

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0696708

מחלפון אזה"ת נ.ע.מ - דרך מס' 25

דרום

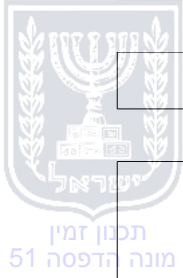
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתיבות, נגב מערבי

תכנית דרך

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

פארק התעשיות נ.ע.מ. הינו פרויקט לאומי בעל חשיבות להמשך פיתוח אזור הדרום. בהוראות התכנית המאושרת לפארק התעשיות (מס' 12/328/02/7) נקבע כי עם השלמת אכלוס 80,000 מ"ר בפארק, תערך בדיקה תחבורתית על רקע נפחי תנועה בצמתים, ואז יוחלט אם לאפשר בנוי נוסף הנשען על הצמתים הקיימים או לחייב בניית מחלפון במקום הצומת המוצע בתכנית זו. בהחלטת ממשלה מספר 2025 (סעיף 13) מתאריך 23.9.14 הוחלט לתכנן ולבצע מחלפון לאזור תעשייה נ.ע.מ מכביש 25. כיום, במועד עריכת תכנית זו, מעל 110,000 מ"ר אוכלסו בפועל.

מטרת התכנית הנוכחית היא לאפשר הקמתו של מחלפון נ.ע.מ, כדי להנגיש את פארק תעשיות נ.ע.מ, להגביר את הבטיחות בדרכים ובצמתים ולהסדיר פתרון תחבורתי שיצמצם את עומסי התנועה על דרך 25 ואת הגודש בצירי הכניסה לנתיבות ולמושבים. מחלפון זה הינו הכרחי להמשך התפתחות פארק התעשיות הנמצא בשלבי אכלוס מואצים על רקע כניסת מפעלים חדשים. יצוין, שעל פי תמ"א 10/23 תוכננה מסילת ברזל לאורך כביש 25, אך מסילה חלופית תוכננה בתת"ל 4/4 ב' מדרום מערב למושבים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מחלפון אזה"ת נ.ע.מ - דרך מס' 25

ומספר התכנית

מספר התכנית 651-0696708

שטח התכנית 309.606 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית דרך

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתיבות, נגב מערבי
קואורדינאטה X	163110
קואורדינאטה Y	590440

1.5.2 תיאור מקום

המחלפון מתוכנן על כביש מס' 25, כ- 1.2 קמ' דרומית לצומת בית הגדי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות:

שדות נגב - חלק מתחום הרשות:

נפה

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
100241	מוסדר	חלק		11, 22, 28, 34, 36
100353	מוסדר	חלק		100
100354	מוסדר	חלק		41, 44
100481	מוסדר	חלק		2, 21
100484	מוסדר	חלק	2-6	7, 11-13
100855	מוסדר	חלק		1
100856	מוסדר	חלק		1-4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

נגב מערבי, נתיבות



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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
16/08/2007		3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
14/09/2009		5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
05/08/2015		7808	7089	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1 / א. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1 / א
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4/ 14 / 23. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 23
26/11/1990		632	3819	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 328 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 02 / 328
19/06/1997		3984	4534	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 328 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 02 / 328 / 1
23/05/2006		3332	5531	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 328 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 02 / 328 / 12
27/02/1997		2371	4496	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 328 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 02 / 328 / 2
18/06/2015		6525	7060	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 51 / 03 / 237 / 8	שינוי	51 / 03 / 237 / 8

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
609-0552331	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 609-0552331. הוראות תכנית 609-0552331 תחולנה על תכנית זו.	9470	4118		09/03/2021
446 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 446 /03 /7 ממשיכות לחול.	5666	2842		21/05/2007

הערה לטבלה:

תכנית מס': דר/51/גזחל/124.

סוג היחס: כפיפות.

