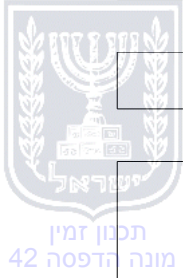


הוראות התכנית

תכנית מס' 625-0610469

מסוף דלק אשל הנשיא



מחוז
מרחב תכנון מקומי בני שמעון
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

מסוף דלק אשל הנשיא ממוקם כ-3.5 ק"מ צפונית-מערבית לבאר שבע, ממזרח לדרך מס' 25, בתחום המועצה האזורית בני שמעון. התכנית מסדירה את ייעודי הקרקע בהתאם למצב הקיים בשטח (תיקונים נקודתיים בתיחום תא השטח למתקן ההנדסי הראשי, תא השטח למתקן הבדיקה בכניסה למתחם והסדרת ייעוד לתחנת תדלוק לצריכה עצמית) וכן מגדירה זכויות בניה מתאימות לצורך תוספת 6 מכלי דלק וקובעת מגבלות בניה בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מסוף דלק אשל הנשיא
-----	------------------------	-----------	--------------------

	מספר התכנית	625-0610469
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	2,036.605 דונם
-----	------------	----------------

1.4	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
--	------------------	---

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

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני שמעון
קואורדינאטה X	175175
קואורדינאטה Y	579250

1.5.2 תיאור מקום

כ-3.5 ק"מ צפונית-מערבית לבאר שבע, מדרום לאתר פסולת דודאים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100269	לא מוסדר	חלק		9999
400094	לא מוסדר	חלק		1
100229/2	מוסדר	חלק		3, 61
100269/1	מוסדר	חלק	7	1-2, 6, 8
100269/4	מוסדר	חלק		1
100269/3	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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4 על שינוייה. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
תמא/ 37 / 3 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / 3 א. הוראות תכנית תמא/ 37 / 3 א תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תממ/ 4 / 14 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711		08/08/2012
7 / 02 / 305	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 / 305. הוראות תכנית 7 / 02 / 305 תחולנה על תכנית זו.	4053	285		05/11/1992
7 / 02 / 305 / 56	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 305 ממשיכות לחול.	6951	2134		25/12/2014
7 / 02 / 305 / 81	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 / 305 / 81. הוראות תכנית 7 / 02 / 305 / 81 תחולנה על תכנית זו.	6153	981		08/11/2010
99 / 305 / 02 / 31	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 99 / 305 / 02 / 31. הוראות תכנית 99 / 305 / 02 / 31 תחולנה על תכנית זו.	7505	6017		15/05/2017
7 / 03 / 339 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	6068	2197		07/03/2010



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית 180/03/7 / 2 / 339 / 03 / 7 ממשיכות לחול.				

הערה לטבלה:

תכנית מספר 180/03/7 בסוג יחס של : החלפה. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 180/03/7 הוראות תכנית 180/03/7 תחולנה על תכנית זו.
תכנית מספר 605-0669150 בסוג יחס של : כפיפות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 605-0669150 הוראות תכנית 605-0669150 תחולנה על תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי הראל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		אורי הראל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אורי הראל		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 29 22/03/2021	אורי הראל	14/03/2021	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא		13: 35 30/04/2020	בצלאל פולישוק	01/07/2018	31		מחייב	סקר סיכונים
לא	נספח מרחקי הפרדה	13: 21 31/10/2021	אורי הראל	31/10/2021	1	1: 2500	מחייב	טווח הרחקה
לא	תסקיר השפעה על הסביבה - מסמך ראשי	16: 57 01/11/2021	חגית פרסיקו קרקש	19/07/2018	236		מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	תסקיר השפעה על הסביבה - נספחים 1-18	17: 01 01/11/2021	חגית פרסיקו קרקש	19/07/2018	209		מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	תסקיר השפעה על הסביבה - נספחים 19-23	17: 12 01/11/2021	חגית פרסיקו קרקש	19/07/2018	191		מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	תסקיר השפעה על הסביבה - נספחים 24-26 (כולל השלמות לתסקיר)	17: 20 01/11/2021	חגית פרסיקו קרקש	14/01/2019	218		מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	תסקיר השפעה על הסביבה - אוגדן תרשימים 1	16: 11 09/11/2021	חגית פרסיקו קרקש	19/07/2018	12		מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	תסקיר השפעה על הסביבה - אוגדן תרשימים 2	16: 12 09/11/2021	חגית פרסיקו קרקש	19/07/2018	12		מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה

