לעקירה	יער	612, 615, 618
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעשייה	4, 143, 144
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	703, 714, 721, 722, 727
בלוק עץ/עצים לשימור	יער	612, 613
בלוק עץ/עצים לשימור	רצועת תשתיות	972, 974
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	505
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	4, 138, 140 - 143, 145, 147
בלוק תחנת תדלוק	תעשייה	135, 140, 142
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	701, 731
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	125

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	508
גבול מגבלות בניה	תעשיה	137, 135, 112
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	701
גבול מסדרון תשתיות עילי	יער	617, 616, 613, 612
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגבלות בניה ופיתוח	1004, 1001
גבול מסדרון תשתיות עילי	מסילה מאושרת	1104
גבול מסדרון תשתיות עילי	מפגש דרך-מסילה	1103, 1101, 964
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	1102, 701
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	723 - 721, 716, 711, 703, 702
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יער	617, 616
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מסילה מאושרת	1104
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מפגש דרך-מסילה	1103, 1101
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מתקנים הנדסיים	951
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	רצועת תשתיות	975 - 972
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעשיה	136, 135
גבול מתחם	דרך מוצעת	720, 716 - 713, 711, 705 - 703, 125 729 - 725, 723 -
גבול מתחם	מגבלות בניה ופיתוח	1004, 1002, 1001
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	965, 963, 962, 956, 955, 953
גבול מתחם	רצועת תשתיות	975 - 973
גבול מתחם	שטחים פתוחים	959 - 957, 602, 601
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	516 - 505
גבול מתחם	תעשיה	301, 147 - 135, 117 - 110, 15 - 1 302
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	721
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים	602, 601
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	729, 728, 704
הנחיות מיוחדות	מגבלות בניה ופיתוח	1004
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	516 - 514, 512, 509 - 505
הנחיות מיוחדות	תעשיה	142, 140
הנחיות מיוחדות ב	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	516, 515
הנחיות מיוחדות ב	תעשיה	136, 135
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	731
זיקת הנאה למעבר ברכב	יער	618, 615 - 612
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגבלות בניה ופיתוח	1003, 1001
זיקת הנאה למעבר ברכב	מפגש דרך-מסילה	964
זיקת הנאה למעבר ברכב	רצועת תשתיות	973
ציר נחל	דרך מוצעת	721
ציר נחל	יער	615
ציר נחל	מגבלות בניה ופיתוח	1004 - 1001
ציר נחל	רצועת תשתיות	973
ציר נחל	שטחים פתוחים	602, 601
ציר נחל	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	515 - 510, 508

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר נחל	תעשייה	138
קו חשמל מתח עליון	יער	617, 616, 613
קו חשמל מתח עליון	מגבלות בניה ופיתוח	1004, 1001
קו חשמל מתח עליון	מפגש דרך-מסילה	1101
תחום השפעה	מגבלות בניה ופיתוח	1004, 1002, 1001
תחום השפעה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	512, 508



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

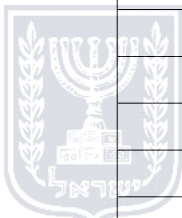
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	28,277,827	25.06
אזור תעשייה מקומית וארצית	8,856,396	7.85
דרך ו או טיפול נופי	16,156	0.01
דרך מאושרת	17,607	0.02
דרך מוצעת	1,203,565	1.07
יער	89,391	0.08
כריה וחציבה	94,685	0.08
מגבלות בניה ופיתוח	21,896	0.02
מגבלות בנייה ופיתוח ב	93,030	0.08
מסילת ברזל מוצעת	11,864	0.01
מפגש דרך מסילה	6,794	0.01
רצועת גז מאושרת	5,490	0.01
שטח ללא תכנון מפורט	74,143,418	65.71
סה"כ	112,838,119	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	233,779.94	0.21
דרך מוצעת	809,178.14	0.72
חניון	1,398.85	0
יער	259,379.03	0.23
מגבלות בניה ופיתוח	60,106,277.55	53.27
מסילה מאושרת	5,938.63	0.01
מפגש דרך-מסילה	19,972.65	0.02
מתקנים הנדסיים	121,097.05	0.11
רצועת תשתיות	298,228.87	0.26
שטחים פתוחים	1,160,948.89	1.03
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	37,189,768.22	32.96
תעשייה	12,632,133.72	11.19
סה"כ	112,838,101.52	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מפעלים ומתקנים לתעשייה ביטחונית העלולים לגרום לסיכון בטיחותי או סביבתי. תעשייה ביטחונית הכוללת ייצור, הרכבה, תיקון, פירוק ושיפוץ של כל סוגי הנשק ואביזריו לרבות רכבים ייעודיים, פירוק וטיפול בתחמושות ומרכיביהם, לוגיסטיקה, תקשורת ומכ"ם וכל מפעל אחר הנלווה אליהם והמשרת אותם.</p> <p>ב. תעשייה ביטחונית עתירת ידע למחקר ופיתוח, מבני משרדים, חדרי בקרה, אולם כנסים והשתלמויות, מרכז הדרכה ללימוד מקצועות הרלוונטיים לתעשייה הביטחונית בתחום התכנית, ובלבד וכל הנ"ל הינם בזיקה ישירה ולשירות הפעילות הביטחונית .</p> <p>ג. מתקני תשתית לרבות חדרי שנאים ותחנות משנה לחשמל, תחנות מיתוג, מתקנים לטיפול בפליטות לאוויר, מתקנים לטיפול בשפכים תעשייתיים, מתקנים מקומיים לטיפול בשפכים סניטריים, מתקני שאיבה למים וביוב, תחנות מילוי ומכלי אחסון לנוזלים וגזים, מרכזי אנרגיה, מבני אחסנה לרבות אחסנת נפיצים וחומ"ס, מפעל בטון והדרוש להקמה והפעלה תקינה של המפעלים והמתקנים. מתקני גז עיליים ותת קרקעיים אשר מהווים חלק מרשת החלוקה, לרבות מתקנים נלווים לתשתית גז טבעי, על פי התנאים וההנחיות המפורטות בסעיף 6.23.</p> <p>ד. שטחי ניסויים בתחום פעילות התעשייה הביטחונית, לרבות ניסויים בחומרי נפץ, רכב, כימיקלים, תקשורת ומכ"ם וכל הנדרש לתפקודם ולהפעלתם.</p> <p>ה. שירותים טכניים, משרדים לספקים ושירותי ניהול, מבני אחזקה (כגון מסגרייה, מחסן חלפים וחשמליה), מוסכים ושירותי רכב המיועדים לשרת את התעשייה הביטחונית, סככות ושירותים לוגיסטיים המהווים שירות תומך לתעשייה הביטחונית.</p> <p>ו. שרותים לעובדים ולמבקרים בתחום המפעלים כגון: בתי כנסת, שירותי הסעדה, רווחה, בריאות, ספורט, מלתחות וכל שימוש הנדרש לרווחת העובד.</p> <p>ז. לא יותר מסחר, אף לא קמעונאי.</p> <p>ז. שרותי חירום אמצעי ומבני אבטחה לרבות גידור, דרכי בטחון ואמצעי אבטחה אלקטרוניים.</p> <p>ח. חניון רכב כבד ומגרשי חניה לרבות מתחם שער כניסה.</p> <p>ט. שטחים פתוחים לסוגיהם, נטיעות וגינון.</p> <p>י. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות כגון תשתיות חשמל, מים, ביוב, גז טבעי ומתקן P.R.M.S.</p> <p>יא. דרכים ושבילים לרבות מבני דרך כגון מעברי מים, גשרים ומתקני תאורה.</p> <p>יב. מתקנים למחזור ניצול וטיפול בפסולת המשרתים במישרין את הפעילות התעשייתית וכן מרכזי איסוף פסולת למיחזור.</p> <p>יג. שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגיית השמש, הרוח ו/או אנרגיה מתחדשת אחרת.</p> <p>יד. מנחת מסוקים הכולל נתיבי נחיתה והמראה.</p> <p>טו. מתקני ניטור אויר ושפכים.</p> <p>טז. מחנות קבלן זמניים, שטחים לעירום זמני של עודפי עפר ופסולת ומתקני גריסת פסולת בנין שמקורה באתר.</p> <p>יז. תחנת תדלוק לצריכה עצמית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הקמת מתקנים למיחזור לטיפול ולניצול פסולת ומרכזי איסוף פסולת למחזור יוקמו לצורך טיפול בחומרים המיוצרים במפעל הבטחוני בלבד בכפוף להגשת מסמך סביבתי ועל פי חוות דעת</p>



4.1	תעשייה
	<p>המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. כלל השימושים במפורטים בס"ק ב', ה' ו-ו' הינם בכפוף לקיום תנאי מיגון ובטיחות מפני תקריות חומרים מסוכנים כפי שיקבעו על ידי הרשויות המוסמכות ובלבד שלא יהווה רצפטור ציבורי .</p> <p>ג. מתקנים על גגות להפקת חשמל מאנרגיית השמש ו/או הרוח, ו/או אנרגיה מתחדשת אחרת יוקמו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ובעיצוב שיתואם ע"י מהנדס הוועדה המקומית. מתקנים פוטוולטאים יוקמו בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10. מבנים להפקת חשמל מאנרגיות הרוח יהיו בהתאם להוראות תמ"א 12/ד/10.</p> <p>ד. מנחת מסוקים יוקם בהתאם לחוק הטיס התשע"א, 2011, ותקנותיו, ובהתאם להנחיות רשות התעופה האזרחית ובמיקום כללי המסומן בסימבול מתקנים הנדסיים מס' 01 בתשריט התכנית.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>תחנות דלק לצריכה עצמית :</p> <p>תותר הקמת תחנות דלק לצריכה עצמית באזורי "הנחיות מיוחדות" ו"הנחיות מיוחדות ב" אשר בסביבות סימבול "תחנת דלק".</p> <p>התחנות יוקמו בתנאים המצטברים הבאים :</p> <p>א. אספקת הדלק לא תהיה על בסיס מסחרי ולא יבוצע שירות לציבור הרחב.</p> <p>ב. התחנה תשרת במישרין את פעילות התעשייה הביטחונית באתר.</p> <p>ג. התחנה תוקם בהתאם להוראות תמ"א 18 על שינויה.</p> <p>ד. מיקומה המדויק של תחנת התדלוק ייקבע בשלב היתר הבניה בתחום המסומן ב"הנחיות מיוחדות" ו"הנחיות מיוחדות ב" שבסביבת הסימבול.</p>
ג	<p>ביוב</p> <p>א. טיפול קדם יבוצע בפתח המפעלים.</p> <p>ב. השפכים המוזרמים למערכת הביוב יעמדו בכללים לשפכי תעשייה.</p>
ד	<p>אזורים מיוחדים</p> <p>במתחם 2 יותרו כל השימושים המותרים בסעיף 4.1.1 למעט עריכת ניסויים בחומרי נפץ. מתחם 2 יפותח מדרום לצפון ככל הניתן.</p>
ה	<p>אזורים מיוחדים</p> <p>תחנות משנה ותחנות מיתוג יוקמו ויופעלו בתיאום ולפי הנחיות ספק שירות חיוני (חח"י).</p>
ו	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>היתרי בנייה ופיתוח בתאי השטח 112,135,137 באזור המסומן בגבול מגבלות בנייה, יותרו רק בתיאום עם נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית.</p>
ז	<p>בטחון ובטיחות</p> <p>מרחקי בטיחות מנפיצים :</p> <p>א. תאי שטח גובלים לא יטילו מגבלות אחד על השני על פי תקני הבטיחות. במתחם 1, ככל שההשפעה על תאי שטח הגובלים מאפשרת בינוי או שימוש בהתאם לאותו תקן הבטיחות המוחל, לא יראה הדבר כמגבלה.</p>