הערה ליחס: תכנית זו אינה פוגעת בהוראות דר/51/גזחל/124. הוראות דר/51/גזחל/124 ממשיכות לחול.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			הראל נחושתאי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		הראל נחושתאי		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מבני דרך	12: 46 08/06/2022	טל דויטש	19/05/2022	1	1: 1000	מנחה	אדריכלות
לא	נספח אקוסטיקה	17: 06 20/01/2019	יאיר ברמן	20/01/2019	1	1: 1	מנחה	אקוסטיקה
לא	תשריט אקוסטיקה	12: 20 08/06/2022	יאיר ברמן	23/05/2022	1	1: 2500	מנחה	אקוסטיקה
לא	חתכים לאורך	15: 03 21/01/2021	הראל נחושתאי	07/01/2021	1	1: 2500	מנחה	דרכים
לא	תנוחה על רקע תצ"א	12: 23 08/06/2022	הראל נחושתאי	23/05/2022	1	1: 2500	מנחה	דרכים
לא	חתכים טיפוסיים משולבים גליון 1 מתוך 2	12: 15 08/06/2022	דן פוקס	19/05/2022	2	1: 250	מנחה	חתכים
לא	חתכים טיפוסיים משולבים גליון 2 מתוך 2	12: 17 08/06/2022	דן פוקס	19/05/2022	2	1: 250	מנחה	חתכים
לא	נספח ניקוז	12: 11 08/06/2022	אשרף מסארוה	25/05/2022	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח איכות אוויר	10: 50 16/12/2018	חגית פרסיקו קרקש	31/10/2018	1	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	אישור פקיד היערות	15: 21 24/12/2019	איתן מילר	21/02/2019	1	1: 1	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נופי גליון 1 מתוך 1	12: 14 08/06/2022	דן פוקס	19/05/2022	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים	12: 26 08/06/2022	איתן מילר	22/05/2022	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	12: 18 08/06/2022	אבי שרייבר	23/05/2022	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תשתיות	12: 25 08/06/2022	הראל נחושתאי	23/05/2022	1	1: 2500	רקע	תשתיות
לא	מצב מאושר	12: 48 08/06/2022	רון גרינשטיין	04/04/2022	1	1: 2500	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, חברה ממשלתית (1)		נתיבי ישראל- החברה הלאומית לתשתיות	אור יהודה		3	03-7355444	03-7355707	asafs@iroads.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב אריאל שרון 3.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, חברה ממשלתית		נתיבי ישראל -החברה הלאומית לתשתיות	אור יהודה	שרון אריאל (1)	3	03-7355444	03-7355707	asafs@iroads.co.il

(1) כתובת: רחוב שרון אריאל 3.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

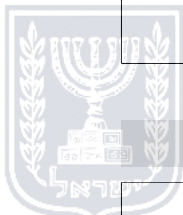
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		מדינת ישראל ואחרים		מדינת ישראל ואחרים	ירושלים	יפו (1)	216	02-5001642	02-5001642	

(1) כתובת: מדינת ישראל ואחרים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	הראל נחשתאי	53420	חסון-ירושלמי	תל אביב- יפו	קרליבך	14	03-5278887		hareln@hj-eng.co.il
	יועץ אקוסטי	יאיר ברמן	31705	אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה בע"מ	הרצליה	הנדיב (1)	71	09-9587119		office@eco-eng.co.il
מודד	מודד	ארמי גרינשטיין	392	ארמי גרינשטיין הנדסה גיאודטית בע"מ	רמת גן	(2)	2	03-7716444	03-7716443	ronen@armig.co.il
אדריכל מבנים	אדריכל	טל דויטש	116672	אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	7	03-7612277		architects@mansfeld-kehat.co.il
מתכנן קונסטרוק ציה	מהנדס	ציון זכות	1111	צ. זכות מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו	(3)	65	03-6243777	03-6243888	zionz@zz-eng.co.il
אגרונום	סוקר עצים	איתן מילר		מילר בלוס תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי (4)	14	04-8339070	04-8339980	eytanmiller@mbtlv.com
מתכנן ניקוז	יועץ	אשרף מסארוה	1111	א.מ. מהנדסים יועצים - אשרף מסארוה	טייבה	(5)		09-7996525	09-7996526	ashraf-m@zahav.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	דן פוקס	15111	דן פוקס אדריכלות נוף ותכנון הסביבה בע"מ	כפר סבא	(6)	21	09-7666785	09-7666806	dan@fuchsda.n.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ איכות אוויר	יועץ סביבתי	חגית פרסיקו קרקש	1111	אתוס - אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	(7)	3	03-7503647	03-7503660	office@ethos- group.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אבי שרייבר		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים ב	רמת גן	(8)		03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il

(1) כתובת: הנדיב 71 הרצליה 4648583.

(2) כתובת: דרך בן-גוריון 2 רמת-גן 5257334.