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
	פרטי			תשתיות אנרגיה בע"מ	הרצליה	הסדנאות (1)	3	09-9528699		Liat_s@pei. co.il
	פרטי			קו מוצרי דלק בע"מ	הרצליה	הסדנאות (2)	3	09-9528699		Liat_s@pei. co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשי חתימה -
ענבל ריסנר, ת.ז. 037200938
לינה רוזן, ת.ז. 304335763.
(2) הערה: מורשי חתימה:
ענבל ריסנר, ת.ז. 037200938
לינה רוזן, ת.ז. 304335763..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ	הרצליה	הסדנאות	3	09-9528699		Liat_s@pei.co.il
פרטי			קו מוצרי דלק בע"מ	הרצליה	הסדנאות	3	09-9528699		Liat_s@pei.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264279	08-6264221	rachele@land.gov.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ	הרצליה	הסדנאות	3	09-9528699		Liat_s@pei.co.il
חוכר				קו מוצרי דלק בע"מ	הרצליה	הסדנאות	3	09-9528699		Liat_s@pei.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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	אורי הראל	104758	א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	דרך בגין	116	03-6233754	03-6233700	uri_h@abt.co.il
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מגה מדידות והנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074	08-6236255	mega@mega-surv.com
דר'	יועץ סביבתי	חגית פרסיקו קרקש		אתוס אדריכלות תכנון וסביבה	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503647		hagit@ethos-group.co.il
גיאולוג	יועץ	בצלאל פולישוק			רעננה	החורשה	17			duyytunnels@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת חוות מיכלי דלק קיימת והרחבת מתקן לבדיקה ביטחונית של מיכליות הנכנסות למתחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי קרקע.

2. קביעת שימושים, זכויות והוראות התכנית.

3. קביעת הוראות למניעה ולמזעור מפגעים סביבתיים.

4. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.

5. קביעת מגבלות בניה ממקורות סיכון נייחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	103 - 101
דרך מאושרת	301, 300
תחנת תדלוק	200
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	501, 500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	501
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	103
בלוק עץ/עצים להעתקה	מתקנים הנדסיים	103
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	500
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	103, 102
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	301, 300
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	501, 500
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	103 - 101
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	200
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	301, 300
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	501, 500
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מתקנים הנדסיים	103 - 101
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	103, 102
זיקת הנאה למעבר ברכב	תחנת תדלוק	200
ציר מיוחד	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	500
ציר נחל	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	500
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	301, 300
קו דלק/נפט	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	501
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	501, 500
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	103, 102
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	500

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,241.09	0.16
יער פארק קיים/מאושר	373,984.66	18.36
מתקני דלק	1,647,762.32	80.91
מתקנים הנדסיים	189.71	0.01
קרקע חקלאית פתוחה	11,427.66	0.56

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,036,605.44	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.16	3,241.09	דרך מאושרת
18.71	381,020.89	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
81.10	1,651,621.65	מתקנים הנדסיים
0.04	721.81	תחנת תדלוק
100	2,036,605.44	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>השימושים המותרים בתאי שטח מס' 102-103 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת 6 מכלים לאחסון דלק מעל ומתחת לקרקע. (נוסף על הקיים באתר בעת אישור התכנית) 2. בריכות לאגירת מים וכל המתקנים הנלווים על פי צרכי רשות הכיבוי והצלה וצרכי חברת תש"ן. הבריכות לאגירת מים לצרכי חירום תהיינה בריכות סגורות בלבד. 3. מתקני בקרה, פיקוד וקשר לרבות אנטנות. 4. מבני מנהלה, משרדים ושירותים, מרחבים מוגנים, מאזני גשר, מבנה שומר, מטבח וחדר אוכל שישרתו במישרין את עובדי המתקן, מלתחות, מחסנים, חדרי ואולמות מלאכה, סככות עבודה, חניות מקורות לכלי רכב וכל מתקני העזר הדרושים להם. 5. דרכים פנימיות. 6. קווי ומתקני תשתית על ותת-קרקעיים. 7. כל הדרוש לפיתוח השטח, גידור ואבטחה. 8. מבני עזר ומתקנים נלווים לצורך הקמה, תפעול, אחזקה, בקרה, תקשורת, שמירה, אחסנה (לרבות חומ"ס), סככות חניה, סככות מלאכה, חדר גנרטור, חדרי חשמל, חדרי שנאים, חדרי מיתוג, חדרי מכונות, חדרי מיזוג אוויר וציוד אוורור וכיו"ב. 9. מיכלים לאחסון גפ"מ. 10. מתקן פוטו וולטאי - המתקנים להפקת ואגירת אנרגיה מתחדשת תהיה בהתאם להוראות תמ"א 1 ולתקנות התכנון והבניה. 11. השימושים המותרים בתא שטח מס' 101 : <ol style="list-style-type: none"> א. תותר הקמת מבנה שישמש לבדיקה ביטחונית של מיכליות הנכנסות למסוף האשל (חוות מיכלי דלק). ב. תותר חפירה ובניית בור בטחון המיועד לבדיקת תחתיות המיכליות. ג. תותר הקמת סככה המיועדת להגנה אקלימית. ד. תותר הקמת מרחב מוגן עבור עובדי מתקן הבדיקה. 12. גידור ומערכות בטחון. 13. זיקת הנאה למעבר ברכב. 14. יותר שימוש נלווה למרכז מבקרים שישרת במישרין את המתקן, לא ישמש לאף מטרה אחרת ולא יהיה מסחרי.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גדר בגובה 3.5 מ' תוקם סביב חוות המיכלים, למניעת כניסת גורמים שאינם מורשים וכן מערכת מיגון אלקטרונית היקפית שתקושר באופן רצוף עם מרכז הבקרה של תש"ן. 2. ייבנה כבש (רמפה) מקורה למילוי מיכלים מטלטלים, לרבות מיכלי מחנאות. 3. המיכלים החדשים מיועדים לאחסון דלק בלבד. 4. המיכלים לאחסון גפ"מ יהיו טמונים (לרבות הטמנה עילית). בנוסף, יותר אחסון של מיכלים מטלטלים ומיכלים למחנאות. יותרו מילוי, אחסון, פריקה והפצה של גפ"מ וכל הפעילויות הנלוות לשימושים אלו, כולל הקמת משרדים ובית מלאכה לתפעול ושרות למערכות גז במיכליות. היקף האחסון המירבי לגפ"מ המותר בתחום התכנית - 1500 טון. 5. תותר חניה למיכליות גפ"מ ריקות בתחום המסומן לאחסון גפ"מ בנספח מרחקי ההפרדה