4.1	תעשייה
	<p>ב.. מתחם 1 ו-2 לא יטילו מגבלות אחד על השני אשר יימנעו את השימושים המפורטים ביעוד הקרקע.</p>
ח	<p>תשתיות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ב תשתיות גז טבעי: באזורים המסומנים ב"הנחיות מיוחדות ב", יחולו ההוראות הבאות: א. תותר הקמת קווי תשתית ומתקני גז עיליים ותת קרקעיים, בהתאם להנחיות בעל הרישיון לחלוקת גז טבעי ובתיאום עם רשות הגז הטבעי. ב. הקמת קווי התשתית ומתקני גז השונים יבוצעו בהתאם לסעיף 261 (ד) לחוק התכנון והבניה ו/או לתקנות התכנון והבניה (רישוי גז טבעי) התשס"ג 2003 ו/או תקנות התכנון והבניה (הקמת מתקן גז בלחץ נמוך מאוד) התשס"ז 2006, לפי העניין. ג. השטח ישמש גם להקמת מתקנים נלווים לתשתית גז, על פי התנאים וההנחיות המפורטות בסעיף 6.23.</p>
ט	<p>תשתיות סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק א. הטמנת צנרת גז טבעי בלחץ נמוך ובלחץ נמוך מאוד והקמת מתקן גז בלחץ נמוך ובלחץ גבוה תותר בשטח המסומן בתחום "מסדרון תשתיות תת קרקעיים" על פי התנאים וההנחיות המפורטות בסעיף 6.23. הצנרת תסומן בשילוט עילי ותת קרקעי. ב. מיקום קו הגז לא יקטן מ-5 מטרים מגבולות מסדרון תשתיות תת קרקעיות.</p>
י	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה במתחם 2 תוקם מערכת לניהול כניסת מפעלים לאזור התעשייה בהיבטים סביבתיים כמפורט בסעיף 6.5.</p>
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. חדרי חשמל, תחמ"ג, תחמ"ש, חדרי שנאים לרבות התשתיות הנלוות המשמשות לייצור חשמל. מתקני תשתית, מתקני ביוב, תחנות שאיבה למים וביוב, בריכות מים, לרבות מתקנים לטיפול במים, מבנים הדרושים לטיפול ולאחסון המתקנים, החומרים והציוד, וכל הנדרש לתפעול התחנות/ הבריכות. מתקן לטיפול בפסולת בניין שמקורה באתר. ב. קווי תשתיות כגון: תשתיות חשמל, מים, ביוב, גז טבעי ותקשורת לסוגיה. ג. נטיעות וגינון. ד. דרכים ושבילים. ה. אמצעי ומבני אבטחה לרבות גידור, דרך בטחון ואמצעי אבטחה אלקטרוניים לשמירה על מתקני המים. ו. שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגיית השמש, הרוח ו/או אנרגיה מתחדשת אחרת. ז. בתא השטח 963 יותר גם הקמת מתקן לטיפול בשפכים סניטאריים ומתקן לטיפול בשפכי תעשייה, מתקנים לטיפול בשפכים ובבוצה, מתקנים הקשורים לטיפול במפגעים סביבתיים, קווי ומתקני תשתית, מבני מנהלה, מבני תחזוקה ומבנים נלווים לפעילות המתקן, דרכי גישה, דרכים פנימיות, חניה לשירות המתקן. ח. בתא שטח 951 תותר גם הקמת מתקן גז עילי על פי התנאים וההנחיות המפורטות בסעיף 6.23.</p>



4.2	מתקנים הנדסיים
	<p>ט. מחנות קבלן זמניים, שטחים לעירום זמני של עודפי עפר ופסולת ומתקני גריסת פסולת בנין שמקורה באתר.</p> <p>י. ישמר מרחק של 5 מטרים בין המבנים לגדר ההיקפית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>תכנון הנדסי</p> <p>המאגרים יבנו בהתאם לתקנות בריאות העם (מערכות בריכה למי שתייה) 1983.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מתקנים על גגות להפקת חשמל מאנרגיית השמש ו/או הרוח, ו/או אנרגיה מתחדשת אחרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ובעיצוב שיתואם ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>מתקנים פוטוולטאים יוקמו בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10. מבנים להפקת חשמל מאנרגיות הרוח יהיו בהתאם להוראות תמ"א 12/ד/10</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תחנות המשנה ו/או ומתח עליון יוקמו ויופעלו בתיאום ולפי הנחיות ספק שירות חיוני (חח"י).</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הקמת קווי התשתית ומתקני גז השונים תבוצע בהתאם לסעיף 261 (ד) לחוק התכנון והבניה ו/או לתקנות התכנון והבניה (רישוי גז טבעי) תשס"ג-2003 ו/או תקנות התכנון והבניה (הקמת מתקן גז בלחץ נמוך מאוד), תשס"ז-2006, לפי העניין. ובהתאם לתנאים ולהנחיות המפורטות בסעיף 6.22 להלן. הצנרת תסומן בשילוט עילי ותת קרקעי.</p>
4.3	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	<p>א. שטחי ניסויים בתחום פעילות התעשייה הביטחונית לרבות ניסויים בהם נעשה שימוש בחומרי נפץ, כימיקלים, תקשורת וקרינה אלקטרומגנטית.</p> <p>ב. מבנים ומתקנים המשמשים במישרין לניסויים במקום כגון: מטרות, מבנים לעורכי הניסויים ולבקרה עליהם, עמדות ירי, קירות מגן ואחסנה זמנית.</p> <p>ג. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים כגון: תשתיות חשמל, תקשורת לסוגיה, מים, ביוב, חדרי שנאים.</p> <p>ד. דרכים פנימיות ושבילים.</p> <p>ה. אמצעי ומבני אבטחה לרבות גידור, דרך היקפית ואמצעי אבטחה אלקטרוניים.</p> <p>ו. בתחום ציר נחל ותחום ההשפעה ממנו תיאסר כל בנייה המפורטת בשימושים לעיל, למעט השימושים הבאים: ביצוע עבודות ייצוב גדות הנחל ופיתוח נופי, הקמת מעברים וגשרים, הנחת קווי תשתית, דרכים ושבילים להולכי רגל, גידור ואמצעי אבטחה.</p> <p>ז. מחנות קבלן זמניים, שטחים לעירום זמני של עודפי עפר, פסולת ומתקני גריסת פסולת בניין שמקורה באתר.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>ניסויים בכימיקלים: ההשפעות על איכות האוויר ומניעת זיהום קרקע יבדקו במסגרת היתרי פליטה או רישיון עסק, ככל שנדרשים לפי דין.</p>

שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	4.3
<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p> <p>באזור המסומן כ"הנחיות מיוחדות ב' " קיימים קברים. בשטח זה, לא תותר כל עבודה ולא תותר המשך קבורה במקום.</p>	ב
<p>הוראות בינוי</p> <p>בתחום ציר נחל ותחום ההשפעה יחולו ההוראות להלן :</p> <p>א. חצייה על ידי כבישים וקווי תשתיות ומבני דרך תעשה באמצעים שיצמצמו את הפגיעה בנחל וסביבתו הטבעית בתאום עם רשות הניקוז ורשות הטבע והגנים.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום ציר הנחל ותחום ההשפעה יותר בתנאי ששוכנעה הועדה המקומית כי הפעילות המוצעת יביאו בחשבון את תפקידו של השטח כמווסת זרימה ובעל חשיבות אקולוגית ואין חשש שיגרם זיהום במים.</p> <p>ג. תאסר הטיית נחלים.</p>	ג
<p>הוראות בינוי</p> <p>דרכי הגישה למתקנים יפורטו בתכנית הפיתוח לתא השטח על פי התנאים המפורטים בפרק 6 לתכנית זו.</p> <p>כל בנייה באתר תהיה בנייה קלה ופריקה זאת למעט בנייה הנדרשת לצרכים בטחוניים או בטיחותיים כגון מניעת הדף ואחסנת נפיצים.</p>	ד
<p>סביבה ונוף</p> <p>א. יותר ניטור ארוך טווח בשטחים הפתוחים על ידי רשות הטבע והגנים בתיאום עם בעל ההרשאה בקרקע.</p> <p>ב. עבודות הפיתוח וההקמה יהיו בליווי ובתאום עם רשות הטבע והגנים.</p>	ה
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>אזורי ההנחיות המיוחדות בתשריט הינם אזורים בעלי ערכיות אקולוגית גבוהה וגבוהה מאוד. באזורים אלו יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>א. כל בקשה להיתר בנייה עבור פריצת דרך חדשה, הקמת תשתיות או בינוי של מתקן חדש תחויב בתיאום עם רשות הטבע והגנים בשטח המבוקש וסביבתו (עד 100 מ').</p> <p>ב. במסגרת בקשה לתוספת בנייה אשר אינה מפורטת בנספח הבינוי, תוצג בחינת חלופות לבינוי לתיאום מול רשות הטבע והגנים.</p> <p>ג. בקשה להיתר בנייה הכוללת דרכי גישה תתואם מול רשות הטבע והגנים.</p> <p>ד. יאסר ביצוע נטיעות בשטח הפתוח או לאורך הדרכים.</p> <p>ה. יותרו הקמתן של שטחי התארגנות, מחנות קבלן או עירומים זמניים הנדרשים במישרין עבור העבודה המבוקשת ויוצגו בבקשה להיתר.</p>	ו
<p>תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</p> <p>כל פעולה בתחום קווי הבנין של מערכת ההולכה הקבועה בתמ"א 7/1/א/37 ובתמ"א 1/א/37 תהיה בתיאום עם בעל הרישיון ורשות הגז הטבעי.</p>	ז

<p>4.4 דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>א. מעבר כלי רכב, הולכי רגל ושבילי אפניים, חניה, ניקוז מי גשם, מדרכות, מעבירי מים, סככות המתנה בתחנות הסעה וסככות צל, מתקני ומבני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, גידור ואמצעי אבטחה. ב. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים כגון חשמל, מים ביוב, גז טבעי (לרבות מתקנים נלווים לתשתית גז טבעי), תקשורת לסוגיה, מתקני ניטור אויר ושפכים, טיפול נופי, נטיעות, קירות תומכים ואמצעים לייצוב הקרקע, אמצעי ומתקני בטחון לרבות גידור.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>דרכים תוואי ורוחבי הדרכים לא יעלה על המסומן בתשריט.</p>	<p>א</p>
<p>תשתיות סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק א. הטמנת צנרת גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד והקמת מתקנים נלווים לתשתית גז טבעי תותרנה בשטח המסומן בתחום "מסדרון תשתיות תת קרקעיים" בהתאם לסעיף 261 (ד) לחוק התכנון והבניה ו/ או לתקנות התכנון והבניה (רישוי גז טבעי) תשס"ג-2003 ו/ או תקנות התכנון והבניה (הקמת מתקני גז בלחץ נמוך מאוד תשס"ז 2006, לפי העניין. ובהתאם לתנאים ולהנחיות המפורטות בסעיף 6.23 להלן. הצנרת תסומן בשילוט עילי ותת קרקעי. ב. תותר סטייה מגבול מסדרון תשתיות תת קרקעיות לצורך הנחת קו הגז בתחום הדרך בלבד ובתיאום עם רשות הגז הטבעי ובעל הרישיון לחלוקת גז טבעי. ג. מיקום קו הגז לא יקטן מ-5 מטרים מגבולות מסדרון תשתיות תת קרקעיות.</p>	<p>ב</p>
<p>הוראות לתכניות ארציות סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה א. באזורים התחומים בגבול מגבלות בניה, לא יתן מוסד תכנון היתר בניה אלא לאחר קבלת התייחסות רשות הגז. היתר הבנייה יינתן לאחר קבלת התייחסות רשות הגז ובעל הרישיון חלוקת גז טבעי. ב. בתחום קו גבול מגבלות בניה יהיו יעודי הקרקע כפי שנקבעו בתכניות המאושרות ולא יהיה בהם כדי לגרוע מתוקפם של היתרים שניתנו ומומשו לפני אישורה של תכנית זו או שימושים שאושרו במסגרתם.</p>	<p>ג</p>
<p>תשתיות סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות עילי חפירה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח המסדרון, מחייבים תיאום וקבלת הנחיות מחברת חשמל.</p>	<p>ד</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>א. מעבר כלי רכב, להולכי רגל ושבילי אופניים, חניה, ניקוז מי גשם, מדרכות, מעבירי מים, סככות המתנה בתחנות הסעה וסככות צל, מתקני ומבני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, גידור ואמצעי אבטחה. ב. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים כגון חשמל, מים ביוב, גז טבעי (לרבות מתקנים נלווים</p>	