(3) כתובת: יגאל אלון 65 תל אביב 6744316.

(4) כתובת: התשבי 14 חיפה 3452705.

(5) כתובת: בית הכוכבים תחנת דלק גל ת.ד. 3393 טייבה 4040000.

(6) כתובת: עתיר ידע 21 כפר סבא 4464316.

(7) כתובת: אלכסנדר ינאי 3

אלכסנדר ינאי 3א.ת סגולה פתח תקווה

4927703.

(8) כתובת: בן גוריון 2 רמת גן 5257334.



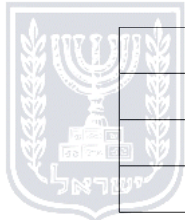
תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

מונח	הגדרת מונח
הועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז דרום
הועדות המקומיות	הועדה המקומית נתיבות והועדה המקומית נגב מערבי
יום תכנית זו	נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מחלפון על דרך מס' 25. שיהווה כניסה ראשית לאזור התעשייה נ.ע.מ. וגישה ליישובים שיבולים ושרשרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- קביעת הוראות לביצוע התכנית וכל הדרוש לצורך הרחבת הדרך וביצוע המחלפון ודרכי הגישה ליישובים.
- 2- הטלת מגבלות בניה ופיתוח בשטחים הגובלים והסמוכים לתוואי הדרך.
- 3- קביעת אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה ולצמצום מפגעים הנובעים מהתכנית.
- 4- מתן הוראות לסלילת הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101 - 107, 110 - 112
דרך מוצעת	201 - 208, 210 - 214
מגבלות בניה ופיתוח	301 - 307

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	101, 103
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	204, 206
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	101, 103, 104
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	204, 207
בלוק עץ/עצים לשימור	מגבלות בניה ופיתוח	301
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	101, 110
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	201, 203, 210
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגבלות בניה ופיתוח	302, 303
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	101
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	201, 203
גבול שטח שיפוט	מגבלות בניה ופיתוח	302, 303
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	101
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	206
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	101, 106, 107, 110 - 112
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	201 - 203, 205, 210 - 214
הנחיות מיוחדות	מגבלות בניה ופיתוח	302, 303, 306
מבנה להריסה	דרך מאושרת	103, 105, 111
מבנה להריסה	דרך מוצעת	205, 206, 211
מבנה להריסה	מגבלות בניה ופיתוח	305
ציר אופניים	דרך מאושרת	101 - 106, 112
ציר אופניים	דרך מוצעת	201 - 203, 207, 213
ציר הולכי רגל	דרך מאושרת	101, 103, 105, 107 - 112
ציר הולכי רגל	דרך מוצעת	201 - 203, 207, 213
ציר הולכי רגל	מגבלות בניה ופיתוח	302, 306, 307
ציר מיוחד	דרך מאושרת	101, 103, 105, 106
ציר מיוחד	דרך מוצעת	203 - 206
ציר מיוחד	מגבלות בניה ופיתוח	303

3.2 טבלת שטחים

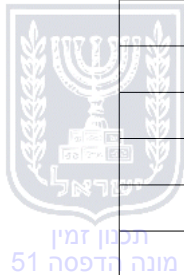
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	150,784.12	48.70
דרך מוצעת	4,189.36	1.35