4.1	מתקנים הנדסיים
	<p>(תיאסר חניה למיכליות גפ"מ מלאות).</p> <p>6. בתחום מערכת הולכת הגז הטבעי יבוצע תיאום עם חברת נתג"ז בשלב התכנון המפורט, בכל הקשור לביצוע כבישים, תשתיות, מפלסי קרקע ומעבר כלים, לרבות תיאום גבהי הכבישים ביחס לצנרת מערכת ההולכה. בהתאם, יופנו מתכנני הכביש לתיאום הנדסי מול חברת נתג"ז. ראה בנוסף הנחיות בנושא תחום הסקירה בסעיף 4.4 להלן.</p> <p>7. בתחום המסומן כמגבלות בניה ממקורות סיכון נייחים לפי נספח מרחקי הפרדה, תיאסר בניה של רצפטורים ציבוריים כהגדרתם בחוזר מנכ"ל: "מדניניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים מהדורה מעודכנת מרץ 2014".</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>בתחום בו סומנה זיקת הנאה למעבר ברכב, תיאסר כל בניה ויובטח מעבר חופשי לרכב, לצורך גישה לתחנת התדלוק לצריכה עצמית בתא שטח מס' 200.</p> <p>רוחב זיקת הנאה כמסומן בתשריט.</p> <p>זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות ומעבר קווי תשתית, לרבות קווי דלק, גז, נפט, חשמל, מים וכל תשתית נדרשת אחרת. כמו כן, יותרו עמודי תאורה, ריהוט רחוב, נטיעת עצים, מתקני אשפה וכיו"ב.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>1. בתחום מערכת הולכת הגז הטבעי יבוצע תיאום עם חברת נתג"ז בשלב התכנון המפורט, בכל הקשור לביצוע כבישים, תשתיות, מפלסי קרקע ומעבר כלים, לרבות תיאום גבהי הכבישים ביחס לצנרת מערכת ההולכה. בהתאם, יופנו מתכנני הכביש לתיאום הנדסי מול חברת נתג"ז. ר' הוראות נוספות בעניין זה בסעיף 4.4. להלן.</p> <p>2. כל פיתוח בתחום הדרך המאושרת יחייב תיאום עם חברת תש"ן (תשתיות נפט ואנרגיה) בע"מ וחברת קצא"א.</p>
4.3	תחנת תדלוק
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1. תא שטח מס' 200 ישמש לתחנת תדלוק לצריכה עצמית של כלי רכב המשרתים ישירות את מסוף הדלק בלבד.</p> <p>2. יותרו עמדות תדלוק, מיכלי תדלוק, מאצרה, גגון לעמדת התדלוק, עמדה למילוי אוויר בצמיגים וברז מים.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>

