

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-0668616

מתחם מסחר, תעסוקה ותחנת תדלוק צומת גילת

דרום

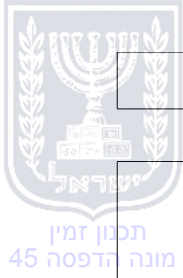
מחוז

מרחב תכנון מקומי בני שמעון, נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מיקום התכנית הינו מרכזי ובעל חשיבות אסטרטגית, המתחם נמצא על צומת דרכים ארצית כביש מס' 25/ כביש מס' 241 (בסמיכות מבנה המ.א מרחבים). התוכנית מבקשת לקבוע את מתחם צומת גילת כמוקד מסחר ותעסוקה. מטרת התכנית הינה ליצור מסגרת תכנונית עבור הקמת מרכז שירותים הכולל מסחר ותעסוקה לרבות תחנת תדלוק בצומת גילת. תחנת התדלוק הקיימת בפועל ממוקמת בתחום הדרך. התוכנית מציעה את הסדרת התחנה על ידי סימון המבנים הקיימים להריסה וקביעת תא שטח יעודי עבור תחנת תדלוק חדשה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

מתחם מסחר, תעסוקה ותחנת תדלוק צומת גילת

651-0668616

מספר התכנית

26.681 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית **סוג 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 לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי  
 בני שמעון, נגב מערבי  
 קואורדינאטה X 166957  
 קואורדינאטה Y 583037

### 1.5.2 תיאור מקום

מתחם צומת גילת בין דרכים מס' 25 ו-241, צמוד למושב בטחה

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

בני שמעון - חלק מתחום הרשות:

מרחבים - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100242	לא מוסדר	חלק		99
100235/1	מוסדר	חלק		19
100242/2	מוסדר	חלק		4, 11
101000	מוסדר	חלק		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

בני שמעון



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18 /4. הוראות תכנית תמא/18 /4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18 /4 /1
19/12/1991			3956	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/7 /3. הוראות תכנית תמא/7 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/7 /3
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 /23. הוראות תכנית תממ/4 /23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4 /14 /23
09/12/1997		881	4595	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו ושאר הוראות של תכנית הנ"ל ממשיחות לחול	שינוי	7 /02 /398
23/09/1999		59	4804	תכנית זו משנה את תכנית הנ"ל בתחום הקו הכחול	שינוי	ד /7 /02 /305 /5



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל מסילטי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת איזון והקצאה	09: 13 08/06/2023	יניב ביליה	04/06/2023	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת איזון	09: 15 08/06/2023	יניב ביליה	04/06/2023	16		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח בינוי	14: 35 12/11/2023	ישראל מסילטי	12/11/2023	1	1: 300	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה- קומת קרקע	09: 31 24/04/2023	עמי גוטליב	29/01/2023	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה קומת מרתף חניה	15: 27 31/01/2023	עמי גוטליב	29/01/2023	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מסמך הידרולוגי סביבתי ע"פ תמא/18/4	11: 40 02/04/2023	עמית טל	02/04/2023	19		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח הגנה על מי תהום	10: 23 30/01/2022	עמית טל	30/01/2022	24		מחייב	איכות הסביבה
לא	נספח נופי סביבתי	13: 34 30/03/2023	עמית טל	31/01/2023	59		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סקר עצים	15: 55 25/05/2022	עמית טל	25/05/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סקר עצים בוגרים	09: 14 29/05/2022	עמית טל	26/05/2022	26		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	16: 33 15/12/2021	ישראל מסילטי	15/12/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מ.א מרחבים	.			08-9929471	08-9929470	kaid@merc havim.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מ.א. מרחבים צומת גילת  
ד.נ. הנגב 85103.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il
	שמאי	יניב ביליה	1662	ש.נ.י שמאות מקרקעין	באר שבע	חבצלת הנגב	15	077-3543552	077-3543551	yaniv_bl@ne tvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	יבגני ברודסקי	1230		באר שבע	שד רגר יצחק (2)	28	08-6999920	077-3202586	1230bev@sur .co.il
	יועץ תחבורה	עמי גוטליב	108188		קרית טבעון	(3)				a.gottlieb.eng @gmail.com
	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ- איכות סביבה ומשאבי מים	רמת אפעל	יסמין	1	03-7369972	03-7252774	office@amph ibio.co.il



(1) כתובת: ת.ד. 211 קרית עקרון.

(2) כתובת: בניין רסקו אגף ב' חדר 301.

(3) כתובת: ת.ד. 1454.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

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 מרכז שירותים הכולל מסחר, תעסוקה ותחנת תדלוק במתחם צומת גילת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ-"שטח משולב לשירותי דרך ולמסחר" ל-"מסחר ותעסוקה", "תחנת תידלוק", "שצ"פ" ו"דרך מוצעת".
2. קביעת הוראות בדבר תכליות, שימושים, קווי בנין, זכויות והוראות בניה.
3. קביעת זיקת הנאה במגרשים מס' 101-102 כמסומן בתשריט לטובת ירידה לחניון תת קרקעי.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	200
שטח ציבורי פתוח	700
דרך מאושרת	2, 1
דרך מוצעת	4, 3
תחנת תדלוק	400
מסחר ותעסוקה	102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	2, 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ותעסוקה	102, 101
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	700
בלוק עץ/עצים לכריתה	תחנת תדלוק	400
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	200
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	101
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	700
בלוק עץ/עצים לשימור	תחנת תדלוק	400
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	3
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	200
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	102
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	700
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	400
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	4
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	1
גבול מרחב תכנון	מסחר ותעסוקה	102
גבול מרחב תכנון	תחנת תדלוק	400
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	102, 101
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	3
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	200
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	102, 101
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	700
קו מים 3" ומעלה	דרך מוצעת	4

#### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
54.02	14,412.16	דרכים
3.46	922	מבנים ומוסדות ציבור
2.02	538	קרקע חקלאית
40.51	10,809	שטח משולב לשרותי רכב ומסחר
<b>100</b>	<b>26,681.16</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
54.02	14,412.16	דרך מאושרת
15	4,001.3	דרך מוצעת
3.46	922.92	מבנים ומוסדות ציבור
20.03	5,344.94	מסחר ותעסוקה
3.49	932.35	שטח ציבורי פתוח
4	1,067.48	תחנת תדלוק
<b>100</b>	<b>26,681.15</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מסחר: תותר הקמת מבנים למסחר סיטונאי וקמעונאי בקומת הקרקע, כגון חנויות לממכר מזון, חנות נוחות, ביגוד, בתי קפה, כלים, עיצוב ותחזוקת הבית, אולמות תצוגה, אולמות כנסים והרצאות, מסעדות, שרותי אשנב, שרותים פיננסיים כגון בנקים, משרדים, שירותים הנדסיים, שרותי בילוי ופנאי.</p> <p>2. תעסוקה: משרדים עיסקיים לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות, מעבדות, סוכנויות, משרדי חברות, חדרי כושר, סטודיו לאומנויות, שרותי בילוי ופנאי, תעסוקה עתירת ידע: משרדי היטק, חממות טכנולוגיות, משרדי מומחים.</p> <p>4. יותרו שימושים נלווים כגון: דרכים, מרחבים מוגנים, חדרי מכונות, חדרי מעליות, שירותים טכניים, מתקנים הנדסיים כגון חדר טרפו, מתקנים טכניים על הגג, חדרי אשפה ומחזור, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות לרבות תשתיות גז טבעי ומתקן נלווה לגז טבעי לפי תקנות מתקנים נלווים, תשתיות חשמל וגז, מים, ביוב ותקשורת, פיתוח נופי וכל הנדרש לטובת השימושים המפורטים.</p> <p>5. תותר הקמת קומת מרתף עבור חניה, ממ"מים, במסגרת זכויות הבניה המותרות. קומת המרתף מתוכננת עבור החניות הנדרשות.</p> <p>6. תותר הקמת מתקנים פוטוולטאיים או מתקנים ליצירת אנרגיה מתחדשת, על פי המותר בדין. מתקנים אלו יוקמו על גגות המבנים או בשטחים המתאימים לכך ובכפוף לדרישות תמ"א 10/ד/10.</p> <p>7. תאסר גישה לרכב מכיוון כביש מס' 25 ומכיוון כביש מס' 241.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בתחום קווי הבנין של כבישים 25 ו- 241 יותרו שימושים בהתאם להוראות תמ"א/ 1 בלבד ובתאום מול נת"י.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. חומרי גמר עמידים כמו אבן טבעית או חומרים מתועשיים כמו פנלים אלומיניום וכד' בשילוב של עד 20% טייח בתיאום ובאישור מהנדס הועדה.</p> <p>ב. עיצוב המבנים במגרשים מס' 101-102 יהיה אחיד.</p> <p>ג. השילוט על המבנה יהיה אחיד ושולב בסגנון המבנה.</p> <p>ד. מעבי מזגנים ומתקנים טכניים אחרים יהיו בהתאם לצורך תכנוני ויבוצעו בצורה שתשתלב עם עיצוב הבניין.</p> <p>ה. חדרי מדרגות וחדרי מעליות על הגג יחופו בחומרים זהים לכול הבניין ויהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב המבנה.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>זיקת ההנאה כמסומן בתשריט בתאי שטח 101, 102, לצורך כניסה משותפת למרתף. זיקת ההנאה כאמור תירשם בפנקסי המקרקעין.</p>

<p><b>4.1 מסחר ותעסוקה</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p><b>4.2 תחנת תדלוק</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>4.2.1 שימושים</b></p> <p>1. תותר הקמת תחנת תדלוק דרגה ב' לפי הנחיות תמא/4/18 על שינוייה הכוללת עמדות טעינה חשמלית לכלי רכב.</p> <p>2. חנות נוחות, מסעדה/ בית קפה/ קיוסק, שירותים לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד, שירותים סניטריים, כמפורט בתמ"א 4/18 על תיקוניה ימוקמו בקומה תכנון זמין מונה הדפסה 45</p> <p>3. תאסר גישה לרכב מכיוון כביש מס' 25.</p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p><b>4.2.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. גובה מקסימלי עבור גגון מעל לעמדות התדלוק יהיה 7 מ'.</p> <p>2. מיכלים תת קרקעיים וכל תשתית נדרשת נוספת- ניתן לבנות בתחום קווי הבניין, חריגה מקווי הבניין לכיוון כביש 25 תהיה בתיאום עם נתיבי ישראל.</p> <p>3. חומרי סלילה ופיתוח יהיו עפ"י דרישות של חברה המפעילה את תחנת תדלוק. חובה להציב מחסום ברצפה לעצירת דלקים נשפכים והפרדתם ממי גשם.</p> <p>4. גגון יבנה מחומרים קשיחים או מפלדה וכד' עפ"י תכנון מפורט ובאישור של מהנדס הועדה. בעיצובו ישולבו סמלים של חברה מפעילה.</p> <p>5. בעת תכנון והקמה של התכנית יש לפעול עפ"י 'נוהל מפרט טכני להקמת תחנת דלק חדשה' של המשרד להגנת הסביבה ממרץ 2006.</p> <p>6. יש לנקוט בכל האמצעים הנדרשים למניעת זיהום קרקע ומי תהום בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. בנית תחנת התדלוק תעשה ע"פי דרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים) תחנות דלק התשנ"ז 1997 וע"פי הנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>8. השימושים חנות נוחות, מסעדה, משרד, חדר מתדלקים, מחסן שמנים, ימוקמו בחזית המבנה המסחרי הפונה לעבר עמדות התדלוק ויהיו חלק בלתי נפרד מתחנת התדלוק.</p> <p>9. תובטח בתחנת התדלוק אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת חשמל.</p> <p>10. מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל, כולל עמדות טעינה חשמלית לכלי רכב. למעט דלק מסוג גפ"מ.</p> <p>11. חובה לספק בתחנה שמנים לרכב ושירותי מים לקרור רדיאטור ועמדה למילוי אויר בצמיגים.</p> <p>12. תותר הקמת גגון מעל עמדות התדלוק בשטח של 400 מ"ר.</p> <p>13. התחנה תכלול עד 4 עמדות תדלוק, גגון לעמדות תדלוק, מיכלי דלק, עמדות טעינה חשמלית.</p> <p>14. בתחום מגבלות רדיוס 40 מ' מתחנת התדלוק אין לאפשר שימושים רגישים (מוסדות בריאות לרבות מרפאות).</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>4.3 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>4.3.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>בשטחים הציבוריים הפתוחים יותר להקים: חניון ציבורי, גינות ציבוריות, מגרש משחק לילדים, פינות ישיבה, שבילים למעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, העברת קווי תשתית תת</p>	

