

הוראות התכנית

תכנית מס' 424-0259044

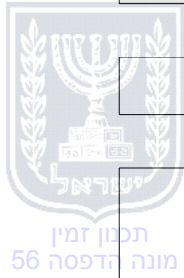
מחנה בן עמי

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין, שהם
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

התכנית מסדירה יעודי קרקע באזור מחנה בן עמי (בית נבאללה הקיים). מחנה בן עמי הינו מחנה צבאי מגודר, המתוחם בכביש 453 מצפון, כביש 444 ממזרח, כפר טרומן ממערב. מדרום גובל הבסיס בנחל נטוף, כאשר חלקו נמצא גם מדרום לנחל, באזור המפגש עם כביש 444. התכנית מסדירה גבולות המקרקעין הצבאי, לטובת הצרכים העתידיים של צה"ל. במסגרת התכנית ניתן מענה למבנים לשימור במסגרת המחנה הקיים ובסביבתו ולאזורים בעלי חשיבות נופית וסביבתית: מבנים מהתקופה הבריטית, חורשה קיימת לאורך כביש 453, נחל נטוף. התכנית מסדירה את מערך התנועה המשרת את המתקן, הן בשגרה והן בעתות חרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מחנה בן עמי

מספר התכנית 424-0259044

1.2 שטח התכנית 1,294.151 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 חבל מודיעין, שהם

194800 קואורדינאטה X

654200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מיקום התוכנית הינו דרומית לכביש 453, מערבית לכביש 444 ומזרחית לכפר טרומן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות:

שהם - חלק מתחום הרשות:

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית



שכונה לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4964	מוסדר	חלק	25	18-24, 42
5718	מוסדר	חלק		54
5721	מוסדר	חלק		59
5722	מוסדר	חלק		18, 20

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 3
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
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4/ 2. הוראות תכנית תמא/ 4/ 2 תחולנה על תכנית זו. על תחום התוכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בניה לגובה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/ 4/ 2
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 3/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3/ 21
03/07/1997	4369	4540	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 65/ 4 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ 65/ 4

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
שה/ מק/ 69 / 11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שה/ מק/ 69 / 11 ממשיכות לחול.	4550		31/07/1997
משמ/ 107 / גז	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 107 / גז ממשיכות לחול.	0		09/11/1988
משמ/ 30 / גז	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 30 / גז ממשיכות לחול.	3449	1606	11/05/1987
משמ/ 31 / גז	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 31 / גז ממשיכות לחול.	0		11/05/1987
גז/ במ/ 69 / 10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ במ/ 69 / 10 ממשיכות לחול.	4211	3177	30/04/1994
מח/ 169	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/ 169 ממשיכות לחול.	5090	3212	27/06/2002



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בן פלג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בן פלג		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	אוגדן נספחים סביבתיים	10: 08 07/06/2017	גילה שניידר	01/04/2016	133		מנחה	איכות הסביבה
לא	סקר עצים	14: 28 07/06/2017	יורם מילר	07/06/2017	98		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר תיעוד מקדים	17: 05 04/09/2016	שרי מרק	06/08/2016	65		רקע	תיעוד ושימור
לא	נספח מים וביוב	15: 45 16/05/2018	יהושע פפיש	15/05/2018	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	חתכי פיתוח נופי עקרוניים	11: 45 11/03/2019	יורם מילר	10/03/2019	1	1: 100	מנחה	חתכים
לא	נספח הגבלות גובה	19: 16 12/08/2018	בן פלג	27/05/2018	1	1: 2000	מחייב	מגבלות בניה לגובה
לא	נספח ניקוז- אגנים פנימיים ופשט הצפה נחל נטוף	15: 00 16/05/2018	יוני להב	14/05/2018	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי	11: 43 11/03/2019	יורם מילר	07/03/2019	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים בוגרים	14: 29 07/06/2017	יורם מילר	07/06/2017	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה- תכנית תנועה וכבישים	15: 02 16/05/2018	איתי ינון	08/05/2018	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	14: 55 01/08/2018	יריב כסיף	18/06/2018	1	1: 2500	רקע	תשריט התכנית

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
משרד הביטחון	אחר			משרד הביטחון- מדינת ישראל	תל אביב- יפו	(1)	35	03-6975408		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משרד הביטחון, חטיבת התכנון, הקריה, תל אביב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		אגף תכנון- צה"ל	תל אביב- יפו	(1)		03-5698932	03-5698095	

(1) כתובת: אגף התכנון, בסיס הקריה, תל אביב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מדינת ישראל ואחרים

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	בן פלג	5797	פלג אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	20	03-6887001	03-6887002	pelleg@pelle g-arch.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	איתי ינון	116687	ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	תל אביב- יפו	(2)	3	03-7166630	03-7169530	