<p>תחנת תדלוק</p>	<p>4.3</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח תיאסר הקמת מבנים מקורים (למעט גגון לעמדות התדלוק).</p>	
<p>ב הנחיות מיוחדות אספקת הדלק תעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור.</p>	
<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>1. ככלל, בשטח המסומן בתכנית בתשריט "יעוד על פי תכנית מפורטת מאושרת" יישאר בתוקפם ייעודי הקרקע, וכל ההוראות שנקבעו לגביהן בתכנית מפורטת מספר 56/305/02/7. 2. בתחום רצועת תשתיות עפ"י תכנית 37 / 3 / א יחולו ההוראות שלהלן: א. העברת קווי תשתית תת קרקעיים לגז טבעי, דלק לסוגיו ומוצרי, גפ"מ, תקשורת, מים, ביוב וניקוז, כבלי חשמל, לרבות המתקנים הנלווים וגידור הנדרש למתקנים אלה. ב. שימושים זמניים הנדרשים לצורכי הקמה ותפעול, לרבות עירום עפר, אתרי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה. 3. בתחום מגבלות בניה ופיתוח ע"פ תכנית 37 / 3 / א יחולו ההוראות שלהלן: א. יותרו שימושים זמניים הנדרשים לצורכי הקמה ותחזוקה של קווי התשתית, שטחי התארגנות זמניים לשם ביצוע התכנית וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך (ובלבד שלא יכלול מגורים זמניים או מפעל לייצור בטון), לרבות דרכי עפר זמניות, ביתן שומר, עירום זמני של עפר, אחסנה, אגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה, סימונם וגידורם לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, בכפוף לאישור רשות הגז לעניין עמידה בדרישות צו הבטיחות. ב. ייעודי הקרקע בתחום זה יהיו על פי התכניות המאושרות החלות בשטח. 4. בתחום הסקירה ע"פ תכנית 37 / 3 / א יחולו ההוראות שלהלן: א. יותרו שימושים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול של קווי התשתית, לרבות עירום עפר, אתרי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה זמניים הנדרשים להקמת תשתיות. ב. ייעודי הקרקע בתחום זה יהיו על פי התכניות המאושרות החלות בשטח. 5. בתחום הסקירה ע"פ תכנית 605-0669150 יחולו ההוראות שלהלן: א. יותרו שימושים להקמה, שימוש ותחזוקה של רשת חלוקת גז טבעי, לרבות מתקנים נלווים עליים ו/או תת קרקעיים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק 1. רצועת תשתיות ע"פ תכנית 37 / 3 / א א. הקמת קווי התשתית ומתקנים נלווים להם תעשה בהתאם לתקנים ולצווים הרלוונטיים לאותם קווים או מתקנים. לא תותר כל פעולה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות. ב. הקמת קו תשתית תהיה בכפוף לתנאי ההקמה. ג. ייעודי הקרקע בתחום זה יהיו על פי התכניות המאושרות החלות בשטח, ובלבד שלא יינתן היתר ולא תעשה כל בניה מכוחן אלא לאחר קבלת אישור משרד האנרגיה ואישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות. ד. אין באישורה של תכנית זו כדי לפגוע באפשרות לטעת עצים בשטח בתחום הרצועה בו טרם הוקם קו תשתית. קודם להקמת קו התשתית יעקרו/יוסטו העצים בשטח בו מוקם הקו ותותר</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4.4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>נטיעת עצים במרחק של 5 מ' ומעלה ממיקום הצינור בפועל.</p> <p>ההעברת תשתית אחרת בתחום זה תעשה בכפוף לאישור רשות הגז הטבעי לעניין עמידה בדרישות צו הבטיחות והחיועצות עם הגופים המופקדים על פי דין על תשתיות המוקמות מכח תכנית זו. התייעצות כאמור תידרש, בין היתר, לצורך מניעת פגיעה בתפעולן השוטף, לרבות או ועומק החציה, בדיקת מקבילות, מיגונים נדרשים, הצורך בהתקנת הגנה קתודית, עירום עפר מעלל צנרת קיימת וכדומה.</p> <p>ו. טרם הנחת תשתית בתחום זה יידרש היזם להגיש לאישור משרד האנרגיה תשריט המעיד על האפשרות להנחת קווי תשתית נוספים ברצועה. בתשריט יסומן קו התשתית החדש המוצע, מגבלות הבנייה הנובעות ממנו ומתקנים נלווים ככל שישנם, הכל על רקע תשריט תכנית זו ותכניות תקפות רלוונטיות. תשריט זה יכלול חתך עקרוני המראה את האפשרות להנחת קווי תשתית נוספים.</p> <p>ז. לא תופקד תכנית הכוללת שימושים שאינם מפורטים בסעיף השימושים אלא לאחר אישור משרד האנרגיה לרבות היועצות עם רשות הגז הטבעי והיועצות עם בעל הרישיון לצנרת קיימת או מתוכננת בקרקע. תכנית שתקודם בהתאם לסעיף זה לא תהווה שינוי לתכנית זו, בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף.</p> <p>ח. שוחות חציצה יוקמו בהתאם להיקפי הבינוי המותרים בתקנות התכנון והבניה (מיתקנים נלווים לקו תשתית תת קרקעי), התשע"ה 2015 - וימוקמו בהתאם לקבוע בתקן ASME B 31.4, על עדכוניו או תקן רלוונטי אחר, וככל הניתן בשטחים מופרים או במיקום בו השפעתם הנופית והסביבתית מצומצמת. במידת האפשר, המרכיבים ימוקמו מתחת לפני הקרקע.</p> <p>2. רצועת תשתיות ע"פ תכנית 605-0663150</p> <p>א. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בהתאם להוראות סעיף 6.9</p> <p>ב. עבודות והיתרים בתחום רצועה זו ידרשו אישור בעל רישיון החלוקה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>1. בתחום מגבלות בניה ופיתוח ע"פ תכנית 37 / 3 / א יחולו הוראות כמפורט להלן:</p> <p>א. ניתן יהיה ליתן היתר או לבצע עבודות מכוח תכנית מאושרת, בכפוף לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p> <p>ב. ניתן להפקיד תכנית או ליתן היתר או להקים מבנים חקלאיים המשמשים במישרין לטובת גידול בע"ח וגידול צמחי וכן שימושים נוספים כגון הקמת גן שעשועים, ספסלים, שבילי אופניים ומסלולי הליכה לרווחת הציבור והכל בכפוף לאישור רשות הגז לעניין עמידה בדרישות צו הבטיחות ובכפוף לכל דין.</p> <p>ג. ניתן להפקיד תכנית או ליתן היתר או להקים קווי ומתקני תשתית, לרבות דרכים ומסילות ברזל ולבצע תחזוקתם והכל בכפוף לאישור רשות הגז לעניין עמידה בדרישות צו הבטיחות ובכפוף לכל דין.</p> <p>ד. לא תופקד תכנית הכוללת שימושים שאינם מפורטים בסעיפי השימושים אלא לאחר אישור משרד האנרגיה, ואישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p> <p>2. בתחום מגבלות בניה ופיתוח ע"פ תכנית 605-0669150 יחולו הוראות כמפורט להלן:</p> <p>א. בתחום זה יחולו הוראות סעיף 6.9.</p> <p>3. יש לשמור 5 מטרים מכל צד של הרצועה.</p>



