

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0845792

תוכנית מפורטת להסדרת אתר גרנות

מחוז

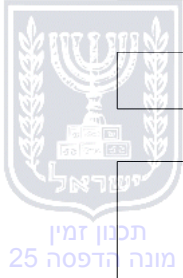
דרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה, שפיר

תכנית מתאר מקומית

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

אתר גרנות הקיים ממוקם מצפון למושב משואות יצחק בשטחים חקלאיים, בתחום שיפוט של מועצה אזורית באר טוביה ושפיר. דרך הגישה אל המתקן קיימת מכביש מס' 3 מהכניסה אל מחנה ג'וליס. האתר מהווה אתר אסטרטגי של מקורות. אל האתר מגיעים מים בשלוש איכויות שונות.

1. גרנות א' - מים שפירים: בשטח האתר עובר קו ירקון מערבי קוטר 70". באתר קיימת תחנה (גרנות א'-בונקר) הסונקת את המים אל לחץ בריכת נהורה 115+ מ'.

2. גרנות ב' שפד"ן: קידוחי השפד"ן סונקים את המים דרך הקו השלישי לדרום הארץ בקוטר 70" אל עומד בריכת גרנות ב' הנמצאת בשטח האתר ברום 51+ מ'. בריכה זו משמשת כמאגר היניקה לתחנת גרנות ב' הסונקת את המים אל עומד בריכת נוגה ברום 118+ מ'. בסניקת התחנה קיים מתקן חיטוי בהיפוכלורית לקו השלישי. מים אלה מיועדים לשימוש חקלאי בנגב.

3. קידוחי הנקז המזרחי: פרויקט הנקז המזרחי הינו פרויקט לאומי שמטרתו שאיבת מים מליחים מאקוויפת החר ע"מ למנוע התפשטות המליחות מערבה אל אקוויפר החוף. המים המליחים (בדרגות מליחות שונות) מגיעים אל שטח האתר במספר קווים אל שתי בריכות למי גלם. מבריכות מי הגלם עוברים המים אל מתקן ההתפלה. לפי הנחיות רשות המים, במים המותפלים מוזרמים גם המים המותפלים אל בריכת גרנות ב' ומשמשים לחקלאות.

מטרת התוכנית הינה הכשרת יעוד קרקע לשטח מתקנים הנדסיים עבור אתר תחנת גרנות הקיים והוספת מתקנים חדשים, כולל חיבור לדרך גישה מאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

תוכנית מפורטת להסדרת אתר גרנות

616-0845792

מספר התכנית

167.445 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר טוביה, שפיר
קואורדינאטה X	170413
קואורדינאטה Y	624551

1.5.2 תיאור מקום

צפונית למשואת יצחק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות:

שפיר - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

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
2772	מוסדר	חלק		18, 20-22, 36-37, 42
2907	מוסדר	חלק		2-3, 21

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
23/01/2000			4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14
01/07/1982		2407	2831	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / 02 / 224 ממשיכות לחול.	שינוי	6 / 02 / 224
09/12/1971		531	1784	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 / 02 / 101 ממשיכות לחול.	שינוי	8 / 02 / 101
08/08/2021		10144	9800	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 616-0769992 ממשיכות לחול.	שינוי	616-0769992
09/06/1974		1635	2015	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/ 564 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	ד / 564 / 1
30/11/1972			1879	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/ 804 ממשיכות לחול.	שינוי	ד / 804

הערה לטבלה:

ד / 631 שינוי תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/ 631 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			נטע שמר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נטע שמר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב חוברת	13: 37 04/05/2021	סאיד נאשף	03/05/2021	14		מנחה	ביוב
לא	פרשה טכנית	13: 40 04/05/2021	טל ארז	04/05/2021	4		רקע	גיליון פרטים הנדסיים
לא	מסמך סביבתי	09: 49 07/04/2021	כדיה ננק	04/04/2021	22		רקע	חוות דעת סביבתית
לא		12: 37 22/04/2021	עמוס שירן	13/08/2020	37		רקע	סקר סייסמי
לא	תרשימי סביבה	16: 22 04/05/2021	גיל וקנין	04/05/2021	1	1: 25000	רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	נספח נופי	14: 35 24/08/2021	נטע שמר	09/03/2021	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	מצב מאושר	14: 34 24/08/2021	נטע שמר	24/01/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מים וביוב תשריט	13: 38 04/05/2021	סאיד נאשף	03/05/2021	1	1: 1000	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח בינוי	14: 35 24/08/2021	טל ארז	04/05/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	15: 27 27/08/2020	עמית קולטין	01/07/2020	18		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז תשריט	09: 44 07/04/2021	עמית קולטין	04/04/2021	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים (חוברת הסקר)	09: 27 07/04/2021	שבתאי גונן	04/04/2021	34		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	09: 46 07/04/2021	שבתאי גונן	04/04/2021	1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	09: 47 07/04/2021	רחל ברקן	04/04/2021	1	1: 1000	מנחה	תנועה

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		מקורות חברת המים לישראל מרחב מרכז	רמלה	היצירה (1)	2	08-9271555		akuta@mek orot.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רמלה, היצירה 2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		מקורות חברת המים לישראל מרחב מרכז	רמלה	היצירה (1)	2	08-9271555		akuta@mekorot.co.i l

(1) כתובת: רמלה, היצירה 2.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נטע שמר		נטע שמר תכנון סביבתי ונוף	כפר תבור	אלה (1)		04-6620699		neta@neta- shemer.co.il
יועץ הנדסי	יועץ	טל ארז		תה"ל	אור יהודה	כיכר איינשטיין אריק	5	03-6924351		TalE@tahal.c om



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



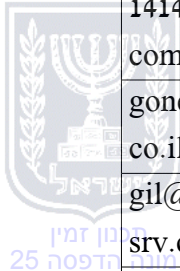
תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	יועץ תחבורה	רחל ברקן		א.מ.י.א. הנדסת תחבורה בע"מ	רמת גן	אלוף דוד	157	03-5743217		rachelbarkan 1414@gmail. com
	אגרונים	שבתאי גונן		גונן עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	גלעד	72	079-5599799		gonen@trees. co.il
	מודד	גיל וקנין	1179	גיא דאטה	יקנעם עילית	נחל הבשור	4	077-6214865		gil@gd- srv.co.il
יועץ מים וביוב	מהנדס	סאיד נאשף	111485	אלנאשף הנדסה בע"מ	טייבה	(2)		072-2370366		nashif_eng@ 012.net.il
	יועץ סביבתי	כדיה ננק		אקולוג	רחובות	פקריס	3	08-9475222		NanakK@ec olog.co.il
יועץ מים וביוב	מהנדס	עמית קולטין	13598695	פלגי מים	מגידו	(3)		072-3201243		amit@palgey -maim.co.il
יועץ סיסמי	מהנדס	עמוס שירן	101145	עמוס שירן בע"מ	יקנעם (מושבה)	מעלה הבנים	1	072-2506100		amos@amos hiran.co.il
	יועץ נופי	נטע שמר		נטע שמר תכנון סביבתי ונוף	כפר תבור	אלה (1)		04-6620699		neta@neta- shemer.co.il

(1) כתובת: כפר תבור 15241.

(2) כתובת: ת.ד. 7623 טייבה 40400.

(3) כתובת: מ.א. מגידו 18120000.



1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
מתקנים הנדסיים	באר (קידוח), תחנת שאיבה , בריכה, מאגר, מתקן התפלה למים מליחים, מתקני טיפול וטיוב, מדידה ניטור ובקרה, מתקן יצור חשמל לצריכה עצמית למתקן המים, סוללה, מגדל מים, וכל מתקן נלווה, מבנה או קו הדרוש לתפעול, להגנה ולתחזוקת מערכת הפקת המים, הולכתם, ניטורם והטיפול בהם.