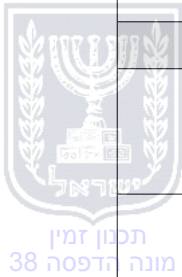


	4.5
דרך מוצעת	
<p>לתשתית גז טבעי, תקשורת לסוגיה, מתקני ניטור אויר ושפכים, טיפול נופי, נטיעות, קירות תומכים ואמצעים לייצוב הקרקע, אמצעי ומתקני בטחון לרבות גידור.</p>	
הוראות	4.5.2
דרכים	א
<p>תוואי ורוחבי הדרכים לא יעלה על המסומן בתשריט.</p>	
סביבה ונוף	ב
<p>לאורך דרך מס 1 יבוצע שיקום נופי כולל פעולות לשיקום פני הקרקע העליונים באופן שיאפשר השבת תפקודם האקולוגי-הידרולוגי תוך שילוב בסביבתם, כל זאת, על פי תכנית נופית שתוכן לעת התכנון המפורט.</p>	
תשתיות	ג
<p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>א. הטמנת צנרת גז טבעי (לרבות מתקנים נלווים לתשתית גז טבעי) בלחץ נמוך ובלחץ גבוה תותר בשטח המסומן בתחום "מסדרון תשתיות תת קרקעי" על פי התנאים וההנחיות המפורטות בסעיף 6.23. הצנרת תסומן בשילוט עילי ותת קרקעי.</p> <p>ב. תותר סטייה מגבול מסדרון תשתיות תת קרקעיות לצורך הנחת קו הגז (לרבות מתקנים נלווים לתשתית גז טבעי) בתחום הדרך בלבד ובתיאום עם רשות הגז הטבעי ובעל הרישיון.</p> <p>ג. מיקום קו הגז לא יקטן מ-5 מטרים מגבולות מסדרון תשתיות תת קרקעיות.</p>	
רצועת תשתיות	4.6
שימושים	4.6.1
<p>א. קווי תשתיות כגון תשתיות חשמל, מים ביוב, תקשורת, גז טבעי (לרבות מתקנים נלווים לתשתית גז טבעי), חדרי שנאים.</p> <p>ב. מעבר כלי רכב חירום ושירות.</p> <p>ג. סככות למתקני תשתית.</p> <p>ד. אמצעי ומבני אבטחה לרבות גידור, דרך ביטחון ואמצעי אבטחה אלקטרוניים.</p>	
הוראות	4.6.2
תשתיות	א
<p>א. תכנון וביצוע קו החשמל שיזין את התחמ"ש יתואם עם חברת החשמל.</p> <p>ב. ביצוע הנחת קווי החשמל יתואם עם חברת החשמל.</p>	
תשתיות	ב
<p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>א. הטמנת צנרת גז טבעי (לרבות מתקנים נלווים לתשתית גז טבעי) בלחץ נמוך ובלחץ גבוה תותר בשטח המסומן בתחום "מסדרון תשתיות תת קרקעי" על פי התנאים וההנחיות המפורטות בסעיף 6.23. הצנרת תסומן בשילוט עילי ותת קרקעי.</p> <p>ב. תותר סטייה מגבול מסדרון תשתיות תת קרקעיות לצורך הנחת קו הגז (לרבות מתקנים נלווים לתשתית גז טבעי) בתחום רצועת התשתיות בלבד ובתיאום עם רשות הגז הטבעי ובעל הרישיון.</p> <p>ג. המרחקים וההצטלבויות בין צנרת הגז לקווי תשתית אחרים יתואמו מול בעל הרישיון.</p> <p>ד. מיקום קו הגז לא יקטן מ-5 מטרים מגבולות מסדרון תשתיות תת קרקעיות.</p>	

4.7	חניון
4.7.1	שימושים
	א חניון לכלי רכב, חניה לרבות חניה תפעולית, גינון ונטיעות, סככות צל, קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים והסדרת ניקוז. גידור ואמצעי אבטחה. ב. מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש, הרוח או אנרגיה מתחדשת אחרת.
4.7.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש יוקמו על גגות החניון, בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 ובעיצוב שיתואם ע"י מהנדס הוועדה המקומית.



4.8	שטחים פתוחים
4.8.1	שימושים
	א. נטיעות. ב. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים כגון: תשתיות חשמל, מים ביוב, גז טבעי (לרבות מתקנים נלווים לתשתית גז טבעי). ג. מעבר כלי רכב חירום ושירות. ד. גשר ומעברי מים.
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי גידור ואמצעי אבטחה.
ב	הוראות בינוי תאסר כל בנייה
ג	הוראות בינוי בתחום ציר הנחל תיאסר כל בנייה המפורטת בשימושים לעיל, למעט השימושים הבאים: א. הקמת מתקני ניקוז. ב. חצייה על ידי כבישים וקווי תשתיות גשרים ומעברי מים ובלבד והחצייה תעשה ככל הניתן באמצעים שיצמצמו את הפגיעה בנחל וסביבתו הטבעית בתאום עם רשות הניקוז ורשות הטבע והגנים. ג. יותר שיקום אקולוגי בתיאום עם רשות הטבע והגנים. ד. הטמנת צנרת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד והקמת מתקנים נלווים לתשתית גז טבעי תותרנה בהתאם לסעיף 261 (ד) לחוק התכנון והבניה ו/ או לתקנות התכנון והבניה (רישוי גז טבעי) תשס"ג-2003 ו/ או תקנות התכנון והבניה (הקמת מתקן גז בלחץ נמוך מאוד), תשס"ז-2006, לפי העניין. ובהתאם לתנאים ולהנחיות המפורטות בסעיף 6.23 להלן. הצנרת תסומן בשילוט עילי ותת קרקעי.



4.9	יער
4.9.1	שימושים
	א. נטיעות. ב. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים כגון תשתיות חשמל, מים ביוב, גז טבעי (לרבות מתקנים נלווים לתשתית גז טבעי).

	4.9
ג. זיקת הנאה למעבר כלי רכב.	
	4.9.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. הדרך תבוצע במצעים מהודקים בלבד ותשמש בשעת חירום. ב. נטיעות וסוגי הנטיעות יהיו בתיאום עם הקרן הקיימת לישראל. ג. התכנון ההנדסי המפורט לחיבור דרך החירום עם כביש מס' 6 יתואם עם חברת כביש חוצה ישראל ועם חברת נתיבי ישראל.</p>	א
<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>א. הטמנת צנרת גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד והקמת מתקנים נלווים לתשתית גז טבעי תותרנה בשטח המסומן בתחום "מסדרון תשתיות תת קרקעי" בהתאם לסעיף 261 (ד) לחוק התכנון והבניה ו/ או לתקנות התכנון והבניה (רישוי גז טבעי) תשס"ג-2003 ו/ או תקנות התכנון והבניה (הקמת מתקן גז בלחץ נמוך מאוד), תשס"ז-2006, לפי העניין. ובהתאם לתנאים ולהנחיות המפורטות בסעיף 6.23 להלן. הצנרת תסומן בשילוט עילי ותת קרקעי. ב. מיקום קו הגז לא יקטן מ-5 מטרים מגבולות מסדרון תשתיות תת קרקעיות.</p>	ב
<p>זיקת הנאה</p> <p>א. בתחום המסומן כ"זיקת הנאה למעבר כלי רכב" בתשריט יותר מעבר כלי רכב בשעת חירום בלבד, בתיאום עם הקק"ל. ב. זיקת ההנאה תירשם בפנקס רישום המקרקעין.</p>	ג
<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות עילי</p> <p>חפירה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח המסדרון, מחייבים תיאום וקבלת הנחיות מחברת חשמל.</p>	ד
	4.10
	מסילה מאושרת
	4.10.1
<p>שימושים</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט בצבע אפור מיועד למסילות ברזל, למבני שירות ומתקנים למסילות ברזל, לרציפים ומעברים תת-קרקעיים, להקמת גשרים, מנהרות, מעברים חקלאיים, לרבות מעברים תת-קרקעיים/ עיליים לכלים חקלאיים ולהולכי רגל, למתקנים למניעת מפגעים סביבתיים, לתיעול וניקוז, סוללות ומחפורות, לשוליים, לדרכי שירות, לגדרות, מחסומים, קירות תומכים, תאורה, מתקני איתות ותקשורת, מחסומי רכבת, העתקת והסדרת קווי תשתית, לביצוע עבודות חפירה ומילוי, מפגשי מסילה ודרך רב-מפלסיים, הסתעפויות למתקנים הנדסיים עבור הזנת תחנת השנאה ומתקני חשמל, לרבות מבני שליטה ובקרה עבור הרכבת וכל המתקנים לצורך מסילת ברזל או בקשר אליה המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.</p> <p>ב. בשטח המיועד למסילת ברזל תותר גם הקמת תחנת איסוף נוסעים והורדתם מרכבת עפ"י הוראות תמ"א 23, לרבות אותם מבנים ומתקנים הדרושים להבטיח לציבור הנוסעים ברכבת רמת שירות נאותה מבחינת בטיחות. תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית לתפעול המסילה</p>	

4.10	מסילה מאושרת
	<p>והתחנה או בקשר אליהן המהווה חלק בלתי נפרד מהן, משרד עובדי התחנה, מבנה שליטה ובקרה וכל בניה או שימוש אחר הדרוש לתפעול תחנת הרכבת ובכלל זה: רציפים, סככות לקירוי להגנה מפני שמש, גשם ורוח, ספסלים, מעברים עיליים ותת-קרקעיים להולכי רגל, תאורה, דרגנועים, קופות למכירת כרטיסי נסיעה, מודיעין, בתי שימוש ציבוריים, מעליות, מזנון. ג. קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים.</p>
4.10.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי בשטח זה תיאסר כל בניה שלא למטרת מסילת ברזל.</p>
ב	<p>תשתיות סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק א. הטמנת צנרת גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד והקמת מתקנים נלווים לתשתית גז טבעי תותרנה בשטח המסומן בתחום "מסדרון תשתיות תת קרקעי" בהתאם לסעיף 261 (ד) לחוק התכנון והבניה ו/ או לתקנות התכנון והבניה (רישוי גז טבעי) תשס"ג-2003 ו/ או תקנות התכנון והבניה (הקמת מתקן גז בלחץ נמוך מאוד), תשס"ז-2006, לפי העניין. ובהתאם לתנאים ולהנחיות המפורטות בסעיף 6.23 להלן. הצנרת תסומן בשילוט עילי ותת קרקעי. ב. מיקום קו הגז לא יקטן מ-5 מטרים מגבולות מסדרון תשתיות תת קרקעיות.</p>
ג	<p>תשתיות סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות עילי חפירה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח המסדרון, מחייבים תיאום וקבלת הנחיות מחברת חשמל.</p>
4.11	מפגש דרך-מסילה
4.11.1	<p>שימושים</p>
	<p>בשטח זה יותר מעבר מסילה תוך הפרדה מפלסית מהדרך, בניית מבנה הדרך והטיפול הנופי הדרוש לכך וכל הדרוש לשם ביצוע המפגש. בשטח זה יחולו כל השימושים כמפורט בסעיפים 4.10 ו-4.4 בתכנית זו.</p>
4.11.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי א. מסילת ברזל והדרך יבוצעו במפלסים שונים. ב. בשלב התכנון המפורט לביצוע יתואם תכנון גשרים/ מעברים עיליים מעל דרכים ארציות עם חברת נתיבי ישראל. ג. תכניות גשר הרכבת מעל כביש 40 יועברו לתאום עם בעל רישיון להנחת גז טבעי, כדי לוודא עמידה בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי.</p>
ב	<p>תשתיות סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק א. הטמנת צנרת גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד והקמת מתקנים נלווים לתשתית גז טבעי תותרנה בשטח המסומן בתחום "מסדרון תשתיות תת קרקעי" בהתאם לסעיף 261 (ד) לחוק התכנון והבניה ו/ או לתקנות התכנון והבניה (רישוי גז טבעי) תשס"ג-2003 ו/ או תקנות התכנון והבניה (הקמת מתקן גז בלחץ נמוך מאוד), תשס"ז-2006, לפי העניין. ובהתאם לתנאים ולהנחיות</p>