4.4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>בנוסף, בתחום המסומן כמגבלות בניה ממקורות סיכון נייחים לפי נספח מרחקי הפרדה, תיאסר בניה של רצפטורים ציבוריים כהגדרתם בחוזר מנכ"ל: "מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים מהדורה מעודכנת מרץ 2014".</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתחום הסקירה ע"פ תכנית 37 / 3 / א יחולו הוראות כמפורט להלן:</p> <p>א. לא תופקד תכנית, לא יינתן היתר ולא תעשה כל בניה בתחום זה, אלא לאחר קבלת אישור רשות הגז הטבעי והיוועצות עם בעל הרישיון להולכה כי המאפיינים ההנדסיים שנקבעו במקטע זה מאפשרים את הבינוי המוצע. ככל ולא התקבל אישור רשות הגז בתוך 45 יום, יראו זאת כקביעה כי המאפיינים ההנדסיים אינם מאפשרים את הקמת המבנה.</p> <p>ב. אישור רשות הגז הטבעי והיוועצות עם בעל הרישיון לגבי המאפיינים ההנדסיים, יידרשו רק במקום בו הוקם קטע מערכת ההולכה או שניתן היתר להקמתו.</p> <p>ג. נמצא כי המאפיינים ההנדסיים אינם מאפשרים את הקמת המבנה, ייקבעו ההתאמות שיש לבצע בקווי התשתית או את המיגון שיש לבצע למבנה המבוקש על מנת לאפשר את הקמתו. קבע רשות הגז כי יש צורך בהתאמות או במיגונים, יבצע בעל הרישיון את ההתאמות או המיגונים בהתאם לפרק הזמן שיקבע על ידי מוסד התכנון אליו הוגשה הבקשה להיתר, בהתייעצות עם רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. הוראות סעיף זה לא יחולו על בקשה להיתר עבור מתקני תשתית והשימושים המותרים בתחום "מגבלות בניה ופיתוח".</p> <p>ה. שימושים זמניים הקבועים בסעיף השימושים יוקמו ככל הניתן, בתחום רצועת התשתיות ובתחום מגבלות בנייה ופיתוח. במידה ונמצא כי לא ניתן להקים שימושים אלו בתחומים אלו תותר הקמתן בתחום הסקירה בכפוף לתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השימושים ימוקמו, ככל הניתן, בשטחים מופרים. 2. לא ניתן יהיה לאשר שימושים אלה בתחום שטחים רגישים כמוגדר בטבלה מס' 1 להוראות התכנית ולא בתחום שמורת טבע, גן לאומי וער המאושרים בתכנית. 3. התקבלה הסכמת בעל הקרקע. 4. ניתן אישור מהנדס הוועדה המקומית. 5. השימושים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 500 מטרים ממבני ציבור או ממגורים קיימים ע"פ דין. 6. השימושים יותרו למשך זמן שלא יעלה על שנה.



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)	בניין / מקום	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		גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(4)	(4)	(4)	(4)	1	1	7 (3)	76	212	50 (2)	12 (1)	150	215		101	מתקנים הנדסיים			
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	20	11	66100	10100	5000	51000 (5)	1651407		103 - 102	מתקנים הנדסיים			
(4)	(4)	(4)	(4)		1	6	7	50			50	721	גגון לעמדת תדלוק	200	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

הערה ברמת הטבלה:

א. המתקן חולק לשני תאי שטח (102,103) מסיבות טכניות הנובעות ממגבלות מבא"ת. בהתאם, יש לראות את הנתונים כמשותפים לשני תאי השטח יחד (גודל המגרש, זכויות הבנה מעל ומתחת לקרקע והתכנית).

ב. השטחים הקיימים באתר שהתכנית מסדירה: 26,096 מ"ר שטח עיקרי על-קרקעי, 10,010 מ"ר עיקרי תת קרקעי, 4,707 מ"ר שירות תת קרקעי.

ג. מתקנים פוטו וולטאים על הקרקע יהיו בשטח מרבי של 210 דונם (הצבת פאנלים סולאריים על גבי גגות - אינה מוגבלת בשטח).

ד. יותר ניוד שטחים על-קרקעיים אל מתחת לקרקע וכן ניוד של שטחים עיקריים לשטחי שירות לפי הצורך.

ה. תחנת התדלוק בהתאם להיתר מס' 20140273.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מיועד למרחב מוגן.

(2) מיועד לבור בידוק ביטחוני.