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<p>קרקעיים, מערכות ניקוז, ריצוף, גדרות, מצללות, וכדומ'.          תותר הקמת מתקנים הנדסיים כגון: תחנות טראנספורמציה וחדרי תקשורת, במרחק שלא יפחת מ-10 מ' ממבנה מגורים, ממבני ציבור ומתקני משחק, ומיקומם יקבע בתכנית בינוי אשר תוגש לאישור הוועדה המקומית.          תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב בשטח השצ"פ.</p>	
4.3.2	הוראות
<b>4.4</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.4.1	שימושים
	משרדים, בית כנסת.
4.4.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. גובה מירבי 2 קומות מעל הקרקע עד 8.5 מ' ממפלס קרקע סופי + מרתף עד גובה 2.20 מ' נטו.          2. בתחום גבול מגבלות הבניה מתחנת התדלוק(כמסומן בתשריט) לא תותר הקמת בית כנסת.</p>
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.5.1	שימושים
	<p>א. דרך ציבורית למעבר כלי רכב ולהולכי רגל.          ב. בתחום זה יותרו באישור חברת נתיבי ישראל פיתוח נופי, העברת קווי תשתית, ושבילים למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.          בתחום דרכים ראשיות תותר העברת קווי תשתית בתיאום מול חברת נתיבי ישראל.          ג. בתחום דרכים פנימיות תותר העברת קווי תשתית בתאום מול מחלקות רלוונטיות במועצה האזורית.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. לא תותר כניסה למתחם מדרך מס' 25.          ב. רוחב ותחום הדרך יהיו כמסומן בתשריט.          ג. בתחום הדרכים הארציות תיאסר כל בניה הסותרת את תמ"א/1.          ד. בתחום הדרכים המקומיות תיאסר כל בניה.          בתחום דרכים ארציות לא תותר חנייה.</p>
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
4.6.1	שימושים
	<p>א. דרך ציבורית למעבר כלי רכב ולהולכי רגל.          ב. חניות.          ג. כמו כן תתאפשר העברת קווי תשתית בתאום מול מחלקות רלוונטיות במועצה.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. רוחב ותחום הדרך יהיו כמסומן בתשריט.          ב. בתחום הדרך תיאסר כל בניה.</p>
ב	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. ברצועת מסדרון תשתיות תת"ק ( מסדרון הגז ) תבוצענה פעולות : הטמנה , ביקורת , תחזוקה ,</p>

דרך מוצעת	4.6
<p>תיקון והחלפה של רשת החלוקה ובכלל זה קווי צינורות להעברה של גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד, מתקנים נלווים לתשתית גז טבעי וכן, מגוף ו/או מונה ו/או וסת לח. , שילוט עילי ותת קרקעי, כמו כן, עבודות עפר וביסוס לצורך הנחת מבנים יבילים וכן חיבור חשמל, מים, ביוב, ותקשורת, בכפוף לעמידה בדרישות צו הבטיחות. נטיעת עצים תותר במרחק שלא יקטן מ- 10 מ' מרצועת הגז.</p> <p>2. ברצועת מגבלות בניה ופיתוח של תכנית הגז, תותרנה כל העבודות המפורטות בסעיף 49 לחוק משק הגז הטבעי, למעט הקמת מתקן גז בשטח שהינו מחוץ למסדרון תשתיות תת קרקעי.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>"הנחיות מיוחדות" - תא שטח מס' 3 - אזור זה ישמש כרחבה תפעולית לפריקה וטעינה, פינוי ומחזור אשפה עבור מגרשים מס' 101,102,400 כמפורט בנספח התנועה והבינוי בתכנית זו.</p>	ג



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	1	2	8.5	40	85%	10%		10%	65%	923	200	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	1	2	14.5	70				200	750	2915	101	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	1	2	14.5	70				150	750	2915	101	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	1	2	14.5	70	3850	2000		350	1500	2915	101	מסחר ותעסוקה <סך הכל>
(1)	(1)	(1)	1	2	14.5	70				150	750	2430	102	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	1	2	14.5	70				150	750	2430	102	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	1	2	14.5	70	3800	2000		300	1500	2430	102	מסחר ותעסוקה <סך הכל>
(5)				1	5	(4)	100 (3)				100 (3)	932	700	שטח ציבורי פתוח
(2)	(2)	(2)		1	7 (7)	40	400 (6)				400 (6)	1067	400	תחנת תדלוק

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי התשריט.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) עבור מתקנים הנדסיים.