4.11	מפגש דרך-מסילה
	המפורטות בסעיף 6.23 להלן. הצנרת תסומן בשילוט עילי ותת קרקעי. ב.מיקום קו הגז לא יקטן מ-5 מטרים מגבולות מסדרון תשתיות תת קרקעיות.
ג	<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות עילי</p> <p>א. חפירה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח המסדרון, מחייבים תיאום וקבלת הנחיות מחברת חשמל.</p> <p>ב. הטמנת צנרת גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד והקמת מתקנים נלווים לתשתית גז טבעי תותרנה בשטח המסומן בתחום "מסדרון תשתיות תת קרקעיי" בהתאם לסעיף 261 (ד) לחוק התכנון והבניה ו/ או לתקנות התכנון והבניה (רישוי גז טבעי) תשס"ג-2003 ו/ או תקנות התכנון והבניה (הקמת מתקן גז בלחץ נמוך מאוד), תשס"ז-2006, לפי העניין. ובהתאם לתנאים ולהנחיות המפורטות בסעיף 6.23 להלן. הצנרת תסומן בשילוט עילי ותת קרקעי.</p>
4.12	מגבלות בניה ופיתוח
	שימושים
4.12.1	מתקני אנרגיה מתחדשת, דרכים, חדרי שנאים, קווי תשתיות כגון: תשתיות חשמל, מים ביוב, תקשורת, גז טבעי, תחנות ניטור, גידול תוצרת חקלאית (ללא בינוי), שטחים פתוחים ויער בלבד.
4.12.2	הוראות
א	איכות הסביבה בתחום ייעוד הקרקע חלות מגבלות סביבתיות המפורטות בנספח "הגבלות סביבתיות" המצורף כנספח לתכנית זו.
ב	הוראות בינוי כל בנייה ופיתוח מותנית בתיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.
ג	הוראות בינוי סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות אזורי ההנחיות המיוחדות בתשריט הינם אזורים בעלי ערכיות אקולוגית גבוהה וגבוהה מאוד ובהם לא יותר כל בינוי.
ד	הליכים סטטוטוריים 1. אין ביעוד זה בכדי לבטל או לפגוע בתוקפן של תכניות מאושרות מס' 136/03/11, 198/02/11, תמ"א 21/4/31, תמ"א 1/א/37, תמ"א 9/ג/10 ותמ"א 22 ויחולו על תחום המגבלות בהוראותיהן. 2. לכל אחד מהשימושים המותרים ביעוד זה תוכן תכנית מפורטת נפרדת. לגבי מתקני וקווי תשתית תוכן תכנית מפורטת נפרדת ככל ומחוייב על פי הדין.
ה	אזורים מיוחדים בשטח שמדרום לאזור התעשייה כפי שנקבע בנספח "ערכיות השטחים הפתוחים ועתיקות" כ- "שטח בערכיות אקולוגית גבוה מאוד" לא יותר כל בינוי.
ו	תשתיות

מגבלות בניה ופיתוח	4.12
<p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות עילי חפירה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח המסדרון, מחייבים תיאום וקבלת הנחיות מחברת חשמל.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

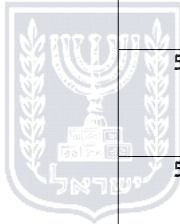
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
תעשייה	1	33350	45	10	(1)	(1)	55	55	3	1	5	5	5	5
תעשייה	2	46820	45	10	(1)	(1)	55	55	3	1	5	5	5	5
תעשייה	3	33260	45	10	(1)	(1)	55	55	3	1	5	5	5	5
תעשייה	4	65520	45	10	(1)	(1)	55	55	3	1	5	5	5	5
תעשייה	5	30010	45	10	(1)	(1)	55	55	3	1	5	5	5	5
תעשייה	6	29920	45	10	(1)	(1)	55	55	3	1	5	5	5	5
תעשייה	7	46550	45	10	(1)	(1)	55	55	3	1	5	5	5	5
תעשייה	8	47380	45	10	(1)	(1)	55	55	3	1	5	5	5	5
תעשייה	9	58950	45	10	(1)	(1)	55	55	3	1	5	5	5	5
תעשייה	10	58690	45	10	(1)	(1)	55	55	3	1	5	5	5	5
תעשייה	11	24120	45	10	(1)	(1)	55	55	3	1	5	5	5	5
תעשייה	12	24450	45	10	(1)	(1)	55	55	3	1	5	5	5	5
תעשייה	13	25090	45	10	(1)	(1)	55	55	3	1	5	5	5	5
תעשייה	14	48690	45	10	(1)	(1)	55	55	3	1	5	5	5	5
תעשייה	15	48950	45	10	(1)	(1)	55	55	3	1	5	5	5	5
תעשייה	110	458870	3	0.5	(1)	(1)	55	3.5	3	1	5	5	5	5
תעשייה	111	424050	3	0.5	(1)	(1)	55	3.5	3	1	5	5	5	5
תעשייה	112	1136740	3	0.5	(1)	(1)	55	3.5	3	1	5	5	5	5
תעשייה	113	289900	3	0.5	(1)	(1)	55	3.5	3	1	5	5	5	5
תעשייה	114	786770	3	0.5	(1)	(1)	55	3.5	3	1	5	5	5	5
תעשייה	115	590010	3	0.5	(1)	(1)	55	3.5	3	1	5	5	5	5
תעשייה	116	498840	3	0.5	(1)	(1)	55	3.5	3	1	5	5	5	5
תעשייה	117	274400	3	0.5	(1)	(1)	55	3.5	3	1	5	5	5	5
חניון	129	1400	35 (2)	0			35	35	1	0	0	0	0	0
תעשייה	135	914630	1.5	0.5	(1)	(1)	55	2	3	1	5	5	5	5
תעשייה	136	196670	26	8.3	(1)	(1)	55	2	3	1	5	5	5	5
תעשייה	137	999110	1.5	0.5	(1)	(1)	55	2	3	1	5	5	5	5
תעשייה	138	1407740	2.5	0	(1)	(1)	55	2	3	1	5	5	5	5
תעשייה	139	367570	2	0	(1)	(1)	55	2	3	1	5	5	5	5
תעשייה	140	413480	2	0	(1)	(1)	55	2	3	1	5	5	5	5
תעשייה	141	800840	2	0	(1)	(1)	55	2	3	1	5	5	5	5
תעשייה	142	223460	6.5	1.5	(1)	(1)	55	7	3	1	5	5	5	5
תעשייה	143	236640	6.5	1.5	(1)	(1)	55	7	3	1	5	5	5	5
תעשייה	144	328610	6.5	1.5	(1)	(1)	55	7	3	1	5	5	5	5
תעשייה	145	743060	6.5	1.5	(1)	(1)	55	7	3	1	5	5	5	5
תעשייה	146	82580	6.5	1.5	(1)	(1)	55	7	3	1	5	5	5	5
תעשייה	147	380900	6.5	1.5	(1)	(1)	55	7	3	1	5	5	5	5
תעשייה	301	204370	25	8	(1)	(1)	55	7	3	1	5	5	5	5
תעשייה	302	251150	25	8	(1)	(1)	55	7	3	1	5	5	5	5

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי		שרות	עיקרי					
5	5	5	5	1	2	8	55	0.08				0.08	908260	505	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
5	5	5	5	1	2	8	55	0.08				0.08	602190	506	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	8	55	0.08				0.08	582850	507	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	8	55	0.08				0.08	9197310	508	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
5	5	5	5	1	2	8	55	0.08				0.08	62370	509	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	8	55	0.08				0.08	1843930	510	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
5	5	5	5	1	2	8	55	0.08				0.08	2848520	511	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
5	5	5	5	1	2	8	55	0.08				0.08	9260820	512	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
5	5	5	5	1	2	8	55	0.08				0.08	3520650	513	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	8	55	0.08				0.08	7468620	514	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
5	5	5	5	1	2	8	55	0.08				0.08	892180	515	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי		
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					שרות	
5	5	5	5	1	1	6	80	80			80	630	951	מתקנים הנדסיים
5	5	5	5	1	2	10	70	70		10	60	14430	953	מתקנים הנדסיים
5	5	5	5	1	1	6	80	80			80	390	955	מתקנים הנדסיים
5	5	5	5	1	1	6	80	80			80	480	956	מתקנים הנדסיים
5	5	5	5	1	1	6	60	60			60	2070	962	מתקנים הנדסיים
5	5	5	5	1	3	15	25	25		5	20	97030	963	מתקנים הנדסיים
5	5	5	5	1	1	6	70	70			70	6070	965	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0	0	1	6	55	0.5			0.5	146550	972	רצועת תשתיות
0	0	0	0	0	1	6	55	0.5			0.5	124990	973	רצועת תשתיות
0	0	0	0	0	1	6	55	0.5			0.5	5900	974	רצועת תשתיות
0	0	0	0	0	1	6	55	0.5			0.5	16770	975	רצועת תשתיות

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר חריגה מגובה המבנים עבור מתקנים הנדרשים לצרכים תפעוליים עד לגובה שלא יעלה על 45 מ' מפני הקרקע. גובה גבוה יותר, יותר רק במידה וידרש על ידי הרשויות המוסמכות.

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בקו בניין 0, להקמת מבנה לשומר, מתקנים לניטור אוויר ושפכים ותשתיות תת קרקעיות.

ג. תותר מעל הקומות המותרות בניית: יציאה לגג מחדר מדרגות, חדרי מכונות, חדרי למתקנים טכניים כגון מתקני מיזוג אוויר, הסקה, מיכלי מים, חשמל תקשורת וכדומה, הכל במסגרת ההיקף הכולל של שטחי הבנייה המותרים.

ד. במקרה ומבוקש היתר בנייה במגרש אשר מהווה חלק מתא השטח, במסגרת הבקשה להיתר יוצג ניתוח ניצול זכויות הבנייה בהתייחס לכלל תא השטח, שיכלול היסטוריית קבלת ההיתרים במקום וסיכום הזכויות, כל זאת תוך עמידה בתכנית, בזכויות ובקווי הבניין כפי שמפורטים בטבלה. הערה זו לא תחול על תאי השטח 1-15.

ה. יותר ניווד שטחים בין תאי השטח בהיקף של עד 25% מסך זכויות הבנייה בתא השטח באותו מתחם, ובייעוד תעשייה בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר בנייה בתת הקרקע על ידי העברת זכויות הבנייה מעל הקרקע ובתחום קווי הבניין..

(2) זכויות בנייה בייעוד חניון יותרו לקירוי חנייה בלבד..

(3) על פי תשריט, ולא יפחת מ-5 מטר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תכנית פיתוח לתשתיות ראש שטח:
 תנאי למתן היתר בנייה לתשתיות ראש שטח הינו אישור תכנית פיתוח על ידי הוועדה המקומית אשר תתייחס לאמור להלן לפי העניין:
 א. התכנית תציג פריסה כללית של האזור בייעוד תעשייה וסביבתו ובו פירוט כללי של אזורי הבינוי, התשתיות, הדרכים הראשיות וחיבורן לתשתיות הארציות.
 ב. מערך הניקוז העילי והתת קרקעי כולל התייחסות למניעת זיהום סביבתי העשוי להיגרם מניקוז באזורים בהם עתיד להיעשות שימוש בחומרים מזהמים.
 ג. מיקום מחנות קבלן ודרכי גישה ואחסנה לטובת הביצוע, אופן השיקום הנופי של האתר לאחר גמר העבודות לרבות הסדרת מפלסי פיתוח והחזרת אדמת חישוף עליונה.
 ד. בתכנית יאוחר מיקום זמני לטיפול בפסולת בנייה ולגריסה.
 ה. התכנית תערך ברמת פירוט מינימלית ותוגש בקנה מידה 1:2500.
 ו. מתחם 2 לא יכלל בתכנית פיתוח לפי סעיף זה, אלא לפי סעיף 6.2 להלן בלבד.
 ז. רשת חלוקת גז טבעי תתוכנן בתיאום עם בעל רישיון החלוקה ובאישור רשות הגז הטבעי.