(3) גובה סככת בידוק קיימת 7 מטר.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) מתוכם 15,000 מ"ר עבור 6 מיכלי דלק חדשים..

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
<p>1. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועבודות העפר הצפויות עקב עבודות הבניה ואישור התקשרות בדבר פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה למתקני דלק ומתקני גפ"מ יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. תנאי להיתר לביצוע עבודות עפר באזור מיכלי התערובת, הרצועה של המפריד ומיכלי התערובת, ומתקן הניפוק למיכליות יהיה ביצוע סקר קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, ובדיקה של הסקר ואישורו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. מתן היתר בניה לעבודות השיקום הנופי יינתן בכפוף להנחיות אדריכל נוף ובהתאם לדרישות הועדה המקומית.</p> <p>5. טרם כניסה לעבודות יש לקבל היתר חפירה מבעל רישיון מערכת ההולכה והחלוקה, לכל פעולה הכרוכה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכנית הקרקע.</p> <p>6. בבקשה להיתר יפורטו האזורים שנבחרו להקמת המיכלים, שלבי הביצוע והדרכים, לרבות התייחסות לצמצום הפגיעה בערכי טבע ונוף.</p> <p>7. תנאי לביצוע עבודות הטעונות היתר בתחום שסומן בתסקיר ההשפעה על הסביבה כבעל ערכיות אקולוגית מירבית - ביצוע סקר ערכי טבע כמפורט בסעיף 6.3 להלן.</p> <p>8. תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בחוק יהיה קבלת רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>9. בתחום תכנית הגז - כל היתר בנייה 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> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית הסדרי תנועה למערכת הדרכים הפנימית ואישורה ע"י רשות התמרור המוסמכת.</p> <p>11. תנאי למתן היתר תאום עם בעל הרישיון להולכת גז, רשות הגז ומשרד האנרגיה.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חוות דעת משרד הבריאות.</p> <p>13. תנאי לביצוע כל פעולה הטעונה היתר בתחום שטח אשר סומן כבעל ערכיות אקולוגית בתסקיר ההשפעה על הסביבה, יהיה תיאום עם רשות הטבע והגנים. התאום יתייחס בין השאר גם לזיהוי האזור בסקר של אזורים מיועדים לשימור במתקן.</p>	
6.2	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה, יבצען הקבלן עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור ע"פי חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. תנאי למתן היתר פיתוח ובניה באתרי העתיקות המוכרזים:</p> <p>א. תנאי לכל עבודה שמטרתה לחדור לתת הקרקע או לכסותה, בתאי שטח אלו, יהיה ביצוע פעולות מקדימות פיתוח (כפי שפורטו לעיל).</p>	

<p>6.2</p>	<p>עתיקות</p>
<p>ב. לא תבוצע כל עבודה במקרקעין שבתאי השטח כאמור ללא נוכחות ואישור של מפקח רשות העתיקות.</p>	
<p>6.3</p>	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>
<p>א. שלביות בביצוע בדיקת קרקעות מזוהמות ואופן הטיפול בקרקע: כל אימת שיהיה זיהום קרקע או חשש לזיהום קרקע, הטיפול יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ועל פי שלבים שיוגדרו על ידו. ב. האמצעים למניעת זיהום קרקע ומקורות מים: תחתית מאצרת מיכלים שבתכנית תאטם באמצעות חומר איטום שיאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. מגוף ניקוז מאצרות המכלים שבתכנית, במצב תפעול רגיל יהיה במצב סגור. כל משטחי התפעול שבתכנית יאטמו באמצעות חומר איטום שיאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. ככל שיתרחשו דליפות נפט באתר התכנית, אלו יטופלו בהתאם לנוהל החברה בנושא. תשטיפי נפט יועברו למתקנים מתאימים לטיפול. תעלות ומובלים יתוכננו לתקופת חזרה של 10:1 שנה לפחות. ג. מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים קבועים בנספח מרחקי הפרדה, שהינו מחייב לתכנית זו. ד. מערכות הניטור והבקרה יופעלו בהתאם לנהלי חברת תש"ן. ה. להלן האזורים שנבחרו להקמת המיכלים, שלבי הביצוע והדרכים לצמצום הפגיעה בערכי טבע ונוף: 1. ערכי טבע - כתנאי לביצוע עבודות באזורים בעלי ערכיות אקולוגית מירבית, כפי שסומנו בתסקיר ההשפעה על הסביבה, יבוצע סקר ערכי טבע לשימור. הסקר ייערך ע"י אנשי מקצוע עם ניסיון בתחום. בסקר יקבעו השטחים אליהם יועתקו ערכי הטבע בתיאום עם רט"ג. 2. להלן הפעולות שיש לנקוט לשימור שכבת ה top soil (שכבה עליונה): 2.1 פעולות שיש לנקוט טרם העתקת הקרקע 2.1.1 חישוב כמויות של השכבה העליונה (20-30 ס"מ) שתוצא מהשטח הטבעי. 2.1.2 הכנת תכנית נופית לאזור המוצע לפיזור הקרקע. 2.1.3 התכנית הנופית תתחשב בבדיקות הידרולוגיות ושיפועים למניעת סחף קרקע. השיפועים המתוכננים יהיו ככל הניתן דומים לשיפועים הקיימים היום בשטח הטבעי לשחזור התנאים בבית הגידול. 2.2 אחסון הקרקע: איתור וסימון של שטחים לאחסון טרם פיזור ה top soil. ניתן לשמר את אדמת החישוף בעירום עד חצי שנה (לא יותר מעונה אחת). במידה והאחסון מתארך מעבר לחצי שנה, יש לפזר את הקרקע בעובי של עד 30 ס"מ למניעת ריקבון החומר הצמחי. 2.3 יש להוסיף בשילוט הקיים היום לערכי הטבע במתקן, גם את אזור השטח ששוקם. 2.4 פתרון מוצע לעודפי העפר (ללא שכבת ה top soil) הינו כמצע מילוי מתחת ל שכבת ה top soil. 2.5 להלן שני מיקומים מומלצים לפיזור עודפי עפר וה- top soil המקובלים על נציגי רט"ג ותש"ן: א. באזור מיכלי המים שבהם אין הגבלה בטיחותית לגידול צומח (אזור 5.1 בנספח 23 שבתסקיר השפעה על הסביבה). ב. בקפל קרקע מלאכותי שנוצר על ידי תש"ן בגין הקמת מיכל 86 (אזור 5.2 בנספח 23 שבתסקיר השפעה על הסביבה).</p>	