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
4.14	12,815.68	ללא ייעוד
3.90	12,061.59	מגבלות בניה
0.01	33.21	מגורים א'
32.30	100,009.97	שטח חקלאי
5.66	17,518.38	שצ"פ
3.94	12,193.73	תעשייה
100	309,606.04	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
50.50	156,351.67	דרך מאושרת
36.02	111,521.89	דרך מוצעת
13.48	41,732.31	מגבלות בניה ופיתוח
100	309,605.87	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>כל השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל, וכן השימושים הבאים:</p> <p>א. המבנים והמתקנים, העבודות והשימושים הדרושים לצורכי הקמה, תפעול, תחזוקה של הדרך ובטיחות משתמשי הדרך והסביבה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל: תחנות לאיסוף נוסעים והורדתם, שבילי אופניים, דרכים חקלאיות, מעברים חקלאיים, מעברים עיליים ותת קרקעיים להולכי רגל ורוכבי אופניים, לבעלי חיים או לתשתיות הנדסיות, מתקני שילוט, בקרה ותקשורת, קירות תומכים.</p> <p>ב. קווי תשתית ומתקני תשתית, ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם, לרבות ומבלי לגרוע מן האמור קווי מים, קווי ביוב, קווי ומתקני חשמל (קווים) - למעט מתח על ותחנות השנאה), וכל העבודות הנדרשות לשם הנחת קווי התשתית ומתקני התשתית.</p> <p>ג. שטחי התארגנות זמניים לשם ביצוע התכנית וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות דרכי עפר זמניות, עירום זמני של עפר, מגרסה, מצעים ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה, לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים ליום הפרויקט, וניהולו ולקבלן המבצע.</p> <p>ד. אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, מתרסי רעש, סוללות וקירות אקוסטיים, לרבות אמצעים כאמור לשלבי ההקמה והביצוע, שיקום נופי.</p> <p>ה. ניקוז, הסדרת נחלים וכל מתקן או מבנה הנדרש לצורך ניקוז וויסות נגר עילי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1-תנאי למתן היתר בניה ו/או אישור להתוויית מעברים חקלאיים, דרכים חקלאיות, קווי תשתיות ומבנים הנדסיים בתחום השטח המיועד לדרך, יהיה תיאום עם מגיש התכנית והכל בלבד שלא תפגע בטיחות הנסיעה בדרך, השימויות להקמתה, תפעולה ואחזקתה.</p> <p>2-לא תותרנה התחברויות נוספות לדרך ראשית מס' 25, למעט התחברויות המוצעות בתכנית זו.</p>
ב	<p>פיתוח תשתית</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק פיתוח תשתית</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות תת קרקעי (רצועת גז טבעי בלחץ נמוך)</p> <p>יותרו השימושים: 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 וכן, מגוף ו/או מונה ו/או וסת לחץ, שילוט עילי ותת קרקעי, כמו כן, יותרו כל השימושים הזמניים הנדרשים לצרכי הקמה של קו גז, יותרו עבודות עפר וביסוס לצורך הנחת מבנים יבילים וכן, חיבור חשמל, מים, ביוב ותקשורת, בכפוף לעמידה בדרישות צו הבטיחות. נטיעת עצים תותר במרחק שלא יקטן במרחק של 10 מ' מרצועת הגז. תחום רצועת צינור הגז מוקף בשוליים מסומנים בהם יחולו מגבלות בניה כמפורט לעניין הנחיות מיוחדות בתכנית זו.</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>תחום זה הינו תחום מגבלות הבניה והפיתוח של רצועת הגז. בתחום זה יותרו גם העבודות</p>

4.1	דרך מוצעת
	<p>המפורטות בסעיף 49 לחוק משק הגז הטבעי. לא תותר עבודה בתחום מגבלות הבניה הנובעות מצנרת גז כפי שבוצעה, ללא תאום עם בעל התשתית. בתאי שטח 210, 211, 212 - תותר הקמת שטחי התארגנות ומחנות קבלן בהתאם למפורט בסעיף 4.1.1 לעיל. עם השלמת העבודות על פי תכנית, ישוקמו שטחים אלו.</p> <p>סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי</p> <p>1. בכל מקום בו מסומן גשר/מעבר עילי, ניתן יהיה לבצע מעבר תת קרקעי, ככל הניתן, בהתאם מונה הדפסה 51 לתכנון זמין</p> <p>למגבלות הנדסיות ובהתייחס להיבטים של נגישות הולכי רגל ואיכות המעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>2. סימוני הגשרים והמעברים המופיעים בתשריט התכנית, הינם עקרוניים. מימדי המבנים, מיקומם הסופי והעיצוב האדריכלי יקבעו במסגרת בקשה להרשאה להקמתם של מבני הדרך אשר תוגש לאישור מתכנן המחוז על פי כל דין.</p> <p>3. בשלב התכנון המפורט תיבחן אפשרות לתכנון הכבשים/עליות המובילים אל גשרי הולכי הרגל כשבילים כחלק מעבודות הפיתוח.</p> <p>סימון מהתשריט : ציר הולכי רגל, ציר אופניים וציר מיוחד</p> <p>1. ציר מיוחד מתייחס לציר דרך חקלאית מתוכננת.</p> <p>2. סימון הצירים : הולכי רגל, אופניים ודרכים חקלאיות הינו מנחה בלבד, וכל שינוי בו לא יהווה שינוי בתכנון.</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח 213-214, במקטע הדרך בין ביתן השומר לגבול התכנית הצפון-מזרחי עם הדרך המקומית של פארק נ.ע.מ לא יותר לנטוע עצים מעמיקי שורש. במקטע זה יתאפשר להרחיב את המיסעה בעתיד, ככל הנדרש, בהתאם לנפחי התנועה העתידיים בפארק נ.ע.מ ושינויים בהסדרי התנועה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	בהתאם למפורט בסעיף 4.1.1
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2
ב	<p>פיתוח תשתית</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>פיתוח תשתית</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות תת קרקעי (רצועת גז טבעי בלחץ נמוך) כאמור בסעיף 4.1.2 ס"ק ב'.</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p>