6.2

תנאים למתן היתרי בניה

1. תכנית פיתוח לתא שטח עצמאי במתחם 1 ולכלל מתחם 2:
 תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום תא שטח עצמאי במתחם 1 יהיה הגשת תכנית פיתוח לתא השטח ובכפוף לקבוע בסעיף 6.18 בדבר חלוקה לתאי שטח שתאושר על ידי הוועדה המקומית ותנאי למתן היתר בנייה ראשון במתחם 2 יהיה הגשת תכנית פיתוח לכלל המתחם שתאושר על ידי הוועדה המקומית.
 התכנית תתייחס לנושאים שלהלן:
 א. התכנית תהיה ברמת פירוט מינימלית של קני"מ 1:500.
 ב. חלוקת תא או תאי השטח וקווי הבניין.
 ג. אזורי גינון ונטיעות.
 ד. מיקום ופירוט מתקני האנרגיה והתשתיות לרבות מבנים ומתקנים אשר יוקמו בתחום תא השטח למטרה זו. פרוט קווי התשתיות והדרכים וחיבורן לדרכים הראשיות בתכנית ולקווי התשתיות הראשיות והחיצוניות. מערך הסדרי התנועה בתא השטח לרבות כניסות, יציאות, אזורי תמרון וחנייה.
 ה. מפלסי הקרקע ומפלסי הכניסה של המבנים המתוכננים.
 ו. מערך הניקוז העילי והתת קרקעי כולל התייחסות למניעת זיהום סביבתי העשוי להיגרם מניקוז באזורים בהם נעשה שימוש בחומרים מזהמים.
 ז. התייחסות לשלבי הביצוע ובכלל זה: מיקום מחנות קבלן ודרכי גישה ואחסנה לטובת הביצוע, אופן השיקום הנופי של האתר לאחר גמר העבודות לרבות הסדרת מפלסי פיתוח והחזרת אדמת חישוף עליונה.
 ח. בתכנית הפיתוח יאוחר מיקום זמני לטיפול בפסולת בנייה ולגריסה, ככל הנדרש.
 ט. חתכי פיתוח אופייניים, ובכללם מפגשים בין הבינוי והפיתוח המוצעים לבין הקרקע הטבעית תוך צמצום אזורי ההפרה של קרקע טבעית, ככל הניתן.
 י. תכנית הפיתוח תפרט את המגבלות המוטלות על הסביבה הנגזרות מהבינוי והפעילות המבוקשת ותציג בצורה עקרונית את אפשרויות הפיתוח של תאי השטח הסובבים והמושפעים ממגבלות אלה.



6.2

תנאים למתן היתרי בניה

2. על אף האמור לעיל, במתחם 1 בלבד, הועדה המקומית רשאית לאשר הגשת היתר בנייה ללא תכנית פיתוח ובינוי מאושרת בתנאים המצטברים הבאים:
- המתקן/המבנה לו מבוקש ההיתר חיוני לפעילות השוטפת של המתחם.
 - אין במתקן/מבנה לו מבוקש ההיתר בכדי להשפיע על הפיתוח העתידי של המתחם.
 - המתקן אינו מטיל מגבלות על סביבתו.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים כלליים להגשת בקשה להיתר:

- היתר הבנייה יכלול לפחות את הנ"ל: מפלסי הבינוי; עיצוב לרבות חומרי הגמר, הגגות כולל שילוב מתקנים טכניים, פיתוח, נטיעות וגינון, ככל שקיימים.
- תנאי להיתר להקמת תחמ"ש או תחמ"ג, יהיה התייעצות עם חח"י.
- תנאי להיתר לדרכים יהיה אישור תכנית להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.
- תנאי להיתר ראשון לעבודות עפר ותשתיות (למעט גז טבעי), יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול, בין היתר, הצגת שטחי חפירה/מילוי, מפלסי הקרקע הסופיים, מערכות תשתית ראשיות, התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים בהתייעצות עם היח' הסביבתית.
- תנאי להיתר בניה למתקני ייצור ו/או מתקנים לאחסון ומתקנים לטיפול בפסולת לסוגיה ו/או בשפכים, וכן מתקנים לטיפול בפליטות לסביבה, מתקני אנרגיה, מערכת ניטור לסביבה וכן מתקנים אחרים שלדעת מהנדס הועדה המקומית הינם בעלי פוטנציאל לסיכון ו/או השפעה על הסביבה, יהיה תיאום עם המשי' להגנ"ס או, בהסכמת המשי' להגנ"ס, עם היח' הסביבתית, לרבות הצורך בהכנת מסמכים סביבתיים בהתאם לדרישת המשי' להגנ"ס ולעניין טיפול בשפכי תעשייה ופתרון הקצה. סעיף זה לא יחול על בקשות להיתר בנייה לנושאים הבאים: סלילת כבישים, מכלול השער, ומבני שמירה ומרכיבי בטחון היקפיים, מצללות ופיתוח שטחים ציבוריים פתוחים.
- תנאי להיתר למבנים יהיה עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע שתחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- תנאי להיתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד ביערות בהתאם לפקודת היערות.
- תנאי להיתר בניה בשטחים המסומנים בנספח "מגבלות סביבתיות" כמוקדים החשודים בזיהום קרקע יהיה ביצוע סקר ודיגום הקרקע באזור בו מבוקש ההיתר. הסקר יובא לאישור המשי' להגנ"ס שיקבע הנחיות לטיפול בקרקע ותנאים למתן היתר הבנייה.
- התייעצות עם פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום תא השטח, ככל שהדבר דרוש.
- תנאי להיתר בנייה למבנה או מתקן הדורש מערכת סילוק שפכים הינו אישור תכנית סניטרית ע"י הועדה המקומית או בא כוחה בעניינים אלה. התכנית תציג התחברות למערכת הביוב המקומית לרבות מתקני טיפול קדם ככל ויהיה צורך.
- תנאי להיתר יהיה קבלת אישור יועץ נגישות ככל הדרוש בחוק שיווין זכויות לאנשים עם מוגבלות.
- בבקשה להיתר יוצג אתר התארגנות הקבלן באישור מהנדס הועדה. אתר ההתארגנות יהיה מגודר ויכלול את כל הנדרש לתפעולו לרבות מיכלי תדלוק, פחי אשפה, ושירותים. בנוסף תפורט מערכת התנועה אל אתר ההתארגנות אשר תהיה בצירים קיימים או מתוכננים ככל הניתן.
- הבקשה להיתר תכלול מידע סביבתי מפורט בהתאם להנחיות המשי' להגנ"ס או היחידה הסביבתית. יוגש מסמך בדיקה סביבתי ו/או סקר סיכונים ו/או סקר אקוסטי בהתאם לדרישות

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

המשרד להגני"ס או היחידה הסביבתית.

טו. הקמה של מתקני טיפול ומחזור של פסולת מתהליכי הייצור של מפעלים בטחוניים מותנית בהגשת מסמך סביבתי בדומה להוראות תמ"א 16 על תיקוניה.

טז. תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית לאזור בו ישולבו עודפי העפר בתכנית יאותרו ויסומנו מתחמים לאתר עירום זמני של עודפי עפר בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית. התכנית תכלול חישוב של עודפי העפר הצפויים.

יז. תנאי להיתר בנייה בתא השטח 512 מותנה בסקר תגובת אתר והערכת יציבות המדרון כמפורט בסקר הסיסמי בתסקיר השפעה על הסביבה המצורף לתכנית זו.

יח. במתחם 2, תנאי להיתר בנייה למפעלים שנדרשים להיתר פליטה לפי חוק אויר נקי יהיה הגשת תסקיר השפעה על הסביבה שיאושר על ידי המש' להגני"ס ופרסום להתנגדויות בדרך הקבועה בסעיף 149 לחוק.

יט. תנאי להיתר בנייה להקמת מנחת מסוקים יהיה תיאום עם רשות התעופה האזרחית וחיל האויר.

כ. תנאי להיתר בנייה בתחום ייעוד "יער" יהיה תיאום עם קק"ל.

כא. תנאי להיתר בנייה למפעל הדורש התחברות למערכת סילוק שפכים הינו הקמת מתקן לטיפול בשפכים בהתאם לנספח הביוב לתכנית זו ובכפוף לאישור משרד הבריאות.

כב. תנאי להיתר להקמת מתקן מקומי לטיפול בשפכים סניטריים יהיה אישור משרד הבריאות.

כג. תנאי להיתר בניה למפעלים המהווים מקור פליטה יהיה הגשת בקשה להיתר פליטה בהתאם לחוק אויר נקי.

כד. תנאי לחיבור דרך החירום יהיה תיאום התכנון ההנדסי המפורט וביצוע הדרך עם חברת כביש חוצה ישראל ועם חברת נתיבי ישראל וקבלת אישור הצוות המלווה של תמ"א 31/א/21/4.

כה. תנאי להיתר בנייה למבנה או מתקן הדורש התחברות לתשתית חשמל הינו אישור של חברת החשמל.

כו. תנאי להיתר בנייה בתא שטח מספר 143 יהיה תיאום עם נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית לעניין מנחת מסוקים.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי לקבלת היתר הבנייה יהא השלמת התנאים הבאים:

א 1. התחייבות לטיפול וסילוק כל עודפי הפסולת החזויה, שלא תמוחזר בתחומי התכנית, לאתרים מורשים ומאושרים כדין.

א 2. מסירת תחשבי כמויות הפסולת הצפויה להיווצר חתומות ע"י מגיש הבקשה.

א 3. הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה להטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.




א 4. הצהרת בעל ההיתר כי פסולת בניין תפונה באחריותו לאתר פסולת בניין עמו נעשה הסכם פינני.

א 5. מפעל הטעון היתר פליטה יותנה בקבלת אישור מיקום של תחנת ניטור בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

א 6. קבלת אישור פקיד היערות לכריתה או העתקה של עצים.

ב. תנאים למתן תעודת גמר יהא השלמת התנאים הבאים, בנוסף לתנאים שידרשו על ידי הוועדה המקומית:

ב 1. הצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנתה בפועל של הכמויות המוצהרות על שם בעל

	<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ההיתר כאמור בתחשיבי כמויות הפסולת בסעיף א 2 .</p> <p>ב 2. פינוי אתר ההתארגנות של הקבלן אלא אם הוא משרת עבודות פיתוח ובניה אחרות.</p> <p>ב 3. תנאי למתן תעודת גמר להפעלת חדר/תחנת השנאה יהא קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מיננת התשס"ו 2006.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>6.5 הנחיות מיוחדות</p> <p>מנהלת אזור תעשייה מתחם 2 :</p> <p>א. מערכת ניהול כניסת מפעלים לאזור התעשייה בהיבטים סביבתיים עבור מתחם 2 : עם אישורה של תכנית זו, הרשות המקומית תמנה מנהלת לאזור התעשייה - מנהלת רמת בקע. המנהלת תהיה מורכבת מנציגים שייבחרו ע"י הרשות המקומית ונציג המשרד להגנת הסביבה או מי שימונה על ידו (כגון היחידה הסביבתית).</p> <p>ב. מטרת המנהלת : לפעול לניהול מערכת בקרה על כניסת מפעלים לאזור התעשייה (חדשים והרחבת קיימים) במתחם 2.</p> <p>ג. מערכת בקרה סביבתית בשלב קליטת מפעל חדש או הרחבת מפעל קיים : בקשה להקצאת מגרש - על כל מפעל חדש למלא טופס סיווג מפעל ובו תיאור כללי של מפעל, צריכות מים, שפכים, פסולת, פליטות מזהמים לאוויר, רעש וכו' לבדיקת מנהלת רמת בקע האם המפעל מאושר להמשיך את תהליך התכנון בשטח התכנית.</p> <p>בהסתמך על ממצאים המפורטים בטופס, סיווג המפעל/ העסק ע"י מנהלת רמת בקע לאחת משלושת הקטגוריות הבאות :</p> <p>1. "מפעל מותר" - מפעל שאין בהקמתו ובהפעלתו משום גרימת מטרד או מפגע סביבתי.</p> <p>2. "מפעל על תנאי" - מפעל שמתן היתר הבניה יותנה בדרישות סביבתיות שיקבעו ע"י מנהלת רמת בקע.</p> <p>3. "מפעל אסור" - מפעל שאין להתיר את הקמתו באזור תעשייה.</p> <p>ד. היתר בניה (רק עבור "מפעל על תנאי") :</p> <p>מפעל שהוגדר כ"מפעל על תנאי" ימלא שאלון סביבתי מפורט בו יכלל פירוט פעילויות המפעל (תיאור תהליך הייצור, חומרי גלם ותוצרים, שפכים, אוויר, חומ"ס, רעש ועוד). על סמך ממצאי שאלון זה, תיקבע מנהלת רמת בקע את הדרישות הסביבתיות לקבלת היתר בניה, לרבות הכנת דוחות סביבתיים בהיבטים אשר יוחלט כי נדרשים (כגון : דו"ח מרחקי הפרדה, דו"ח אקוסטי וכיו"ב). המסמך הסביבתי ושאר הדרישות יועברו לבדיקת המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית בהסכמת המשרד וכן למנהלת רמת בקע.</p> <p>ה. תעודת גמר :</p> <p>טופס איכלוס למפעל יאושר רק לאחר שמנהלת רמת בקע תאשר כי מולאו התנאים הסביבתיים כפי שנקבעו על ידם.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 אדריכלות</p> <p>א. המבנים והמתקנים באתר יתוכננו, ככל הניתן, מחומרי גמר בעלי קיים ארוך הנדרשים לתחזוקה מועטה.</p> <p>ב. תשתיות המבנים והמערכות הטכניות יוטמעו בתוך המבנים ככל האפשר ובכל מקרה ישולבו במתקנים בעיצוב המבנה.</p>	<p>6.6</p>