(4) 100 מ"ר.

(5) .



(6) עבור גגון מעל עמדות התדלוק.

(7) גובה גג מעל עמדות תדלוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45


**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה.
2. היתרי בניה ינתנו רק לאחר ביצוע הריסה בפועל של הבניה המסומנת להריסה בתשריט וכן כל הבניה החורגת מגבול מגרש.
3. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתוכנית יהיה אישור חברת נתיבי ישראל ומשרד התחבורה לתכניות הסדרי תנועה.
4. תנאי למתן היתר יהיה אישור רשות התימרוור המקומית לתוכנית הסדרי תנועה.
5. בקשה להיתר תכלול חישוב של עבודות עפר ואישור על פינוי עודפי עפר לאתר מסודר על פי כל דין.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח בינוי מפורט הכולל חומרי גמר, מפלסים, כניסות יציאות, פתרונות ניקוז, חניה, עיצוב מבנים, גינון וצמחיה באישור מהנדס הועדה.
7. תנאי למתן היתר לכרייתה / העתקת עצים יהיה בקבלת רשיון כרייתה / העתקה מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.
8. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה באישור משרד הבריאות.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף למתן פתרונות המיגון.
10. היתר בניה יינתן בהתייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי, תוך עמידה בכל הדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה, הן לתחנת התדלוק והן לשימושים המסחריים.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת מקורות. ועם רשות הגז
12. תנאי למתן היתר להסעדה יהיה אישור היחידה הסביבתית לתכנון מפריד שומנים בנפח מתאים וחיבורו למערכת הביוב.
13. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה שאושרו על ידי נת"י ומשרד התחבורה.
14. תנאי למתן היתר יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מאושר ע"פ כל דין כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על התחייבות פינוי לאתר פסולת מסודר ומאושר כדין, היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
15. תנאי למתן היתר יהיה הגשת סקר היתכנות לחח"י לצורך חיבור תאים פוטו וולטאים למערכת החלוקה.
16. בתחום תכנית הגז - כל היתר בנייה וכל עבודה לביצוע ו/או פיתוח שטח הפטורה מהיתר, לרבות ביצוע כל עבודות חפירה או מילוי המשנים את פני הקרקע, יציבותה או בטיחותה, נטיעות עצים, הנחת ותחזוקת קווי ומתקני תשתיות וכו', יותנו בתיאום עם בעל הרישיון ו/או בקבלת אישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי.
17. במסגרת היתר הבניה יש לסמן את תוכנית הגז ולכלול: צנרת, רצועת גז (מסדרון תשתיות תת"ק) ורצועות מגבלות הבניה.
- כמו כן, יש לציין את גובה פני הקרקע הקיים וכן גובה את פני הקרקע המתוכנן וכן את גובה הצינור הגז כמקובל.
- בכל מקום בו התכנון חופף ו/או חוצה את רצועת הגז (רצועת מסדרון תשתיות תת"ק) יש להציג חתכים וגבהים הכוללים את צינור הגז יחד עם הפרט המתוכנן. יש להציג שיטת ביצוע.
18. תנאי למתן היתר בניה לעבודות פיתוח המתחם הנו תחילת עבודות להקמת מט"ש טלאור בהתאם לתכנית מאושרת על ידי משרד הבריאות.
19. תנאי לקבלת היתר הריסה ולעבודות בקרקע בשטח התחנה הוא אישור המשרד להגנת הסביבה על ביצוע חקירת קרקע (לרבות סקר קרקע וסקר גזי קרקע) בטרם פירוק התשתיות