<p>4.2 דרך מאושרת</p> <p>כאמור בסעיף 4.1.2 ס"ק ב'.</p> <p>סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי כאמור בסעיף 4.1.2 ס"ק ב'.</p> <p>סימון מהתשריט : ציר הולכי רגל, ציר אופניים וציר מיוחד כאמור בסעיף 4.1.2 ס"ק ב'.</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בתאי שטח 110, 111 - תותר הקמת שטחי התארגנות ומחנות קבלן בהתאם למפורט בסעיף 4.1.1 לעיל. עם השלמת העבודות על פי תכנית, ישוקמו שטחים אלו.</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בתאי שטח 107, 112, - במקטע הדרך בין ביתן השומר לגבול התכנית הצפון-מזרחי עם הדרך המקומית של פארק נ.ע.מ לא יותר לנטוע עצים מעמיקי שורש. במקטע זה יתאפשר להרחיב את המיסעה בעתיד, ככל הנדרש, בהתאם לנפחי התנועה העתידיים בפארק נ.ע.מ ושינויים בהסדרי התנועה.</p>	<p>4.2</p>
<p>4.3 מגבלות בניה ופיתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>4.3.1 שימושים</p> <p>1. ייעודי הקרקע והשימושים המותרים כפי שנקבעו בתכניות תקפות, או ייקבעו בתכניות שתאושרנה על-פי כל דין, בכפוף לאישור הוועדה המחוזית, לאחר שזו נועצה עם נציג משרד התחבורה ומגיש התכנית ובכפוף לכך שלא ייפגע כל שימוש בדרך ותפקודה, לרבות בטחון הנוסעים בדרך, ישימות להקמתה, תפעולה ואחזקתה.</p> <p>2. השימושים המפורטים להלן בסעיף 4.3.2 א' ובכפוף למגבלות המצוינות.</p> <p>3. לא תותר הקמת מבנים חדשים כלשהם לרבות מבנים חקלאיים, למעט מבנים לגידול צמחי.</p> <p>4. הדרך בתא שטח 307 תבוטל והיעוד יהיה בהתאם לתכנית מאושרת ערב אישורה של תכנית 12/328/02/7. תכנית שתוגש על ידי המועצה האזורית לתא שטח זה לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p>	<p>4.3.1</p>
<p>4.3.2 הוראות</p> <p>הוראות בינוי הוראות בינוי</p> <p>מגיש התכנית ומי שהוסמך על ידו רשאי לבצע בשטח זה את העבודות המפורטות להלן ובלבד שניתנה הסכמת בעלי המקרקעין:</p> <p>1. טיפול ושיקום נופי ועבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון שיפוע סוללות וזאת על מנת לאפשר שיקום נופי מיטבי או עיבוד חקלאי של השטח ו/או השבת שטחים לחקלאות של השטח או לצורך מעברים חקלאיים.</p> <p>2. הסדרת ניקוז.</p> <p>3. התווית דרכים חקלאיות והסדרתן, שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים, לרבות עבודות עפר וקירות התמך הנחוצים לשם כך ובלבד שלא תותרנה התחברויות לדרך מס' 25 למעט עפ"י הקבוע</p>	<p>4.3.2</p> <p>א</p>