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יריב כסיף	954	אופק צילומי אוויר	נתניה	הבונים	22	09-8653065		yarivc@ofek-air.com
יועץ הידרולוגיה	יועץ	יוני להב		ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	(3)	4	04-8569000	04-8569010	
אדריכל נוף	יועץ נופי	יורם מילר	14900	מילר בלום- תכנון סביבתי בע"מ	תל אביב- יפו	(4)	23	03-5622123	03-5623663	mbtlv@mbtlv.com
יועץ שימור	אדריכל	שרי מרק	65898	אדם מקום בע"מ	תל אביב- יפו	מילוא יוסף	9	03-6493973		Sary_mark@live.com
מהנדס אינסטלציה	יועץ תשתיות	יהושע פפיש	32728	א.פפיש ושות' מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	ברנדיס	5	03-6041125	03-6049672	office@papis.h.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	גילה שניידר		ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	(5)	6	09-7733160	09-7733161	

(1) כתובת: המסגר 20, תל אביב.

(2) כתובת: מרכז עזריאלי 3, ת.ד. 67, תל אביב.

(3) כתובת: היוזמה 4, טירת הכרמל.

(4) כתובת: עמינדב 23, תל אביב.

(5) כתובת: היצירה 6, א.ת. פולג, נתניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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 56

מונח	הגדרת מונח
החוק	חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה- 1965
ולמ"ב	ועדה למתקנים בטחוניים

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 המחנה הצבאי הקיים והרחבת גבולותיו כמפורט בתשריט, והסדרת שימושים בשטחים הגובלים. הסדרת מערך התנועה בגישה למחנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת העקרונות, ההנחיות והמגבלות לבינוי ופיתוח המחנה הצבאי, והמגרשים הגובלים.
- ב. קביעת מערך שימושי הקרקע הראשיים.
- ג. קביעת התכליות המותרות.
- ד. חלוקה למגרשים בשטח התכנית.
- ה. קביעת זכויות בניה וגובה מרבי לבניה בכל המגרשים.
- ו. קביעת הנחיות לגבי אזורים ומבנים לשימור.
- ז. קביעת הנחיות לגבי אזורים לפיתוח נופי ושמירת ערכי נוף.
- ח. הסדרת כבישים ודרכי גישה למחנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	201 - 204, 207, 401, 402
שטח פרטי פתוח	208
נחל/ תעלה/מאגר מים	501 - 503
דרך מאושרת	701
דרך מוצעת	301
רצועת תשתיות	601, 602
מחנה צבאי	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	401
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	401
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מחנה צבאי	101
בלוק תחנת תדלוק	מחנה צבאי	101
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	701
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	301
גבול מגבלות בניה	מחנה צבאי	101
גבול מגבלות בניה	נחל/ תעלה/מאגר מים	501
גבול מגבלות בניה	רצועת תשתיות	601, 602
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	208
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	201 - 204, 207, 401, 402
גשר/מעבר עילי	מחנה צבאי	101
גשר/מעבר עילי	נחל/ תעלה/מאגר מים	501
גשר/מעבר עילי	רצועת תשתיות	601, 602
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	402
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	301
דרך /מסילה לביטול	מחנה צבאי	101
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	202, 203, 401
חניה	נחל/ תעלה/מאגר מים	501
חניה	שטח ציבורי פתוח	402
מבנה להריסה	דרך מאושרת	701
מבנה להריסה	מחנה צבאי	101
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	501
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	402