6.1	תנאים בהליך הרישוי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>וקביעת אבני דרך לטיפול בקרקע המזוהמת. חקירת הקרקע תבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה בהתאם להנחיות מקצועיות להשבתה של אתר החשוד בזיהום קרקע' העדכניות המפורסמות באתר המרשתת.</p> <p>פינוי קרקע מזוהמת מהאתר ליעד קצה תתבצע בכפוף לקבלת אישור מנהל מאגף קרקעות מזוהמות במשרד וזאת בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת מסוכנת), 1990.</p> <p>20. תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התחנה הוא אישור המשרד להגנת הסביבה כי תהליך שיקום הקרקע במגרש הושלם בהתאם להנחיות המשרד.</p>
6.2	סביבה ונוף
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>הנחיות סביבתיות לגבי תחנת התדלוק :</p> <p>על מנת לאפשר את הקמת תחנת התדלוק יש לנקוט ולהציג את מירב האמצעים) על פי הסטנדרטים המתקדמים והעדכניים ביותר של תחנות תדלוק) למניעה של דליפת דלק ממשטחי מילוי, צנרת, מכלי אכסון תת קרקעיים. כל זאת על פי הנדרש על ידי המשרד להגנת הסביבה ובהתאם ל"מפרט טכני להקמת תחנת תדלוק חדשה".</p> <p>אמצעים אלה כוללים בין היתר :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הפעלת שתי מערכות נפרדות לניקוז מי נגר ולניקוז תשטיפים, או התקנת מפריד דלק אשר הנפח שלו תואם את ספיקות המים בתחנה (כולל מי נגר).</li> <li>2. מיכל דלק תת קרקעי יהיה בעל דופן כפולה העומד בדרישות ת"י 4571 ואשר יכיל בתוכו את התקנים הבאים : אמצעים מכניים מאושרים למניעת מילוי יתר ומערכת הגנה קטודית.</li> <li>3. על מיכלך דופן כפול יש להרכיב שעון וואקום /לחץ. שעון זה יוסר אך ורק לאחר ביצוע בדיקה המראה כי הדופן החיצונית לא נפגעה בעת ההטמנה.</li> <li>4. לפחות שבוע מראש תועבר הודעה על מועד הטמנת המיכלים למשרדי המחוז של המשרד להגנת הסביבה/לנציגי היחידה הסביבתית על מנת לאפשר להיות נוכחים בעת קריאת הלחץ בין הדפנות לאחר הטמנת המיכל.</li> <li>5. מיכלים בעלי דופן כפולה יכילו אמצעי מאושר לניטור דליפות בין הדפנות באופן חיבורו למשרדי התחנה או למוקד הנותן התראה.</li> <li>6. ניקוז משטחי התפעול על ידי תעלות ניקוז או בשיטה הנדסית/אחרת (בישור ממונה) ייעשה אל מפריד דלק-מים.</li> <li>7. איטום משטחי התדלוק כך שלא יתאפשר חלחול של דלק, שמן ומים.</li> <li>8. ביצוע בדיקות תקופתיות של איטום המערכות.</li> <li>9. הצבת פתחי הזנה של אזור פריקת הדלקים על משטח בטון אטום שיתוחם בשלושת צדדיו באבני שפה והמשופע לכיוון תעלות הניקוז למפרידי הדלק.</li> <li>10. תותקן מערכת מישוב אדים בעמדת מילוי מכלי הדלק.</li> <li>11. התחנה ממוקמת באזור הרגיש להחדרת נגר על כן בעת ביצוע שדרוג התחנה ובנייתה מחדש יש לנקוט בכל האמצעים לניקוז יעיל בשטח התחנה.</li> <li>12. קיימת בתחנה מערכת לניקוז מים ממשטחי התדלוק. המערכת מעבירה את המים המתנקזים על משטחי התדלוק בתחנה אל מפריד הדלקים. הגג מנוקז אל הביוב העירוני. יש לדאוג כי מערכת ניקוז מים והפרדת דלקים תתקיים בתחנה גם לאחר שדרוגה.</li> <li>13. קיימת עדות לנוכחות של זיהום קרקע באזור חוות המכלים סמוך למכל הסולר. יש לבצע פעולות לאיתור מוקדי הזיהום ופינויים לאתר מתאים. פעולות אלו יכולות להתבצע במקביל לפעולות שדרוג התחנה.</li> <li>14. בעת העתקת חוות המכלים יש לדגום את הקרקע ולערום אותה. באם ימצא מזהמים יש לפנות את הקרקע לטיפול באתר מוסדר.</li> </ol>

<b>6.2</b>	<b>סביבה ונוף</b>
	<p>15. תתבצע נטיעה של שני עצים על כל עץ שייכרת במסגרת מימוש תכנית זו.</p> <p>16. התכנית ממוקמת בצמוד לדרך נוף "נחל שמריה- סובב אופקים" ועפ"י ממצאי המסמך הסביבתי בעלת נצפות גבוהה בחלקה הצפוני. יש לבחון מיסוד נופי באמצעות צמחייה ואלמנטים אדריכליים, כמומלץ ע"י המסמך הנופי, בהתייעצות עם יועצת נוף.</p> <p>17. על מנת לייצר חייץ נופי בין האתר לבין שביל המטיילים, יש לנטוע שורת עצים, במרחק 8 מ' אחד מהשני ובין העצים יש לשלב שיחים. העצים המומלצים לנטיעה: אלה אטלנטית, שיזף מצוי, שיטה סלילנית ואשל היעור. השיחים המומלצים כוללים: אלת המסטיק, רותם המדבר, אוג קוצני, התכנון המפורט יעשה בשלב היתר הבניה ויתואם עם היחידה הסביבתית.</p>



<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הוצאת היתרי בניה,

<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	<p>1. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>2. שנאי (חדר טרפו) ימוקם במבנה נפרד תת קרקעי או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>4. בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>



<b>6.5</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	<p>- כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, גז, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ביצוע הקווים יעשה בתיאום עם הרשות המוסמכת.</p> <p>- חיבור הבנין לרשת המים יהיה באישור אגף המים במועצה האזורית מרחבים.</p> <p>- המבנים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב המרכזית.</p> <p>- תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת מקורות.</p> <p>תישמר רצועה של לפחות 10 מ' מעל קווי מקורות (5 מ' מציר הקו לכל כיוון) ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.</p> <p>מעל קווי מקורות ובמרחק של לפחות 5 מ' יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p> <p>- נטיעת עצים תותר במרחק שלא יקטן מ-10 מ' מרצועת הגז.</p> <p>- בתחום תכנית הגז - כל היתר בניה וכל עבודה לביצוע בניה ו/או פיתוח שטח הפטורה מהיתר, לרבות ביצוע כל עבודות חפירה או מילוי המשנים את פני הקרקע, יציבותה או בטיחותה, נטיעות עצים, הנחת ותחזוקת קווי ומתקני תשתיות וכו', יותנו בתיאום עם בעל הרישיון ו/או בקבלת אישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי.</p>



<b>6.6</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	1. במידת האפשר, יש לבצע שימוש חוזר בעפר ופסולת בניין. במיטדה ולא ניתן לעשות שימוש

חוזר, יש לבצע הפרדת פסולת למחזור למספר סוגים, כגון עפר, בטון, בלוקים ומתכת. את הפסולת יש לפנות על ידי קבלן מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה. יש לערום בנפרד ולהחזיר ליצרן מכלים ריקים של חומרי בניה כגון שקים, פחי צבע וכדומה. בכל אזור פסולת יש להציב שילוט המורה על סוג הפסולת אשר יש לערום.

2. יש למנוע היקוות של מים ו/או שפכים בשטח האתר לכל אורך שלב הבניה.