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**

עריכת תכנית מפורטת להסדרת יעוד קרקע לשטח מתקנים הנדסיים עבור אתר גרנות הקיים, כולל הוספה של מתקנים חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי, מתקן מים ודרכים קיימות לשטח המיועד למתקנים הנדסיים.
2. קביעת שימושים, הוראות, זכויות בניה, ומגבלות בניה.
3. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
4. קביעת הנחיות נופיות וסביבתיות.
5. חיבור לדרך גישה מאושרת.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	1
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	1
גבול שטח שיפוט	מתקנים הנדסיים	1
חורשה לשימור	מתקנים הנדסיים	1
קו מים 3" ומעלה	מתקנים הנדסיים	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,445	2.66
מתקן מים	97,052	57.96
נחל/תעלה/מאגר מים	10,380	6.20
קרקע חקלאית	55,568.81	33.19
סה"כ	167,445.81	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	167,447.08	100
סה"כ	167,447.08	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	<p>בתחומי השטחים המיועדים למתקנים הנדסיים יותרו השימושים הבאים:</p> <p>מתקן או מבנה אגירה, יח' שאיבה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לכך, קווי מים עיליים ותת-קרקעיים, ומערכת אספקת מים והמתקנים הדרושים להם, מתקני תקשורת, מתקנים הדרושים להגנה ושמירה על ביטחון המתקנים, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, גנרטור מונע בגז וכל הקשור להפעלת המתקנים ולהגנה על הבריאות והסביבה.</p> <p>מתקני טיפול במים, כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד, כאמור אחסון חומ"ס ומכשור להזרקת חומרים אלה, דיזל גנרטור. דרכי גישה ושירות ככול שידרשו.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>ביוב וניקוז</p> <p>יובטח ניקוז השטח אשר בתחום התכנית. יובטח פתרון חיבור לביוב למבני מנהלה.</p>
ב	<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>עבודות הבנייה יעשו בזהירות למניעת פגיעה בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח ללא שפיכה של עודפי בטון ו/או חומרים אחרים.</p> <p>במהלך הביצוע יעשה שימוש, במידת האפשר בעודפי חפירה. עודפי עפר אם יוצרו יופנו לאתר מוסדר לשם כך או ישמשו לשיפור הניקוז של החלקות החקלאיות הסמוכות.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הריסות ופינויים של מבנים, מתקנים או צנרת בשטח התוכנית יהיו בשלביות בהתאם לקצב קידום וביצוע המרכבים החדשים.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>מעבר לקו בנין תותר הקמת גדר, מתקנים לא מקורים, הנחת צנרת וסלילת דרכים פנימיות, עבודות עפר, ניקוז</p>
ה	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>דרכי הגישה עד לאתר בזמן העבודה תהינה על בסיס דרכים קיימות. שטח ההתארגנות יכלול מחנה קבלן ושטח לעירום עודפי עפר בתחום הקו הכחול של התכנית.</p>
ו	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>מי רכז ממתקן ההתפלה באתר יועברו להמשך טיפול במתקן ההתפלה באשקלון.</p>



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)	בניין / מקום	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	4	4	4	4	10 (1)				20000	167000	2	מתקנים הנדסיים

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:

המבנים המתוכננים באתר הם: מבנה משאבות, מבנה הכלרה, מבנה חשמל, בריכות וגנרטור. ייתכן שלאורך השנים יתווספו מבנים נוספים או יוחלפו. הכל במסגרת זכויות הבניה שיוקצו בתכנית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מגדל הכיחוש עד 25 מ', גובה הבריכות 10 מ' לא כולל מעקה בטיחות ואנטנות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתנאים הבאים:

א. תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. אישור משרד הבריאות לכלל השימושים.

ג. בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות עודפי העפר הצפויים, עקב עבודות בניה ופיתוח השטח, ואישור על פינויים לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין, באחריות של מבקש ההיתר.

ד. לעת היתר בניה יוכן סקר ססמי מפורט בהתאם ל"הנחיות מקורות לביצוע סקר אתר לרעידות אדמה".