מגבלות בניה ופיתוח	4.3
<p>בנספח התנועה בתכנית זו.</p> <p>4. הקמת שטחי התארגנות ומחנות קבלן, בהתאם למפורט בסעיף 4.1.1 ד' שלעיל, דרכים זמניות (לרבות לטובת ביצוע הסדרי התנועה הזמניים), עירום זמני של חומרי גלם לקראת הובלות לשטחי מילוי ו/או סילוק לאתר מאושר כחוק, וכל שימוש זמני אחר הנדרש לצרכי ביצוע הדרך.</p> <p>5. העתקת תשתיות ומתקני תשתית ככל שהדבר נובע מביצוע תכנית זו, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתוכנית זו.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>פיתוח תשתית</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות תת קרקעי (רצועת גז טבעי בלחץ נמוך)</p> <p>כאמור בסעיף 4.1.2 ס"ק ב'.</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>כאמור בסעיף 4.1.2 ס"ק ב'.</p>	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	1	3.5		1.15	0	25	2251.11	107	מבני אבטחה	דרך מאושרת

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:

(*)-בהתאם לתכנית 609-0552331

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתכנית 609-0552331.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6. הוראות נוספות

6.1 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. תכנון אקוסטי שלב ההקמה

א. שעות העבודה: עבודות הבניה תבוצענה בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג, 1992, תיקון משנת 2011 ובהתאם לתקנות הרלוונטיות לאותה העת.

ב. רעש מכונות: רעש כלים ומכונות לבניה יעמוד בהוראות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט-1979.

ג. רעש מכלי עבודה: מפלסי רעש, הנוצרים במרחק של 1 מ' מחזיתות הבתים, ממכונות בניה, עליהם חלות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) התשל"ט, 1979, ייקבעו לפי "התקנות למניעת מפגעים" (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990 בתוספת 20 דציבל.

ד. רעידות בשלב ההקמה הרעידות, הנוצרות במבני מגורים ומבנים אחרים בסביבת התכנית בשלב בנייה יעמדו בקריטריונים, המוגדרים בתקן גרמני DIN 4150 חלק 2 להשפעת רעידות על אדם, ו - DIN 4150 חלק 3 להשפעת רעידות על מבנים.

ה. טרם תחילת ביצוע עבודות ההקמה יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה דו"ח חיזוי מפלסי הרעש הצפויים מהעבודות.

שלב ההפעלה

ו. המיגון האקוסטי יתוכנן לפי הקריטריונים האקוסטיים בהתאם למסמך "מתודולוגיה לחישוב רעש מכבישים-המשרד להגנת הסביבה" ממאי 2011 על עדכוניו.

ז. מיגון אקוסטי אפשר שיכלול מתרסי רעש (קירות ו/או סוללות) וכן טיפול במסגרת הכביש (אספלט שקט) ו/או מיגון דירתי.

ח. בתום 6 חודשים ממועד פתיחת הכביש לתנועה יבוצעו מדידות רעש במקבלי רעש מייצגים מתוך המקבלים המוצגים בדו"ח התכנון המוקדם. תכנית המדידות תיערך בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. המדידות תבוצענה בהתאם להנחיות מסמך המתודולוגיה באזורי מגורים בישובים הסמוכים למחלף. בעת המדידה יערכו ספירות תנועה מדגמיות. במידה ומפלסי הרעש המדודים יעלו על הקריטריון, יוצעו אמצעים להפחתת הרעש בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

2. שיקום נופי

א. אדמת חישוף משטח שיש בו צמחיה פולשנית או קרקע מזוהמת לא תשמש לצרכי הפיתוח והשיקום הנופי.

ב. תכנית השיקום הנופי תתבסס על העקרונות המפורטים בנספח הנופי.

ג. תכניות השתילה לא תכלולנה צמחים המוגדרים כצמחים פולשים.

ד. שבילי הולכי רגל יהיו מוצלים, ככל הניתן, בצל עצים.

ה. במסגרת התכנון ההנדסי המפורט יתוכננו מדרכות ברוחב מינימלי של 2.50 מ' כדי לאפשר נטיעת עצים במדרכות או בשטחי הגיגון לצד המדרכות. תיבחן אפשרות למיקום העצים בין שבילי האופניים ורצועת ההליכה.