3. יש למנוע תשטיפים מתוך האתר אל הסביבה שמחוץ לאתר.

4. במידה ותתקיים אצירת דלק או שמן באתר יש למנוע שפיכה חופשית של דלק על האדמה

ולהעמיד מכלי דלק ושמן בתוך מאצרה תקנית ע"פ ההנחיות שלהלן וע"פ ההנחיות של המשרד להגנת הסביבה:

א. נפח המאצרה יהיה 110% לפחות מנפח המיכל שעומד בתוכה.

ב. המאצרה תהיה עמידה בפני חלחול שמן או דלק.

ג. בנקודת היציאה של המאצרה יותקן מגוף.

ד. המגוף ישאר במצב סגור ויפתח לניקוז מי גשמים בלבד.

ה. במקרה של שפך במאצרה הוא יטופל תוך פרק זמן שלא יעלה על 24 שעות מגלויו. בעל ההיתר

יפעל מידית לספיגת החומר וניקוי המאצרה, כך שבכל מקרה לא תהיה דליפה אל מחוצה לה.

5. במידה ויאוחסן כל חומר העלול לגרום לפגיעה באיכות מי התהום, תבוצע האחסנה ע"פ

הנ"ל:

א. נפח המאצרה יהיה לפחות 110% מנפח המיכל המוצב בתוכה.

ב. המאצרה תהיה עמידה בפני חלחול שמן ודלק.

ג. פינוי התשטיפים מתוך המאצרה יעשה ע"פ כל דין.

6. תאורה- בבקשה להיתר בניה יש לפרט אמצעים שיבטיחו תאורה במקום ובזמן המתאימים

ולמטרה שלשמה מיועדת. אמצעים אלה כוללים פרמטרים טכניים של גוף התאורה והנורה,

מיקום גוף התאורה במרחב וכוונתו, וכן שעות התאורה ומשכה תתואם עם רט"ג לצורך מניעת

זיהום אור.

א. יש למנוע פיזור אור מחוץ לאזור שהוא מיועד אליו(פלישת אור).

ב. יש למנוע סינוור הנגרם מעודף אור, בעוצמה רבה מידי או שלא ממוקם נכון.

ג. יש לצמצם שימוש באור לבן שעוצמתו רבה בתחום אורך גל קצר.

7. פסולת- תכנית מפורטת תציג פתרון כולל פינוי אשפה לאתר מוסדר לרבות שטחים לאצירה,

מיון, טיפול והובלת פסולת לסוגיה לרבות פסולת גושית בהתאם לדרישות המשרד להגנת

הסביבה והיחידה הסביבתית.

א. יוצבו מתקנים לאצירת פסולת מתאימה באופן שיאפשר מיון, הפרדה ללפחות שני זרמים

(רטוב/יבש), דחיסה והעברה למחזור.

ב. המתקנים לאצירת פסולת ימוקמו בתא שטח מס' 3 באזור המסומן "הנחיות מיוחדות"

בתאום עם היחידה הסביבתית.

ג. יובטח שימוש באמצעים לטיפול בפסולת אשר ימנעו היווצרות ריחות, מפגעים חזותיים,

תברואתיים או סיכונים בטיחותיים.

8. בוצע סקר ומיפוי עצים מפורט לקביעת אופן הטיפול בעצי החורשה הקיימת בשטח התכנית

הסקר בוצע ע"י גורם מוסמך ויאושר ע"י פקיד היערות.

9. עבודות להעתקת עצים, עקירת עצים וכל עבודה הנדרשת לשימור ערכי טבע ונוף, יבוצע לפני

תחילת עבודות העפר.

עבודות אלה יבוצעו ע"י בעל ידע וניסיון מוכח לביצוע עבודות אלה, לפי סקר שבוצע ואושר ע"י

פקיד היערות ובמידת הצורך עם פקח רשות הטבע והגנים.

10. מומלץ, בשם הזהירות המונעת, לערוך סקר מפורט מקדים ע"י בוטנאי מוסמך על מנת לסמן

6.6	<b>איכות הסביבה</b>	
	<p>פרטים של מיני צמחים מוגנים המוכרים בסביבת האתר. את הסקר יש לבצע בחודשי השנה הידועים כעונות הפריחה.</p> <p>במידה ויימצאו פריטים של מינים מוגנים ונדירים בשטח האתר, יש לסמנם ולהגן עליהם בעת ההקמה ותפעול האתר על פי המלצות הבוטנאי והנחיות רט"ג.</p>	
6.7	<b>בניה ירוקה</b>	
	<p>1. פיתוח נופי - יעשה שימוש ב 20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר ( לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכיוב').</p> <p>2. התכנון יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה ע"פ ת"י 5281 ובהתאם למדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>	
6.8	<b>ניקוז</b>	
	<p>1. יש להבטיח שיוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם.</p> <p>2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>3. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15%- שטחים מחלחלים בשטח המגרש, אם יבוצעו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>5. בכיכרות ציבוריות ושטחים מכוסי בטון ואספלט יש להבטיח שהנגר יפונה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, אשר יהיה נמוך ממפלס הכיכר.</p> <p>6. פתרון הקצה לביוב של תכנית זו הינו מטי"ש פטיש/מרחבים, אלא אם בעתיד יוחלט במסגרת תיאום עם משרד הבריאות על העברת השפכים למתקן אחר.</p>	
6.9	<b>ביוב</b>	
	<p>1. לא תאושר הוצאת היתרי בנייה למבנים חדשים אלא אם הובטח חיבור למערכת מסודרת לאיסוף וטיפול בשפכים.</p> <p>איכות השפכים המותרת לבור / למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>2. שימושים של תחנת תדלוק, בתי אוכל, מסעדות, מעבדות יידרשו בהתקנת מתקני קדם לטיפול בשפכים בתחום המגרש / המבנה ( או פתרונות אחרים ), להתאמת איכות השפכים לתקני איכות של המשרד להגנ"ס, טרם סילוקם למערכת איסוף השפכים הציבורית.</p> <p>3. כל הנאמר בסעיף הקודם, יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת מזהמים אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.</p> <p>4. קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות ( צנרת פלסטיק, חיבורים בהלחמה כיו"ב ).</p>	
6.10	<b>ניהול מי נגר</b>	
	<p>1. עודפי המים יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם באופן יחסי. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושם של שטחים אלה</p>	