ה. הגשת תכנית עבודה שתכלול סימון שטחי התארגנות, מחנה קבלן, אזורים זמניים למערומי עפר כללים ובנפרד של אדמת חישוף עליון לשימוש בשיקום, פסולת בניין, דרכים ותשתיות, אמצעי תדלוק ומניעת זיהום מדלקים, מניעת זיהום קרקע, מניעת מטרדי אבק ויעדי פינוי פסולת בניין ועודפי עפר, לאישור מהגנ"ס.

ו. הגשת נספח עצים בוגרים הכולל סימון עצים בוגרים המיועדים להעתקה/ כריתה/ שמירה בהנחיית אדריכל נוף ואגרונום. הנספח יוכן רק לאזור הרלוונטי להיתר בניה שמוגש.

ז. עבור הוצאת היתר בניה למתקן ההקשיה תוגש פרשה טכנית למשרד להגנת הסביבה בנוגע למתקן ההקשיה והתהליכים במתקן לרבות פירוט: שלבים וחומרים בתהליך, פירוט מקורות וכמויות ההזרמה, פעולות ניקוי ושיטיפת ראקטורי אבן גיר, פירוט איכויות הזרמים והשפעתם הצפויה על רכוז התמלחת, תוספים, תיאור מתקן לטיפול במי שטיפות. ככל שיידרש יוסף מתקן לטיפול קדם.

ח. הכנת מסמך המתאר את אופן אחסון חומ"ס במתקנים והאמצעים הנדרשים למניעת זיהום קרקע ומי תהום. עבור חומ"ס שיהיו בשימוש במתקן ההקשיה, גנרטור הגז, מבני ההכלרה ומקורות נוספים ככל שיהיו אחזקת חומ"ס תותנה בקבלת היתר רעלים.

ט. תנאי להוצאת היתר בניה למתקנים שמהווים מטרד אקוסטי (משאבות ודיזל גנרטור) יהיה הכנת דו"ח אקוסטי שיוגש למשרד להגנת הסביבה.

י. מיקום המתקנים המתוכננים יעשה תוך שימת לב להשפעות הנופיות ומיקום העצים הבוגרים.

יא. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה קבלת אישור רשות הניקוז להסדרי הניקוז ושימור הנגר העילי. הפתרון יהיה בתחום האתר או מחוצה לו והכל בתאום ואישור רשות הניקוז.

יב. היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2**עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.3**חשמל**

א. קרינה בלתי מייננת
מתקני החשמל יוקמו ויופעלו לפי היתרים שניתנו מטעם הממונה על הקרינה במשרד להגנת

הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת).

ב. מידע נדרש להיתר

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה פניה לחברת החשמל במסגרת רישוי זמין לצורך קבלת מידע נדרש להיתר לעניין המרווחים המזעריים הנדרשים מרשת החשמל על כלל רכיביה, הצורך בהעסקה או בהרחקת תשתיות חשמל, והצורך בהקמתן של תחנות השנאה ו/או מיתוג לצורך אספקת החשמל לבנין.

ג. תיאום ואישור עבודות תשתית שאינן נדרשות להיתר

לפני תחילת ביצוע עבודות דרכים ותשתיות, עבודות זמניות או עבודות להקמת מתקן גישה מונה הדפסה 25 תכנון זמין מונה הדפסה 25 אלחוטית בהתאם להוראות סעיף 261, 266 ג', 266 ד', 266 ה' לחוק התכנון והבניה, ייערך תיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל.

ד. תיאום ואישור עבודות חפירה

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, אף אם אלה אינן טעונות היתר בניה, יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של תשתיות חשמל סמוכות, לרבות כבלי חשמל תת קרקעיים קיימים או מאושרים ויסודות קוי חשמל עיליים. עבודות החפירה יבוצעו בכפוף לתיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל בדבר המרחקים הנדרשים.

ה. מרחקי בטיחות בעת ביצוע עבודות בניה

בעת ביצוע עבודות בניה יישמרו מרווחי הבטיחות הנדרשים בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) ובהתאם לנדרש במידע שנמסר במסגרת המידע להיתר ביחס לשמירה על המרחקים המזעריים הנדרשים בין מקום העבודה לבין תשתיות החשמל במהלך ביצוע העבודות.