6.2 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. עבודות עפר והקמה

א. בשלב התכנון ההנדסי המפורט לביצוע תוכן תכנית לביצוע עבודות עפר הכוללת שיפועי החפירה והמילוי, מיקום הערימות ודרכי הגישה. כמו כן, יוכן מאזן עבודות עפר ויפורט אופן הטיפול בעודפי העפר ואתרים לסילוק חומרים אלה בהתאם לצורך.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- ב. טרם תחילת ביצוע העבודות, יסומנו בשטח גבולות רצועת הדרך, קווי הדיקור, מיקום אתרי ההתארגנות, דרכי גישה, בהתאם לתכנון ההנדסי המפורט לביצוע.
 - עבודות העפר, הסלילה והבנייה של מתקני הדרך תבוצענה בתחום בשטח המסומן..
 - ג. במהלך תקופת הביצוע ינקטו אמצעים למניעת נזקים לשימושי הקרקע ולערכי טבע ונוף הגובלים ברצועת הדרך, כתוצאה מ הצפות ושיטפונות, גלישות עפר, דרדרת אבנים וכו', העלולים להיגרם כתוצאה מביצוע העבודות.
 - ד. קרקעות מחישוף עליון או מחפירה שתימצאנה ראויות לשימוש לצרכי השיקום הנופי, תשמרנה בערמות נפרדות לאורך כל תקופת ביצוע עבודות העפר.
 - ה. שטחים שישמשו לצורך ערום זמני של קרקעות ישוקמו בתום ביצוע העבודות, במסגרת העבודות לשיקום הנופי.
2. צמחים פולשים
- בשלב התכנון המפורט תוכן תכנית מפורטת לטיפול בצמחים פולשים וקרקעות מחישוף עליון שמקורן בשטחים מאולחים בצמחים פולשים. התכנית תכלול את האמצעים לסילוק ו/או הטמנה של חומר מאולח ודרכי מניעה של הפצת חומר ריבוי של צמחים פולשים.
3. שמירה על ערכי טבע ועצים בוגרים
 - א. עצים לשימור וערכי טבע מיוחדים יגודרו בגדר יציבה לאורך כל תקופת העבודות להגנה עליהם מפני פגיעה.
 - ב. טיפול בעצים בוגרים יבוצע על פי תנאי רישיון פקיד היערות. עבודות שימור ולהעתקה של עצים בוגרים תבוצענה בפיקוח אגרונום מומחה.
 4. דרכי גישה לביצוע העבודות
 - א. במהלך עבודות ההקמה ייעשה, ככל הניתן, שימוש בדרכים קיימות לצורך ביצוע העבודה. פריצת דרכי גישה חדשות תעשה ע"י היזם לאחר קבלת האישורים או ההיתרים ככל שנדרשים עפ"י כל דין.
 - ב. חציית נחלים על ידי דרכים חדשות, תתואם עם רשות ניקוז בשור שקמה.
 - ג. ככל שישללו דרכי גישה זמניות חדשות, בתום השימוש יבוצע שיקום השטח לרבות פרוק אספלט והמצעים, ניקוי השטח מפסולת, פיזור אדמה לשיקום נופי הסדרה טופוגרפית ושיקום השטח להשבה למצבו ערב ביצוע העבודות. דרכים קיימות שיורחבו לצרכי העבודות יוצרו בהתאם לתפקוד הדרוש ושוליהן ישוקמו.
 5. עודפי עפר ופסולת בניין
 - א. פסולת בניה תיאסף במכולות ותפונה לאתר מאושר בלבד.
 - ב. פסולת בנין ככל שתמוחזר תפונה לאתרים מאושרים למחזור בהתאם לכל דין.
 - ג. עודפי עפר אשר לא יתאפשר השימוש בהם בתחום התכנית, יופנו לאתרים המאושרים על פי כל דין.
 - ד. חומר מחפירה הראוי לשימוש יפונה ככל הניתן לצורך עבודות מילוי בתחום הפרויקט או לפרויקטים אחרים.
 - ה. לא תאושר הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג.
 6. מניעת שריפות ובטיחות אש
 - א. אסורה שריפת פסולת בשטח מחנות הקבלן ו/ או שטח התארגנות.
 - ב. בתחום אתרי ההתארגנות תיאסר הדלקת מדורות.
 7. מניעת מטרדים בעת עבודות הקמה וסלילה
 - א. נגישות - במהלך העבודות ולאורך כל שלבי הביצוע תשמר נגישות לאזורי התיישבות, תימנע חסימה של דרכים חקלאיות, שבילים וכיוב'. כמו כן, תתאפשר נגישות תפעולית במהלך תקופת הביצוע בכל תחום התכנית לצרכי הקמה, גם אם הביצוע יפוצל למקטעים.