ניהול מי נגר	6.10
<p>כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהום קרקע ומי תאום.</p> <p>5. יש לשמור על שטח מחלחל ( לא בנוי ) בהיקף של 15% משטח המגרש.</p> <p>שטחים אלה ירוצפו ולא ימוקמו מעל חניונים או מבנים תת קרקעים אחרים. דרכים מוצעות להשגת יעד זה מפורטות במדריך לתכנון ובניה משמרת נגר עילי ( אוקטובר 2004 , הוצאת משרד השיכון בשיתוף במשרד לחקלאות והמשרד להגנים ).</p> <p>6. מי נגר עילי יטופל ככל האפשר בתחומי המגרשים והמתחמים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ואמצעים לצמצום והשהיית הנגר :</p> <p>א. שימוש בשטח מגונן ומחלחל - הימנעות ככל הניתן מרצף של שטחים אטימים לחלחול ושימוש בריצוף מחלחל ככל הניתן ( כגון אבן דשא).</p> <p>ב. מי המרזבים של המבנים יוזרמו לשטחים אוגרי מים בתחום המגרש או השטחים אוגרי מים ציבוריים , או לחילופין יחוברו למתקני החדרה מקומיים.</p> <p>7. מכלי דלק / סולר / נפט / שמנים ( שמני מדחסים , שמנים הידראוליים ) עיליים יוצבו בתוך מאצרה אטומה בפני חלחול פחמימנים ובנפח של 110% לפחות מנפח המכל הגדול ביותר המאוחסן בתוכה , תהייה הגנה המצרה מפני גשם ושיטפונות.</p> <p>8. מכלי דלק / דלקים תת קרקעיים יוטמנו באדמה ויופעלו על פי תקנות המים ( מניעת זיהום מים ).</p> <p>שימור משאבי מים :</p> <p>1. בתכנון שטחי גינון יעשה שימוש בצמחייה חסכנית במים ומבוססת מינים מקומיים ובחיפוי קרקע בגזם וכד.</p> <p>2. בתכנון מבנים ושטחים פתוחים יעשה שימוש במערכות חוסכות מים : מערכות השקיה מבוקרות מחשב , השקיה בטפטוף , ברזים חוסכי מים , מערכות סניטריות חסכניות במים ועוד.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>1. בשטח התכנית תינטע צמחייה המורכבת ממינים מקומיים.</p> <p>2. תכנון השצ"פים והחניונים יאפשר נטיעה של חופות עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח.</p> <p>3. לא יינטעו מינים פולשים בשטח התכנית או מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל.</p> <p>4. התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעודי " עצים לשימור " , יעודי " עצים לכריתה " : א. "עצים לשימור" יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום. עצים אשר לא ניתן יהיה לשמור עליהם בתכנון המפורט ניתן יהיה לקבל אישור לכרות עצים אלו מפקיד היערות.</p> <p>ב. "עצים לכריתה" יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות.</p> <p>ג. ניתן בתוכנית זאת לשנות ייעוד עץ, במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל לכך את אישורו של פקיד היערות.</p> <p>5. לפני תחילת העבודות יש להעביר לידי פקיד היערות מפרט טכני לשימור עצים הנטועים</p>	

<p><b>6.11 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>במרחק של עד 4 מ' מגבול המגרש, אין להתחיל עבודות ללא אישור פקיד היערות למפרט הנ"ל.</p>	
<p><b>6.12 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. יש להשתמש ככל הניתן בעודפי הקרקע לשימוש מקומי חוזר באתר כאדמת גינון ו/או חומר מילוי.                  2. לא יותר לשפוך או לאחסן עודפי קרקע, שפך בנייה, חומרי מילוי או סלעים מחוץ לתחום המגרש או בכל אזור שאיננו מיועד לכך.                  פינוי חומרים אלה יעשה לאזורים המיועדים לכך בתכניות לבנייה או למקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס הוועדה.                  בעת ביצוע עבודות העפר במגרשים אין לפגוע בשטחים גובלים.                  3. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות, טיפול בפסולת בנין) התשס"ה 2005.                  4. כל פסולת מעבר לגבול התכנית תיאסף באופן שוטף למניעת פיזור על יד הרוח או בעלי חיים.                  5. בזמן ההקמה יאוכסנו עודפי עפר ופסולת רק בתחום התכנית ובאתר ההתארגנות.</p>	
<p><b>6.13 פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1. בכל מדרכה ינטעו עצי צל במרווחים שלא יעלו על 8 מ' ויספקו הצללה של לפחות 30% משטח ריצוף המדרכה.                  2. בשטח הפנוי מבוי בתחום התכנית, ינטעו עצי צל כך שלפחות 50% מהשטח הפתוח יוצל באמצעותם.                  3. בין כל 3 חניות ניצבות ו-2 חניות מקבילות ינטעו לכל הפחות עץ צל אחד.                  4. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 9 לפי תקן ש.ה.מ.                  5. במרחב הציבורי לא ינטעו עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ומזננים נפיצים.                  6. גובה מלוי גנני מעל תקרת חניון יהיה 1.50 מ' נטו לכל הפחות (נטו = מעל כל שכבות האיטום והניקוז).</p>	
<p><b>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התש"ה-1965, יופעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שיועדו בתכנית זו לצורכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשם ע"ש הרשות המקומית כבכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה על פי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943.                  ב. דרכים ארציות יופקעו בהתאם לדין וירשמו ע"ש מדינת ישראל.</p>	
<p><b>6.15 הוראות בזמן בניה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>1. מחנה קבלן ושטחי התארגנות ימוקמו בשטח התכנית בלבד בשטחים המיועדים לבינוי ופיתוח ובשטחים מופרים ככל הניתן.                  2. דרכי גישה- הגישה לאתר תהיה ע"ג דרכים מאושרות בלבד. לא תותר הכשרת דרכים ונסיעת כלי רכב הנדסיים בשטחים פתוחים שאינם מיועדים לבינוי ופיתוח.                  3. יש לצמצם למינימום את פריצת דרכי הגישה לשטח העבודות. במידה וייפרצו צירים חדשים, תוכן תכנית לביטול דרכי הגישה לאחר הביצוע ולשיקומן.</p>	