	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.3</p>
	<p>2.6 המיקומים המוצעים לעיל יבחנו בהתאם לעודפי העפר הצפויים מהתכנית. 2.7 ככל שישארו עודפי עפר לאחר ניצול השטחים המוצעים ע"י רט"ג כמתואר לעיל, ייבחנו שטחים נוספים לפיזורם בתאום עם רט"ג. 2.8 תוכנית השיקום ועבודות העפר תועבר לרט"ג לבחינה מפורטת ותלווה ע"י רט"ג בזמן הביצוע. לא תותר פגיעה בערכי טבע אלא בקבלת היתר בכתב מרשות הטבע והגנים. 2.9 במידת הצורך, כל הפעולות הדרושות על מנת לשמר את ערך הטבע ייעשו ע"פ הנחיית רשות הטבע והגנים הלאומיים. 3. תאורה: 3.1 זמן ההקמה- במידה וישנם אזורים שיוארו בלילה, יבצע אחראי איכות הסביבה מטעם הקבלן, בדיקה תקופתית בכדי לוודא שהתאורה אינה מופנית לכיוון השטח הפתוח והנה מינימלית. 3.2 לזמן התפעול השוטף, התאורה תכוון כלפי השטח התפעולי בלבד, בכפוף לדרישות ביטחון ובטיחות. יש לאמץ את עקרונות התאורה המפורטות במסמך "המלצות אור מכוון לתאורת חוצות במתקני תש"ן" (ראו נספח סקר מינים פולשים בנספח 18 שבתסקיר השפעה על הסביבה תחת נספח 3 - תאורה). 4. מניעת פגיעה בשטחים הסובבים: 4.1 עודפי עפר יפוננו בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות. 4.2 פסולת תפונה לאתר מורשה. 4.3 טרם כניסה לעבודה יבוצע תדרוך לעובדים ביחס לאזורים המותרים ואסורים להנחת עודפי עפר, נהלי העבודה לזמן ההקמה ומניעת פגיעה בשטחים הטבעיים הסובבים ע"י אחראי מטעם הקבלן.</p>	
	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.4</p>
	<p>1. צומח פולש: 1.1 כדי למנוע ולצמצם העברת מינים פולשים בחומר המובא לאתר התכנית יעשה שימוש באדמה מקומית, ככל הניתן. חומר חיצוני יהיה אדמת עומק או אגרגט ממחצבה נקייה ממינים פולשים. 1.2 תחום הטיפול: טיפול במינים פולשים יעשה טרם תחילת העבודה על פי הנחיות אנשי מקצוע מוסמכים כולל התייחסות להסרת הצומח והטיפול בקרקע מזוהמת בצומח פולש. 2. שיקום נופי: 2.1 יבוצע שיקום נופי בכל מפגש שנוצר בין עבודות הפיתוח השונות לבין השטח הטבעי. 2.2 טרם ביצוע עבודות השיקום יפוננו מהאתר את כל הפסולת ושאריות הבניה לאתר מורשה. 2.3 השיקום הנופי יבוצע על פי הנחיות אדריכל הנוף, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p>	
	<p>חניה</p>	<p>6.5</p>
	<p>החניה תהיה בתחומי המגרש ע"פ תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.6</p>
	<p>א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>	