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.2

- ב. רעש ורעידות עבודת ההקמה תבוצענה בהתאם לדרישות החוק והתקנות הרלוונטיות ועדכון מעת לעת.
8. הוראות למניעת היווצרות מטרדי אבק בשלבי העבודה בעת ההקמה יש לנקוט באמצעים למניעת מפגעי אבק, לרבות כיסוי משאיות המובילות עפר על מחוץ לאתר; יש להרטיב בחודשי הקיץ את דרכי העפר המשמשות לביצוע העבודה.
9. אתרי עבודה והתארגנות
- א. בתום ביצוע העבודות ישוקם אתר ההתארגנות על פי תכנית השיקום הנופי.
- שימוש במגרסה יעשה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה תוך נקיטת אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים בעת ביצוע העבודות.
- ב. כל מיכל דלק/שמן בשטחי ההתארגנות יוקם במאצרה. נפח המאצרה יהיה 110% לפחות מנפח המיכל שבתוכו.
- ג. לא תותר הקמת שטחי תדלוק ואחסנת דלקים, ללא מתן פתרונות מתאימים, כגון: מאצרות למיכלי דלק וכו'.
- ד. יוגדרו עמדות לשפיכה של עודפי בטון במיקסרים, ונקודות שטיפה למיקסרים ושקתות מערבלים. עמדות אלה תשולטנה. תיאסר לחלוטין שפיכת בטון בכל תחום העבודה למעט המקומות המוגדרים.
10. חישוף עליון של קרקע חקלאית לפני ביצוע עבודות בשטחים חקלאיים יבוצע חישוף הקרקע העליונה בעומק של 60 ס"מ לפחות או בהתאם לחוות דעת של אגרונום. הקרקע החקלאית מחישוף עליון תערם ותישמר בנפרד לאורך כל תקופת העבודות. בתום ביצוע העבודות תשמש הקרקע להשבת השטחים החקלאיים, ששימשו לצרכי הביצוע, לעיבוד חקלאי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

תשתיות

6.3

1. תשתיות, לרבות תשתיות חקלאיות, שנפגעו במהלך העבודה, ישוקמו. שיקומן ייעשה בהיוועצות עם בעלי התשתית והקרקע.
2. עבודות להקמה ו/או העתקה של קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים ושינויים בקווי תשתית קיימים יבוצעו בתיאום עם מגיש תכנית זו ובעלי התשתיות.
3. גינון ושתילת עצים בתחום רצועת קו המים תתואם עם חברת מקורות. לא יינטעו עצים במרחק של 3 מ' מכל צד של קו המים.
4. התכנית שבנדון נמצאת בחפיפה לקו גז קיים שדרות-נתיבות, תכנית מס' דר/51/גזחל/124. היתר בניה וכל עבודה הפטורה מהיתר בתחום רצועת מסדרון תשתיות תת"ק "גבול מגבלות בניה", לרבות ביצוע כל עבודות חפירה או מילוי המשנים את פני הקרקע, יציבותה או בטיחותה, נטיעות עצים, הנחת ותחזוקת קווי ומתקני תשתית וכו', יותנה בקבלת אישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי ותיאום עם בעל רישיון החלוקה.
5. סימון מהתשריט: ציר הולכי רגל, ציר אופניים וציר מיוחד
- א. ציר מיוחד מתייחס לציר דרך חקלאית מתוכננת. תנאי לקבלת הרשאה למבנה דרך יהיה קיומו של מעבר לרכב חקלאי בממשק עם אזה"ת והכניסות אליו.
- ב. סימון הצירים: הולכי רגל, אופניים ודרכים חקלאיות הינו מנחה בלבד, וכל שינוי בו לא יהווה שינוי בתכנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מגיש התוכנית יהיה רשאי לבצע את התוכנית בשלמותה או בחלקים ממנה, לרבות ובכלל זה ביצוע הליכי הפקעה ותפיסת המקרקעין, בהתאם לשלבים שייקבעו לשם כך מעת לעת, במסגרת מסמכי התכנון המפורטים לביצוע, לרבות ובכלל זה הסדרי תנועה קבועים או זמניים בחלקים מהדרך.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יעשה בהתאם לשלבויות ביצוע על פי הנחיות משרד התחבורה עפ"י הצרכים התחבורתיים המשתנים ואין ולא תהיה זכות לחייב את מגיש התכנית לממש את התכנית בחלקה או במלואה שלא בהתאם לאמור לעיל.