4. גבול שטח העבודות לא יחרוג מהקו הכחול של התכנית.
5. יש להימנע מכל חריגה של עבודות כלי רכב מעבר לגבול התכנית, ואין להשליך פסולת או עודפי עפר מעבר לגדר.
6. עבודות להעתקת עצים, עקירת עצים וכל עבודה שנדרשת לשימור ערכי טבע ונוף, יבוצעו לפני תחילת עבודות העפר.
- העבודות יבוצעו על ידי אגרונום מוסמך וע"פ סקר עצים מאושר ע"י פקיד היערות.
7. יש לבצע גיזום מקצועי של עצים קיימים בקרבת אזורי העבודות למניעת פגיעה בהם בעת ביצוע עבודות העפר. פעולות סימון העצים ו/או להעתקה וגיזום יעשו בתיאום ושיתוף עם פקיד מטעם רט"ג ו/או פקיד היערות.
8. לא תותר כל פגיעה בעץ או בערך טבע מוגן שמיועד לשימור או להעתקה כתוצאה מתנועת כלים בשטח / או מהעבודה עצמה .
9. לפני תחילת העבודות יש לקבל את כל האישורים והרשיונות הנדרשים מהרשויות השונות לביצוע העתקה או כריתה של עצים ולתשלום כל האגרות הנדרשות.
10. יבוצע חישוף קרקע פוריה בכל שטח העבודות לפני תחילת עבודות העפר. את הקרקע יש לערום ולפזר עם תום העבודות לשיקום לפי הנדרש.
11. אסורה שפיכה של עודפי עפר וסלעים בשטחים טבעיים שאינם מיועדים לפיתוח.
12. עבודות בשעות הלילה יוגבלו ככל הניתן למניעת הפרעה לפעילות בעלי חיים באזור. במידה ויהיה שימוש בתאורה היא תכוון לאזור העבודות בלבד ולא לשטח הפתוח.
13. סימון תחום עבודות הקבלן, כולל קווי דיקור, יעשה באמצעות יתדות ו/או סרטי סימון. הקבלן ינקוט את כל האמצעים הנדרשים על מנת שלא לחרוג מתחום העבודה המסומן.
14. בתום העבודות יש לפנות את שטחי העבודה וההתארגנות של הקבלן מכל פסולת בניה, גדרות, סימונים ועודפי עפר.
15. יש לשקם את האזורים ששימשו לבניה להתאמתם למצבם הקודם או המתוכנן בהתאם לתכנון הנופי ובפיקוח רשות הטבע והגנים.
16. פעילות ההקמה של האתר תעמוד בכל התקנות למניעת רעש לרבות: מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט 1979, תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג 1992.
17. במידת האפשר, יש לבצע שימוש חוזר בעפר ופסולת בניין.
- במידה ולא ניתן לעשות שימוש חוזר, יש לבצע הפרדת פסולת למחזור למספר סוגים, כגון, עפר, בטון, בלוקים ומתכת.
- את הפסולת יש לפנות על יד קבלן מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יש לערום בנפרד ולהחזיר ליצרן מכלים ריקים של חומרי בניה כגון שקים, פחי צבע וכד'.
- בכל אזור פסולת יש להציב שילוט המורה על סוג הפסולת אשר יש לערום.
18. יש למנוע היקוות של מים ו/או שפכים בשטח האתר לכל אורך שלב הבנייה.
19. יש למנוע תשטיפים מתוך האתר אל הסביבה שמחוץ לאתר.
20. במידה ותתקיים אצירת דלק או שמן באתר יש למנוע שפיכה חופשית של דלק על האדמה ולהעמיד מכלי דלק ושמן בתוך מאצרה תקנית עפ"י ההנחיות שלהלן ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה:
- א. נפח המאצרה יהיה 110% לפחות מנפח המכל הגדול שעומד בתוכו.
- ב. המאצרה תהיה עמידה בפני חלחול שמן ודלק.
- ג. בנקודת היציאה של המאצרה יותקן מגוף.
- ד. המגוף יישאר במצב נורמלי סגור ויפתח לניקוז מי גשמים בלבד.
- ה. במקרה של שפך במאצרה הוא יטופל תוך פרק זמן שלא יעלה על 24 שעות מרגע גילוי.
- בעל ההיתר יפעל מיידית לספיגת החומר וניקוי המאצרה, כך שבכל מקרה לא תהיה דליפה אל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

<b>6.15</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
	מחוצה לה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	מימוש התכנית עד 15 שנים מיום אישורה.
--	--------------------------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45