<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.6</p>
<p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבהוראות התכנית.</p>	
<p>סקר סייסמי סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p>	<p>6.7</p>
<p>האתר מצוי במרחב בעל סיכון סייסמי נמוך-בינוני שבו מתקיימים תנאי אתר שיש בהם כדי להגביר את תאוצות הקרקע, במידה ניכרת (פי~2.5).</p> <p>תנאי להיתר בניה למבנים חדשים ו/או לתוספת למבנים קיימים יהיה תכנון בהתאמה להנחיות ת"י 413 ותקנות הג"ס ובהתבסס על:</p> <p>1. ספקטרום התאוצות לתכנון (ספקטרום התגובה) כפי שנקבע בסקר תגובת האתר שבוצע באתר והכלול במסמכי התכנית (גורשטיין וחובריו, 2018).</p> <p>2. פיתוח תכן סייסמי הכולל הנחיות הנדסיות לצורך התכנון הסייסמי של המבנים.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.8</p>
<p>בטיחות הטיסה "שדה תימן"-</p> <p>1. תחום התכנית מצוי תחת הגבלות הבניה המושתות ע"י מנחת באר שבע - "שדה תימן".</p> <p>2. חריגה מגובה בניה של 254.14 + מטר מעל פני הים בתחום התכנית כפוף לאישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 247 + מטר מעל פני הים בתחום התכנית הינו תיאום עם רת"א.</p> <p>4. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה בתחום התכנית שגובהם עולה על 15 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו אישור רת"א.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.9</p>
<p>תשתיות גז טבעי רשת חלוקה (ההוראות שלהלן מתייחסות לרשת החלוקה בלבד ואינן רלוונטיות למערכת הולכת הגז הטבעי).</p> <p>א. בתחום מסדרון תת"ק תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי.</p> <p>א.1. תותר הקמת תשתית גז טבעי בלחץ נמוך מאוד בייעודי קרקע: מתקנים הנדסיים, דרך מאושרת, ובלבד שהמגבלות הנובעות ממנה לא יחרגו מתחום הייעוד. 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 מאד), תשס"ז- 2006, לפי העניין, תוך עמידה בדרישות צו הבטיחות..</p> <p>ב. בתחום רשת חלוקת הגז הטבעי כאמור בסעיף א' לעיל יותרו השימושים הנדרשים להקמת תפעול ותחזוקת רשת החלוקה לרבות מתקנים נלווים. בנוסף, יותרו שילוט עילי ושימושים זמניים להקמת התשתית כגון: הנחת מבנים יבילים, חיבור חשמל, מים, ביוב ותקשורת.</p> <p>ג. תנאי להקמת מערכת הגז הטבעי יהיה אישור מפרט הנדסי לפי סעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי. אישור תכנית ההפעלה ותכנית לשעת חירום על ידי רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. שילוט וסימון- תשתית הגז תסומן בהתאם להנחיות ולתקנים הרלוונטיים.</p> <p>ה. שמירת מרחק מעצים - צינור הגז הטבעי יונח במרחק מינימלי של 2 מ' שמירת מרחק מעצים - באופן שלא תידרש כריתה או העתקה של עצים בוגרים, ככל הניתן. צנרת הגז שמיקומה במרחק הקטן מ- 10 מ' מעצים, תוטמן בעומק מינימלי של 2 מ'.</p> <p>ו. בתחומי: "מסדרון תשתיות תת"ק", "גבול מגבלות בניה", יחולו מגבלות לפי סעיף 4.4.2. סעיף קטן א' וסעיף 4.4.2 סעיף קטן ב'.</p> <p>ז. מיקומה המדויק של תשתית הגז הטבעי תיקבע בתכנית תיאום תשתיות/ פיתוח. מיקומה בפועל יתועד בתכנית עדות (as made) שתועבר לרשות הגז הטבעי, לוועדה המקומית ולרשות</p>	



<p>תשתיות</p> <p>הכבאות.</p>	<p>6.9</p>
<p>תשתיות</p> <p>א. חשמל : לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. קו חשמל מתח נמוך - 3 מטר מרחק מתיל חיצוני , 3.5 מטר מרחק מציר הקו. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מטר מרחק מתיל חיצוני , 6 מטר מרחק מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - 20 מטר מרחק מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - 35 מטר מרחק מציר הקו. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מטר מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>ב. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין וכפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ג. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר על פי כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למט"ש קיים מתקן טיהור שפכים ביולוגי המאושר ע"י המשרד להגני"ס ומשרד הבריאות.</p> <p>ו. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית .</p>	<p>6.10</p>
<p>תשתיות</p> <p>תשתיות דלק :</p> <p>א. בתחום מגבלות בניה של קו צינור דלק על פי המרחקים המפורטים להלן אסורים כל בניה, חפירה או נטיעת עצים :</p> <p>קו צינור "16 5 מ' מציר קו הצינור (סה"כ רצועה של 10 מ')</p> <p>קו צינור "42 15 מ' מציר קו הצינור (סה"כ רצועה של 30 מ')</p> <p>ב. בתחום מגבלות הבניה לא יוקמו אתרי התארגנות ואסור עירום עפר, דרכי גישה ואחסנה.</p> <p>ג. כל פעולה בתחום מגבלות הבניה תתואם עם קצא"א.</p> <p>ד. תישמר גישה לסיירי קצא"א בכל תחום מגבלות הבניה.</p>	<p>6.11</p>
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	<p>6.12</p>

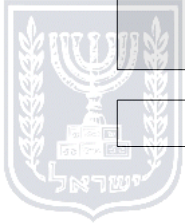


7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42