הוראות פיתוח	6.7
<p>א. עירום זמני ועודפי עפר :</p> <p>עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית. עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור יפנו לאתר מורשה כדין או יועברו לצרכים אחרים בתיאום עם רשות מקרקעי ישראל והגורמים המוסמכים.</p> <p>בשטחים המסומנים כחשודים בקרקע מזוהמת, ייעשה שימוש חוזר רק בתנאי שהקרקע עומדת במדיניות המשרד להגנת הסביבה בנושא קרקעות מזוהמות , ערכים ועקרונות לשימוש חוזר בקרקע מזוהמת (השבה) של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. גינון וצומח :</p> <p>גינון בשטחים ציבוריים יהיה במיני צומח מדברי שאינם פולשים , לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורשות הטבע והגנים.</p> <p>ג. תאורה ומניעת זיהום אור :</p> <p>מבלי לפגוע בצרכים הביטחוניים, תאורה בגידור ההיקפי ובאזורי ממשק תתוכנן תוך התחשבות במניעת זיהומי אור בהתייחס לשטח הפתוח תכוון לסביבת הגדר בלבד, ובתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ד. גידור :</p> <p>מבלי לפגוע בצרכים הביטחוניים, גידור יכלול מעברי בעלי חיים בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ה. בטרם ביצוע הכשרת הקרקע בשטח לא מופר, תיערך בדיקת מצאי ערכי טבע ואופן הטיפול בהם (שימור/ העתקה/ היתר פגיעה) בהתאם להנחיות רט"ג.</p>	



תשתיות	6.8
<p>כל אחד מהמתחמים 1 ו-2 יהיה עצמאי בהיבט התשתיות, ובכלל זה מערכת הדרכים, אספקת חשמל, תשתיות מים וביוב, קווי התשתיות של שפכים סניטרים ושפכי תעשייה, תשתיות כיבוי והצלה, בריכות מים, תשתיות גז, תקשוב ושפכים לסוגיהם, ככל שניתן בהתאם להנחיות הגורמים מוסמכים.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.9
<p>שפכי תעשייה :</p> <p>א. מיחזור צריכת מים ושפכים יבוצע במתקני הייצור הרלוונטיים, ככל הניתן.</p> <p>ב. שפכים תעשייתיים אשר יטופלו מחוץ למתחם יוזרמו למיכל איסוף מקומי שיאושר על פי כל דין לקליטת סוג השפכים המפונים.</p> <p>ג. מערכת איסוף לשפכים המכילים דלקים ושמיים תחובר למפריד שמן/דלק ממים. במוצא המפריד יותקן פתח דיגום שיאפשר דיגום השפכים בצורה מיטבית.</p> <p>ד. ניטור רציף : ביציאה ממתקני קדם טיפול רציף יותקנו ויופעלו מכשירי המדידה על פי דרישות היחידה הסביבתית : מד ספיקה, מד ערך הגבה, ומד מוליכות. מדי הניטור יהיו מכוילים בכל עת, יתוחזקו ויופעלו על פי הוראות היצרן.</p> <p>ה. דיגום : יבוצע דיגום חטף ו/או דיגום מורכב או כל דיגום אחר המתחייב לפי דין של השפכים התעשייתיים בהתאם להנחיות שיתקבלו מהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. מתקני קדם טיפול : מתקנים חדשים או מתקנים שהועתקו לשטחי התכנית יותאמו לדרישות המשרד להגנת הסביבה. במתקנים אלו יתוכננו בהתאם לטכנולוגיה מיטבית (BAT) או כל</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.9

הנחיה אחרת של המשרד להגנת הסביבה. מתקן קדם טיפול פעיל יהיה תקין בכל עת, יתופעל ויתוחזק על פי הוראות היצרן.

ז. מניעת זיהום קרקע, בדיקה וטיפול בקרקעות מזוהמות:

ימנע זיהום קרקע במישרין או בעקיפין ועל פי דין. יאסר סילוק חומר מזהם לקרקע וביצוע כל פעולה העלולה לגרום לזיהום קרקע. חומרים מזהמים יאוחסנו במתקנים, מיכלים או צנרות אטומים לחלחול ויהיו עמידים לחומר המזהם ובאופן בו תימנע כל דליפה וזיהום קרקע. ינקטו האמצעים למניעת שחרור של חומר מזהם לקרקע.

ח. תשתיות על קרקעות המכילות חומר נזולי מזהם קרקע:

מיכלים וכלי אצירה המכילים חומר מזהם נזולי יוצבו במאצרה העומדת בדרישות הבאות:

המאצרה תהיה אטומה לחלחול של חומר מזהם נזולי המאוחסן בה; נפח המאצרה יהיה של 110% לפחות מנפח המיכל המאוחסן בה; המאצרה תבנה עם שיפועים לבור שאיבה שממנו ישאבו הנוזלים; פתח מילוי המיכל יותקן בתחומי המאצרה.

ט. צנרת ומיכלים המכילים דלקים נוזליים:

מכלים וצנרת עיליים וטמונים יבנו לפי תקן רלוונטי ודרישות הרשויות המוסמכות לכך. משטחי מילוי והנפקה יהיו אטומים ועמידים בפני חלחול הנוזלים הצפויים להתנקז אליהם ויתוחמו באבני שפה ותעלות ניקוז למניעת התפשטות הזיהום בסביבה ויכללו בור שאיבה למקרה שפך.



ביוב, ניקוז, מים, תברואה

6.10

א. מערכת אספקת מים:

א 1. המערכת תכלול מאגר איסוף וויסות אספקת המים והגברת לחץ (ככל הנדרש, בהתאם למבנה המערכת).

א 2. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות המים לשתייה לבין שאר השימושים שאינם במים שפירים, כגון כיבוי אש.

א 3. במערכת אספקת המים לשתייה יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), או כל פתרון אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות למניעת פוטנציאל זיהום.

ב. מערכת אספקת מים להשקייה

ב 1. השקיית צמחייה תוזן ממי קולחים מטוהרים במתקן לטיהור שפכים לאחר טיפול שלישוני או מכל מקור אחר באישור משרד הבריאות.

ב 2. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות המים להשקייה לבין שאר השימושים.

ג. כיבוי אש:

ג 1. מערכת אספקת המים לכיבוי האש תתוכנן לפי מכ"ר 529, דרגת סיכון אש Extra Hazard Group 2, בכפוף להנחיות רשות הכבאות.

ג 2. רשת הכיבוי תכלול מאגר חירום לכיבוי אש, מערכות הגברת לחץ, ככל הנדרש, בהתאם למבנה המערכת, צנרת, אביזרים, הידרנטים וכדומה.

ג 3. תכניות מערכות אספקת המים לכיבוי אש יתואמו ויאושרו על ידי רשות הכבאות ומשרד הבריאות.

ד. מתקני מים:

ד 1. שטח מתקן אספקת המים יכלול בריכות ותחנת שאיבה להגברת לחץ, ככל הנדרש, בהתאם למבנה המערכת, שטח המתחם יהיה מגודר, וממוגן בפני כניסה של אנשים לא מורשים.





<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.10</p>
<p>ד 2. במתקן תהיה מערכת התראה וסגירת אספקת מים מזהמים לצרכנים.</p> <p>ד 3. תחנת השאיבה תהיה בתוך מבנה על קרקעי סגור שיכלול אמצעים להפחתת רעשים.</p> <p>ד 4. מערכת אספקת המים תכלול אמצעים לאבטחת הזנת חשמל בחירום, כגון: דיזל גנרטור.</p> <p>ה. מערכת איסוף שפכים:</p> <p>ה 1. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב הסניטרי לבין מערכת השפכים התעשייתיים ולבין מערכת הניקוז.</p> <p>ה 2. השפכים הסניטריים יסולקו למתקן טיהור שפכים.</p> <p>ה 3. השפכים התעשייתיים יטופלו בנפרד ויסולקו למתקן טיפול בשפכי תעשייה ייעודי, או למתקן טיפול בשפכים אחר שיאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ובכפוף להוראות כל דין.</p> <p>ו 1. מתקן טיהור שפכים:</p> <p>ו 1. מתקן טיהור השפכים יגודר ויאובטח, ויותקן סביבו מערכת התראה.</p> <p>ו 2. יותקנו אמצעים לטיפול במטרדי רעש, ריח, זיהום אוויר וזיהום קרקע.</p> <p>ו 3. המתקן יכלול מערכת סינון ראשוני והפרדת מוצקים אוטומטית, מערך טיפול ביולוגי לאיכות שניונית, ומערך סינון וחיטוי לאיכות שלישונית.</p> <p>ו 4. טיהור השפכים יעשה לאיכות שלישונית שתאפשר השקיית גינון במתחם לפי הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ו 5. המתקן יכלול איגום חירום לשפכים ולקולחים חריגים מבוקרים על ידי מערכת הבקרה של המתקן.</p> <p>ו 6. המערכת תכלול אמצעים לאבטחת הזנת חשמל בחירום, כגון: דיזל גנרטור שיותקן מעל מאצרה.</p> <p>ו 7. כל המתקנים יהיו אטומים למניעת חילחול מזהמים למי התהום וכן מערכת לבקרת דליפות.</p> <p>ו 8. הבוצה תיוצב במסגרת מתקן הטיפול ותסולק לאתר קומפוסטציה ייעודי להמשך טיפול ו/או לאתר מורשה.</p> <p>ו 9. המתקן יכלול מבני עזר כגון: חדר בקרה, משרדים, חדר חשמל.</p> <p>ו 10. הקמת מטי"ש מקומי לשפכים סניטריים עד קיבולת של 650 מק"י. בשלב ב' של ההרחבה, עד 1,000 מק"י.</p> <p>ו 11. תכנון המתקן ישלב שיקום ועיצוב נופי של מיתקן הטיפול, לרבות עקרונות חזותיים למראה החיצוני של המבנים והמתקנים.</p> <p>ו 12. נקודת חיבור מתקן הטיפול לצנרת, קליטת השפכים והובלת קולחין יקבעו בשלב היתר הבניה.</p>	



<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.11</p>
<p>בשטחים בהם קיימת סכנה לזיהום סביבתי עקב שימוש בחומרים מזהמים, ימנע חילחול ויציאת מי נגר מהמגרש בצורה לא מבוקרת באופן שבמקרה של זיהום סביבתי ניתן יהיה לאגום את החומר המזוהם, לשאוב ולהעבירו לאתר מורשה. רק נגר לא מזוהם ניתן יהיה להזרים למערכת הניקוז הטבעית.</p> <p>לצורך מניעת זיהום לסביבה תבוצע חלוקה של השטח ל-3 אזורים:</p> <p>1. נגר נקי יוזרם לשטח ציבורי.</p> <p>2. נגר מזוהם יאוגם ויטופל על ידי המפעל או יפונה לאתר מורשה.</p>	