ו. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל

ו.1 לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים הכרוכים בשהיה ממושכת במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן ו/או במידע הנדרש להיתר.

ו.2 על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

ו.3 שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

מרווח מינימלי מציר הקומרווח מינימלי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן מ'3

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

מ' 2

מ' 0.3

קו חשמל מתח נמוך

תייל מבודד (תאמ) על עמוד

תייל מבודד (תאמ) צמוד למבנה

מ' 6

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

תיל חשוף או מצופה

מ' 5 לשנאי אחד



תכנון זמין מונה הדפסה 25



תכנון זמין מונה הדפסה 25



תכנון זמין מונה הדפסה 25

6.3

חשמל

6 מ' לשני שנאים שנאי על עמוד

3 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ)

20.00 מ'

* ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים בתיאום עם חברת החשמל

-קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:

35.00 מ'

* במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים. -קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים

3 מ'כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים

המרחק המדוייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל 20 מ' כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים

1 מ'ארון רשת

3 מ'חדרי מיתוג/ תט"ז

ניתן לצמצם המרווח באישור חברת החשמל 6 מ'תחנת השנאה

4.ו על אף האמור בסעיפים 1.ז 2.ז, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרחקים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.

5.ו נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרחקים הנדרשים בהוראות אלה למרחקים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.

6.4

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.4 הוראות לטיפול בפסולת מפינוי מאגר גרנות א'

א. ככל שניתן, במהלך העבודות לפירוק המאגר תינתן עדיפות לפינוי הפסולות לרבות פסולת בניין, פלסטיק ועודפי עפר למחזור או שימוש חוזר באתר מוסדר ומורשה על פי חוק.

ב. פסולת בניין, הריסות, פלסטיק ועודפי עפר מפירוק המאגר שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר יפנוו אל אתר מוסדר ומורשה על פי חוק.

ג. עבודות שינוע פסולות יבוצעו על ידי קבלנים בעלי רשיון עסק מתאים, ובהתאם לנוהל המשרד להגנת הסביבה לפינוי מוסדר של פסולת בנייה.

ד. במידה ויתעורר חשד לזיהום קרקע במהלך עבודות הבנייה או הפירוק באתר, תבוצע חקירת קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

6.4.1 גופי תאורה שיותקנו במתקן יותקנו בהתאם להנחיות המסמך "הנחיות תכנון מערכות תאורה במתקני מקורות", או כל מסמך שיחליף אותו בתאום עם מקורות.

6.4.2 יש לפעול בהתאם להנחיות המסמך: "הנחיות למניעת התבססות וטיפול בצמחים פולשים בתכנון והקמת מתקנים וקווים של חברת מקורות", או כל מסמך שיחליף אותו בתאום עם מקורות



6.4	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>6.4.3. מתקני דלק ושמנים שיידרשו במהלך עבודות הבנייה יוצבו בתוך מאצרות בעלות חומר איטום מתאים לנוזל המאוחסן. נפח המאצרות יהיה נפח פנוי מינימלי של 110% מנפח המכלים המוצבים בהם. מילוי מיכלים ותדלוק יבוצע בתוך המאצרה</p> <p>6.4.4. שמן משומש מצידוד מכני ייאסף, יאוחסן במיכל סגור ויפונה למפעל מחזור שמנים מאושר.</p> <p>6.4.5. מניעת רעש: הציוד המכני שבשימוש באתר, יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה) התשל"ט 1979. הפעילות באתר תבוצע בימי חול, בין השעות 6:00 לרדת החשכה בלבד. זאת בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992 (סעיף 5)</p> <p>6.4.6. יש לנקוט בכלל האמצעים למניעת מפגעי אבק בשלבי ההקמה והעבודות של המתקנים.</p> <p>6.4.7. עבודות עפר: במהלך הביצוע יפוגו עודפי עפר לשימור חוזר ככל הניתן והיתרה תפונה לאתרים מורשים כחוק.</p> <p>6.4.8. מקור חומר מובא לאתר - חומרים מובאים לאתר יהיו נקיים מזרעי צמחים. הקבלן ימציא למפקח אישורים למקור החומר. המפקח רשאי לפסול חומר מובא החשוד כמכיל זרעים.</p>