<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>3. נגר החשוד בזיהום יאוגם ויבדק, אם יימצא נקי יוזרם לשטח ציבורי ואם ימצא מזוהם יועבר לטיפול על ידי המפעל או יפונה לאתר מורשה.</p>	
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>רעש: מפלסי הרעש מפעילות המפעל לא יחרגו מהמפלסים המפורטים בתסקיר השפעה על הסביבה ובהתאם לתכנית זו (מגבלות רעש). מעבר לתחום מגבלות הרעש בתכנית, מפלסי הרעש הנובעים מהפעילות המתרחשת במתחם, לא יחרגו ממפלסי הרעש המרביים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>איכות אוויר: א. כל מקורות הפליטה שבתחום התכנית, מוקדיים (כגון ארובות) ולא מוקדיים, יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה על פי כל דין. ב. מפעלים שאינם מהווים מקור פליטה לפי חוק אוויר נקי, יוקמו על פי טכנולוגיה שתבטיח מניעת מפגעים לסביבה ובהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>א. פסולת בניין: א. 1. פסולת הניתנת למחזור או לשימוש חוזר תמוין בתחום התכנית, תטופל ותועבר לשימוש חוזר בתחום התכנית ו/או תועבר ותטופל באתרים מורשים. א. 2. פסולת שאינה ניתנת למחזור תועבר לאתר הטמנה לפסולת יבשה, מוסדר ומאושר. ב. פסולת באתרי התארגנות ב. 1. בגמר העבודה יפונה האתר מכל פסולת. ב. 2. פסולת הבניין תופרד למרכיבים: פסולת אינרטי (חול, בטון, בלוקים, חיפויים); נייר וקרטון; ברזל; עץ; פסולת אחרת. ב. 3. כל אחד מהמרכיבים ייאסף ויערם בנפרד בתחום ייעודו או בכלי אצירה ייעודים. הפסולת האינרטי תיאסף במכולות או בשטח האתר בתחום מופרד בגדר. ריכוז הקרטון יעשה באמצעות דחסן קרטונים/מאצרה ייעודית. ב. 4. המרכיבים המופרדים יעברו לשימוש חוזר או למחזור עפ"י כל דין. ב. 5. הפסולת האינרטי תיגרס ותשמש לשימוש חוזר בפרויקט או מחוץ לשטח האתר. ב. 6. הפסולת שאינה ניתנת למחזור או לשימוש חוזר תועבר לאתרים מוסדרים לפי סוג הפסולת. ב. 7. פסולת מסוכנת תועבר לאתר מורשה עפ"י כל דין. ב. 8. כל עבודות שינוע הפסולת וגריסתה וכיו"ב יבוצעו ע"י הקבלנים הנושאים ברישיון עסק ותנאים של הרשויות הרלוונטיות לביצוע עבודות אלה. ג. הגבלות על מגרסת פסולת בניין- במידה ויוחלט על הצבתה באתר: ג. 1. תיאסר גריסת חומרים מסוכנים. ג. 2. תיאסר גריסת פסולת אסבסט. ג. 3. תיאסר גריסת חומרי גלם שמקורם מחוץ לאתר הבניה. ג. 4. שמירה על נהלי הטיפול במכלי דלק (אחסון, מאצרה תקנית ותפעול). ג. 5. נקיטת באמצעים למניעת זיהום אוויר.</p>	

	<p>פסולת בניין</p> <p>6.14</p> <p>ג 6. חזות- אחסון חומר גלם וחומר גרוס בשטח האתר בלבד ללא גלישה אל מחוץ לגבולותיו, שמירה על ניקיון דרכי הגישה וניקוי שטח האתר משאריות פסולת, חומרי גלם, ציוד וכ"ו עם סיום הפעילות בסוף כל יום עבודה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>עתיקות</p> <p>6.15</p> <p>א 1. כל עבודה בתחום שטחי עתיקות מוכרזים כמסומן בתשריט, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>א 2. בתחום השטח בו נמצאו העתיקות, כמפורט בנספח "ערכיות השטחים הפתוחים ועתיקות" המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. במקרה של חדירה אל תת-הקרקע או כיסויה יבוצעו חיתוכי וחפירות בדיקה שמטרתם לקבוע את סוג העתיקות שבמקום, עומקן והיקף השתרעותן בשטח וחפירות הצלה בהתאם להנחיות של רשות העתיקות.</p> <p>א 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ב. סימון אתרי בורות מים עתיקים כמפורט בנספח "ערכיות השטחים הפתוחים ועתיקות" המהווה חלק ממסמכי תכנית זו הינו משוער. במידה ומתוכנן פיתוח בקרבתם, תמנע מפגיעה בהם או מחסימתם.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p>חשמל</p> <p>6.16</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים וארונות חלוקה קיימים ומתוכננים, והנחיות לגבי מיקום ומבנה תשתיות אספקת החשמל אל המבנה ובתוכו.</p> <p>2. קווי חשמל</p> <p>2.1 מתח עליון (KV161).</p> <p>2.1.1 רשתות חשמל עיליות מתח עליון יוקמו אך ורק בפרוזדורים הקיימים ו/או פרוזדורים בשטחים פתוחים שיאושרו בתכניות מפורטות בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובניה.</p> <p>2.1.2 לתכנית מפורטת לביצוע של כבלי מתח עליון תת קרקעיים יצורף ניספח הכולל סקר השפעה על הסביבה לרבות חישובי עוצמת הקרינה הבלתי מייננת הצפויה.</p> <p>2.2 מתח גבוה (KV12-33) ומתח נמוך (KV0.4)</p> <p>2.2.1 רשתות החשמל בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיות לאורך הדרכים בחלק הפעיל של המתחם ועיליות בהיקף המתקן לשרות צרכנים לאורך הגדר וצרכנים מרוחקים מדרכי השרות הראשיות.</p> <p>3. תחנות שנאים, חדרי מיתוג וארונות חלוקה (פילרים)</p> <p>3.1 מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום חברת החשמל.</p> <p>3.2 תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבנה, או על עמודי חשמל, בכפוף למרווחים בסעיף 6.1.</p> <p>3.3 תחנות השנאים בגבולות התכנית יהיו תחנות פנימיות (במבנים).</p> <p>3.4 במתחם התעשייה (מחוץ לאזור המפעלים) - על היזם לתאם את התכנית עם חברת החשמל לעת הכנת תכניות להיתר בניה לצורך בחינת הצורך בהקמת תחנת שנאים ו/או חדר מיתוג.</p>	

חשמל	6.16
<p>3.5 תחנות השנאים, חדרי המיתוג והפילרים של חברת החשמל יורחקו ממבנים מאוכלסים על פי היתרי הקמה והפעלה לסוג של מתקן חשמל ("היתר לסוג") המתפרסם ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3.6 ארונות חלוקה (פילרים) של חברת חשמל ישולבו ככל הניתן בקירות תמך, קירות פיתוח או גומחות ייעודיות.</p> <p>4. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיוצ"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>5. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה, יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור חברת חשמל.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

חשמל	6.17
<p>(המשך מסעיף קודם)</p> <p>6. איסור בנייה בקרבת קווים ומתני רשת החשמל:</p> <p>6.1 לא יינתן היתר בנייה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה, מלאכה ומשרדים וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן:</p> <p>6.1.1 תשתית: קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף. מרחק מהתיל 3 מ'.</p> <p>6.1.2 תשתית: קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד (תאמ) על עמוד; מרחק מהתיל הקיצוני: 3 מ'.</p> <p>6.1.3 תשתית: קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו; מרחק מהתיל הקיצוני: 3 מ'.</p> <p>6.1.4 תשתית: שנאי על עמוד; מרחק מהמתקן: 5 מ' לשנאי אחד, 6 מ' לשני שנאים.</p> <p>6.1.5 תשתית: קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (תאמ); מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל: 3 מ'.</p> <p>6.1.6 תשתית: קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו; מרחק מציר הקו: 20 מ'. ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>6.1.7 תשתית: קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו; מרחק מציר הקו: 35 מ'. במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/על קיימים עם שדות גדולים מ-300 מטר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.</p> <p>6.1.8 תשתית: כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים; מרחק מהתייל הקיצוני/הכבל: 0.5 מ', המרחק המדויק יקבע בתיאום חברת החשמל.</p> <p>6.1.9 תשתית: כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים; מרחק מהתייל הקיצוני/הכבל: 3 מ', המרחק המדויק יקבע בתיאום חברת החשמל.</p> <p>6.1.10 תשתית: כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים; מרחק מהתייל הקיצוני/הכבל: 205 מ', המרחק המדויק יקבע בתיאום חברת החשמל.</p> <p>6.1.11 התשתית: ארון רשת; מרחק 1 מ'.</p> <p>6.1.12 התשתית: חדר מיתוג/תט"ז; מרחק מהמתקן 3 מ'.</p> <p>6.1.13 התשתית: תחנת השנאה; המרחק מהמתקן: 5-6 מ', המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>6.2 על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים השימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה:</p> <p>6.2.1 ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שירות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

חשמל	6.17
<p>6.2.2 חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עלילים או תת קרקעיים.</p> <p>6.2.3 גובה המבנים שבסעיפים קטנים אי-ב' לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת חשמל.</p> <p>6.2.4 חפירה, כריה או בנייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל.</p> <p>6.2.5 נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.</p> <p>6.2.6 התכניות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות לאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>6.3 על אף האמור בסעיפים 5.1-5.2, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.</p> <p>6.4 נוהל זה יבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות אלה למרווחים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>	
מגבלות בניה לגובה	6.18
<p>בטיחות טיסה:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה למבנה או אלמנט כל שהוא שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p>	
חלוקה לתאי שטח	6.19
<p>הקרקע לצרכי ציבור, למעט השטחים הציבוריים שבמתחם 1, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוכר לה על ידי רשות מקרקעי ישראל, ובלבד שרשות מקרקעי ישראל קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.20
<p>הקרקע לצרכי ציבור הקבועים בתאי השטח מס': 117, 971, 951, 961, 861, 615, 614-611, 664 יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוכר לה על ידי רשות מקרקעי ישראל, ובלבד שרשות מקרקעי ישראל קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.21
<p>הוראות מעבר:</p> <p>א. מתקני ניסויים, תשתיות, דרכים קיימות בתחום התכנית, ימשיכו בתפקודם אף אם שימושים אינו תואם את יעודה הקרקע שנקבע בתכנית, כל עוד הדבר אינו פוגע במישרין בתפקוד המתקן ובמימוש השימושים המוגדרים בו. כל בנייה חדשה לרבות תוספות לבנייה קיימת תהיה בהתאם לקבוע בתכנית זו ויחולו לגביה הוראות סעיף ב' להלן.</p> <p>ב. מבנים, מתקני ייצור ומבנים/מתקנים הנדסיים ששימושם אינו תואם את התכנית או ייעודה יפוננו תוך 10 שנים מאישור תכנית זו. במסגרת זו יבוצע ניקוי הקרקע בתיאום להנחיות המשרד להגנת הסביבה, ושיקום אקולוגי לרבות פיזור אדמת חישוף עליונה משטחי פיתוח בתיאום עם רשות הטבע והגנים. פעולות אלה יחולו גם על מבנים/מתקנים/תשתיות שפעילותם הסתיימה.</p> <p>ג. יובטח כי היתרי הבניה לתעשייה ומתקנים יעשו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית</p>	