6.5	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>להלן פירוט קידוחים מי שתיה בקרבת התכנית:</p> <p>קידוח זמורות א' ל"ה, $X=171040$, $Y=624930$ רדיוס א' 10 מ', רדיוס ב' 94 מ', רדיוס ג' 188 מ'.</p> <p>קידוח זמורות א4', $X=170280$ $Y=624880$, רדיוס א' 10 מ', רדיוס ב' 70 מ', רדיוס ג' 140 מ'</p> <p>קידוח זמורות א6' ל"ה, $X=170210$ $Y=624230$, רדיוס א' 10 מ', רדיוס ב' 91 מ', רדיוס ג' 182 מ'.</p> <p>1. באזור מגן א אסורה כל בניה למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ושיפור מימיו.</p> <p>2. באזור מגן ב אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.</p> <p>3. באזור מגן ג אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחין.</p>



6.6	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 התאם להנחיות מהנדס הוועדה ובהתאם להוראות תנ"א 36 התקפה לעת מתן היתר בניה</p>

6.7	תשתיות
	<p>1. תכנון קווי המים לשתייה וקווי המים שאינם לשתייה יהיה ע"פ הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.</p> <p>2. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם לשתייה, כגון כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>

6.8	הריסות ופינויים
	<p>1. הריסות ופינויים של מבנים, מתקנים או צנרת בשטח התכנית יהיו בשלבויות ובהתאם לקצב קידום וביצוע המרכיבים החדשים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6.8	הריסות ופינויים
	<p>2. המבנים הגדרות ו/או חלקיהם, המסומנים בתשריט נספח בינוי להריסה ומבנים שלא סומנו כאמור, אך נמצאים בתחום התכנית, יהרסו ע"י יזם התוכנית אם נדרש כן בשלב התכנון המפורט במסמכי היתר בניה.</p> <p>3. מקום בו חלק מהמבנה/גדר מיועד להרסה, אותו החלק ייהרס תוך ביצוע כל הפעולות הנדרשות למניעת פגיעה ביתרת הגדר או המבנה, ככל שניתן למנוע כאמור, אלא אם קיים חשש לבטיחות יתרת המבנה.</p>
6.9	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. עץ בוגר המסומן לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>3. כל פיתוח או שימוש בסמוך לקבוצת עצים לשימור 393-401 וכן לכל לעץ לשימור בתחום התכנית, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>4. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת היתר בניה (ולא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים שסומנו לשימור) יוגש עדכון סקר עצים בוגרים ותתקבל חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>5. יש לקבל רישיון העתקה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי ההעתקה.</p> <p>6. יש לקבל רישיון כריתה מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה.</p>
6.10	ניקוז
	<p>1. לא צפויה הגדלה של כמות מי הנגר בשל העובדה שמדובר במתקן קיים.</p> <p>2. על מנת לשמור על האתר מפני הצפות יש לשמור על גבהי פיתוח בדומה למצב הקיים. אין להנמיך את השטח.</p> <p>3. פיתוח המתחם יעשה תוך התחשבות בבניה משמרת נגר. ככל שיוחלט לשנות ו/או להסדיר את מערכת הניקוז נדרש תאום מול רשות ניקוז.</p> <p>4. יש לדאוג לתחזוקה שוטפת של מערכות הניקוז על מנת שתהיינה מסוגלות להרחיק הנגר ממבני המתקן.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית והגשת היתרי בניה לא יבוצעו בשלב אחד אלא יהיו במקביל עם קידום התכנון ובהתאם לדרישות רשות המים וחברת מקורות.	

7.2 מימוש התכנית

--