<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>הנדרשות.</p>	<p align="center">6.21</p>
<p align="center">דרכים וחניות</p> <p>א. חנייה : חנייה במתחם מס' 1 : העובדים יגיעו לאיזור התעשייה בהסעות מרוכזות והשימוש ברכב פרטי יצומצם ככל הניתן. לכלל המתחם יוקצו עד 200 מקומות חניה לרכב פרטי בתחום תאי השטח. כל שאר היבטי החניה, כולל חניה לאנשים עם מוגבלויות, חניה תפעולית וחניית אוטובוסים יהיו בהתאם לתקן החניה ארצי התקף לעת מתן היתרי בניה. חנייה במתחם מס' 2 : החניה תהיה בתחום תא השטח בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתרי הבניה. ב. התכנון ההנדסי המפורט לחיבור דרך החירום עם כביש מס' 6 יתואם עם חברת כביש חוצה ישראל. ג. טרם הביצוע הסופי של דרכים מס' 40 ו 6 בהתאם לתמ"א 4/21/א/31, הדרך לשעת חירום וחיבור דרך מקומית מס' 1 עם דרך מס' 40 יבוצעו בשני שלבים : בשלב הראשון הדרכים יחוברו לדרך מס' 40 כמופיע בנספח התנועה "שלב א" בשלב הסופי : הדרך לשעת חירום תחובר לדרך שירות של דרך מס' 6 ודרך מקומית מספר 1 תחובר לדרך מס' 6, הכל כמופיע בנספח התנועה "שלב סופי".</p>	<p align="center">6.22</p>
<p align="center">תשתיות</p> <p>רצועת תשתיות הגז : א. בתחום מסדרון תשתיות ת"ק (רצועת צינור הגז) וכן בשטחים שמופיע סימבול "מתקן גז" מונה הדפסה 38 תכנון זמין תשריט יותרו הטמנה, ביקורת, תחזוקה, תיקון והחלפה של רשת החלוקה ובכלל זה קווי צינורות להעברה של גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד, מתקנים נלווים לתשתית גז טבעי, וכך מגוף ו/או מונה ו/או וסת לחץ, שילוט עילי ותת קרקעי, כמו כן, יותרו כל השימושים הזמניים הנדרשים לצרכי הקמה של קו הגז, יותרו עבודות עפר וביסוס לצורך הנחת מבנים יבילים וכן חיבור חשמל, מים ביוב ותקשורת, בכפוף לעמידה בדרישות צו הבטיחות. בסיום העבודות, השטח יושב לקדמותו. תחום רצועת צינור הגז מוקף בשוליים מסומנים שבהם יחולו מגבלות הבניה כמפורט בסעיף ה' להלן. רוחב המסדרון יקבע בתאום עם בעל הרישיון. ב. בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות על רקע אזור "הנחיות מיוחדות ב" וכן בשטחים שמופיע סימבול 'מתקן גז' בתשריט תותר גם הנחה, שימוש כשטח זמני לאחסנת צינורות ולחניית כלי עבודה, ביקורת, תחזוקה, תיקון והחלפה של מתקני גז המותרים על פי תכנית זו. ג. צינור הגז : ג 1. מיקומו המדויק של צינור הגז והמתקנים המותרים יקבע בשלב התכנון המפורט לביצוע. מיקומו בפועל יתועד בתכנית עדות. ג 2. גמישות מסדרון תשתיות ת"ק- ניתן יהיה להתיר סטייה במיקום הטמנת צינור הגז הטבעי מחוץ למסדרון התשתיות התת קרקעי, עד לגבול התכנית, ובתנאי שההסטה תעמוד בדרישות צו הבטיחות. תחום מגבלות הצינור ו/או המתקן לא יחרגו מגבול מגבלות הבניה והפיתוח, אלא בכפוף לאישור רשות הגז הטבעי. ג 3. תנאי להקמת מערכת הגז הטבעי יהיה אישור מפרט הנדסי לפי סעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי. כל קווי ומתקני התשתית לגז טבעי יוקמו בהתאם למיקומם במפרט הנדסי ובהתאם לצו</p>	<p align="center">6.23</p>

6.23

תשתיות

הבטיחות.

ג. 4. שילוט וסימון- צנרת הגז תסומן בסימון תת קרקעי ועילי לכל אורכה, בהתאם להנחיות ולתקנים הרלוונטיים".

ד. שמירת מרחק מעצים :

ד 1. צינור הגז הטבעי יונח באופן שלא תידרש כריתה או העתקה של עצים בוגרים, ככל הניתן. לא תבוצע כל עבודת העתקה או כריתה של עצים בוגרים אלא לאחר קבלת היתר מפקיד

היערות. צנרת הגז שמיקומה במרחק הקטן מ-10 מ' מעצים, תוטמן בעומק מינימלי של 2 מ' ממונה הדפסה 38

ד 2. הצינור יונח במרחק מינימלי של 2 מ' לכל צד מעצים.

ה. תחום קו גבול מגבלות בניה המסומן בתחום דרך מס' 40 :

ה 1. כל היתר בנייה וכל עבודה בתחום קו גבול מגבלות בניה לביצוע עבודות בניה ו/או פיתוח שטח, לרבות ביצוע כל עבודות חפירה או מילוי המשנים את פני הקרקע, יציבותה או בטיחותה, נטיעות עצים, הנחת ותחזוקת קווי ומתקני תשתיות וכו', יותנה בקבלת אישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי ותיאום עם בעל הרשיון.

ה 2. בחציית קו הגז דרך באחזקת נתיבי ישראל, או במעבר קו הגז בתוך ייעוד דרך כנ"ל,

לאורכה, מגבלות הבניה של קו הגז, והעבודות להקמתו ואחזקתו, לא תפגענה בעבודות הדרך ובטיחות הנוסעים בה.

ה 3. למרות האמור בסעיף ה 1 לעיל, ניתן יהיה, באישור רשות הגז הטבעי ובעל הרשיון, לבצע עבודות חפירה במרחק שאינו קטן מ-2 מטרים מצינור הגז, וכן חציית קווי תשתית ונטיעת עצים. כל זאת למעט עבודות שדרוג ותחזוקה של מערכות תשתית קיימות. אשר יבוצעו באישור ובתיאום בעל הרשיון.

ה 4. בתחום "קו גבול מגבלות בנייה", יותרו כל העבודות המפורטות בסעיף 49 לחוק משק הגז הטבעי, למעט הקמת מתקן גז בשטח שהינו מחוץ למסדרון תשתיות תת קרקעי.

ה 5. בחציית קו הגז תשתית אחרת, העבודה תבוצע בתיאום מראש עם בעל התשתית.

ו. תנאים להפעלת רשת החלוקה יהיו :

ו 1. הגשת אסמכתאות על פינוי עודפי עפר ופסולת בניין לאתר מוסדר כדין.

ו 2. הגשת תכנית עדות (as made) לתוואי המאושר הכולל תנוחה וחתך לאורך לרשות הגז הטבעי, לוועדות המקומיות, לרשות הכבאות ולרשות רישוי למתקני גז טבעי בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (דיווח על ביצוע עבודות לפי סעיף 261 ד' לחוק התכנון והבנייה, להלן תקנות הדיווח).

ו 3. אישור תכנית ההפעלה ותכנית לשעת חירום על ידי רשות הגז הטבעי.

ו 4. תנאי לאישור הפעלה קבוע של המערכת יהיה הגשת מפת עדות לפי תקנות הדיווח ובה צמצם רוחב מסדרון תשתיות תת קרקעיות העולה על 10 מ' ומגבלות פיתוח ובנייה בהתאם לצרכים עתידיים, שתאושר על ידי רשות רישוי למתקני גז טבעי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש חלקי או מלא של מתחם 1 ועוד 20% מהיקפי הבנייה העיקריים במתחם 2.	מימוש מלא או חלקי אינו תלוי בפתרון תחבורתי נוסף על הקיים.
2	מעל 20% מהיקפי הבינוי במתחם 2 ועד 40% מהיקפי הבינוי העיקריים במתחם.	עדכון בדיקת התכנות תחבורתית (בה"ת) ואישורה על ידי משרד התחבורה.
3	המשך פיתוח מתחם 2 מעל 40% ועד 60% מהיקפי הבנייה העיקריים.	ביצוע דרך מס' 1 כדרך דו מסלולית, עם שני נתיבים לכל כיוון, או פתרון תחבורתי באישור משרד התחבורה בהתבסס על עדכון הבה"ת כמפורט בשלב מספר 2.
4	המשך פיתוח מתחם 2 עד ל 100% מהיקפי הבינוי העיקריים.	ביצוע מחלף כביש מס' 1 עם כביש מס' 40 בהתאם לקבוע בתמ"א 4/21/א/31, וכמוצג בנספח תנועה מצב סופי, המהווה חלק ממסמכי התכנית, או פתרון תחבורתי אחר באישור משרד התחבורה בהתבסס על עדכון הבה"ת.
5	ככל והמחלף יבוצע בהתאם למאושר בתמ"א 4/21/א/31 טרם מימוש כל השלבים המפורטים בסעיף 3 לעיל ההתניות המפורטות בסעיף 3 מבוטלות.	

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 25 שנה מיום אישורה



נעמה מליס



אדריכלות ובינוי ערים

אמיר אלכופר | רן סלובודקין | אינס שטרן

נספח טבלת תאי שטח לתכנית 621-0479709

03.6.2018

יעוד תעשייה

מצב מוצע			
קוד יעוד	שם היעוד	שטח דונם	מספר תא שטח
230	תעשייה	33.35	1
		46.82	2
		33.26	3
		65.52	4
		30.01	5
		29.92	6
		46.55	7
		47.38	8
		58.95	9
		58.69	10
		24.12	11
		24.45	12
		25.09	13
		48.69	14
		48.95	15
		458.87	110
		424.05	111
		1136.74	112
		289.90	113
		786.77	114
		590.01	115
		498.84	116
		274.40	117
		914.63	135
		196.67	136
		999.11	137
		1407.74	138
		367.57	139
		413.48	140
		800.84	141
		223.46	142
		236.64	143
		328.61	144
		743.06	145
		82.58	146
		380.90	147
		204.37	301
		251.15	302
סה"כ	תעשייה	12632.13	



נעמה מליס



אדריכלות ובינוי ערים

אמיר אלכופר | רן סלובודקין | אינס שטרן



יעודי קרקע מתקנים הנדסיים, שטחים פתוחים, יער, דרך מאושרת, דרך מוצעת וחניון

951	0.63	מתקנים הנדסיים	280
953	14.43		
955	0.39		
956	0.48		
962	2.07		
963	97.03		
965	6.07		
	121.10	מתקנים הנדסיים	סה"כ
601	451.74	שטחים פתוחים	650
602	650.37		
957	10.25		
958	8.24		
959	40.34		
	1160.95	שטחים פתוחים	סה"כ
612	16.09	יער	710
613	6.10		
614	5.45		
615	169.58		
616	12.96		
617	19.30		
618	29.89		
	259.38	יער	סה"כ
701	125.59	דרך מאושרת	820
731	89.26		
1102	18.92		
	233.78	דרך מאושרת	סה"כ
125	15.25	דרך מוצעת	830
702	7.40		
703	151.49		
704	15.67		
705	29.65		
711	1.36		
713	7.90		
714	8.90		
715	1.75		
716	40.22		
720	15.93		
721	50.82		
722	121.62		
723	242.81		
725	17.12		
726	13.52		
727	8.03		
728	26.89		
729	32.86		
	809.18	דרך מוצעת	סה"כ
129	1.40	חניון	870
	1.40	חניון	סה"כ

נעמה מליס



אדריכלות ובינוי ערים

אמיר אלכופר | רן סלובודקין | אינס שטרן

יעודי קרקע: מסילת ברזל מאושרת, מפגש דרך-מסילה, רצועת תשתיות, מגבלות בניה ופיתוח, שטחים

פתוחים ומתקנים הנדסיים

1104	5.94	מסילת ברזל מאושרת	880
	5.94	מסילת ברזל מאושרת	סה"כ
964	5.93	מפגש דרך-מסילה	930
1101	7.25		
1103	6.79		
	19.97	מפגש דרך-מסילה	סה"כ
972	146.55	רצועת תשתיות	955
973	124.99		
974	5.90		
975	16.77		
	294.20	רצועת תשתיות	סה"כ
1001	3055.50	מגבלות בניה ופיתוח	996
1002	20025.37		
1003	2966.90		
1004	34062.55		
	60110.32	מגבלות בניה ופיתוח	סה"כ
505	908.26	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	1660
506	602.19		
507	582.85		
508	9197.31		
509	62.37		
510	1843.93		
511	2848.52		
512	9260.82		
513	3520.65		
514	7468.62		
515	892.18		
516	2.07		
	37189.77	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	סה"כ