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	14,495.64	1.12

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.90	11,615.55	דרך מוצעת
0.08	1,052.51	ואדי
0.38	4,851.14	עתיקות
96.69	1,250,855.7	קרקע חקלאית
0.84	10,824.93	שטח פיתוח נופי
100	1,293,695.47	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.98	12,714.01	דרך מאושרת
0.15	1,994.3	דרך מוצעת
80.79	1,045,565.81	מחנה צבאי
3.60	46,643.38	נחל/ תעלה/מאגר מים
2.04	26,393.84	רצועת תשתיות
0.54	6,998.79	שטח פרטי פתוח
11.89	153,841.63	שטח ציבורי פתוח
100	1,294,151.75	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>1. שטחי פיתוח, המיועדים לגינון, נטיעות, מתקני נופש וספורט, טיילת, שבילים, מסלולי אופניים וכדו'.</p> <p>2. מבני תמך.</p> <p>3. שטחי פיתוח בסביבת המבנים לשימור.</p> <p>4. חניות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>בהתאם להנחיות איכות סביבה- סעיף 6.3 ו 6.4.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אתרים/מתחמים לשימור-בהתאם להוראות סעיף 6.6.</p> <p>תותר הקמת מבני תמך לאורך דרכים גובלות.</p> <p>תותר הקמת מחסומים ומבני שומר מעבר לקו בנין.</p> <p>במגרש 207 תוקם גדר לאורך גבולו המערבי הגובל עם השטח החקלאי בכפר טרומן.</p> <p>לצורך הוצאת היתרים במגרשים אלה יוגש נספח בינוי פרטני לוועדה מקומית. נספחי בינוי יוצגו לאישור נציג שר הביטחון.</p> <p>היתרים יותנו באישור נציג שר הביטחון.</p>
ג	<p>דרכים וחניות</p> <p>תותר התווית דרכי שרות, שביל הולכי רגל ושביל אופניים.</p> <p>תותר התווית דרכים לשימוש אזורי השימור והנגשתם.</p> <p>תותר התווית שביל הולכי רגל ושביל אופניים.</p> <p>תותר הקמת מגרשי חניה ע"פ השימושים במבנים לשימור.</p> <p>תישמר הגישה הקיימת לתא שטח 402 מכביש 444 כפנייה ימינה-ימינה.</p> <p>בתא שטח 402 המסומן לחנייה ניתן להקים חניון בשטח של עד 37 דונם עם גישה מכביש 444 (הגישה בחירום בלבד)</p>
ד	<p>שימור</p> <p>א. שימור המבנים והשמשותם תעשה לאחר הכנת תכנית מפורטת.</p> <p>ב. יותר שימוש במבנים לשימור לצורכי מוסדות תרבות/מסחר לקהל הרחב.</p> <p>ג. הנחיות לעריכת תכנית מפורטת למתחם שימור ראו סעיף 6.6.</p> <p>ד. התכנית המפורטת תותנה באישור נציג שר הביטחון.</p>
ה	<p>סביבה ונוף</p> <p>בחזית המזרחית ינטעו עצים צרי נוף בחלקות הצמודות לגדר המחנה. בכל מקרה תשמר רצועה ברוחב 4 מ' נקייה מכל מכשול בצמוד לגדר לצורך טיפול בגדר.</p>
ו	פיתוח סביבתי

<p>4.1 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.1</p>
<p>עיבוי, נטיעות וטיפול בעצים הקיימים יעשו במסגרת תכנון מפורט ובהתאם להוראות פיתוח נופי-סעיפים 6.5, 6.7.</p>	
<p>תשתיות ותר הנחת תשתיות אזוריות במתווה תת-קרקעי באזור השצ"פ.</p>	<p>ז</p>
<p>4.2 שטח פרטי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>1. שטחי פיתוח, המיועדים לגינון, נטיעות, טיילת, שבילים, מסלולי אופניים וכדו'. 2. מבני תמך 3. חניות</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>איכות הסביבה בהתאם להנחיות איכות סביבה- סעיף 6.3 ו 6.4.</p>	<p>א</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח ותר הקמת מבני תמך לאורך דרכים גובלות. ותר הקמת מחסומים ומבני שומר מעבר לקו בנין.</p>	<p>ב</p>
<p>דרכים ותר התוויית דרכים לשימוש אזורי המחנה והנגשתם ותר התוויית שביל הולכי רגל ושביל אופניים ותר הקמת מגרשי חניה</p>	<p>ג</p>
<p>פיתוח סביבתי בהתאם להוראות פיתוח נופי- סעיף 6.5, 6.7</p>	<p>ד</p>
<p>תשתיות ותר הנחת תשתיות באזור השפ"פ.</p>	<p>ה</p>
<p>4.3 נחל/ תעלה/מאגר מים</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>1. שטחי פיתוח 2. דרכים וגשרים 3. מבני תמך ותשתיות</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>איכות הסביבה סימון מהתשריט : ציר נחל 1. בתחום העורק ורצועת המגן יותרו פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של הנחל. כמו כן, בתחום רצועת המגן יותרו התוויית דרכי שירות לטיפול בעורק ובמבנים ומתקנים, אם לדעת מוסד התכנון אין חשש שיגרמו לזיהום מים.</p>	<p>א</p>

	4.3
<p>נחל/ תעלה/מאגר מים</p> <p>2. בתחום ההשפעה של הנחל, ברוחב 50 מטר מציר הנחל, תותר הקמת מבנים ומתקנים אם לדעת מוסד התכנון אין חשש לזיהום מים.</p>	
<p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי</p> <p>תותר הקמת גשרי הולכי רגל ואופניים מעל תוואי הנחל. לצורך הוצאת היתרים במגרשים אלה יוגש נספח בינוי פרטני לוועדה מקומית. נספחי בינוי יוצגו לתיאום נציג שר הביטחון. היתרים יותנו בתיאום נציג שר הביטחון.</p>	
<p>ג</p> <p>דרכים</p> <p>סימון מהתשריט : ציר נחל</p> <p>תותר התווית דרכי עפר לתנועת רכב בגדה הצפונית של הנחל לטיפול בנחל ובתשתיות העוברות לאורכו. תותר התווית דרכי עפר לתנועת הולכי רגל ואופניים בגדה הדרומית של הנחל.</p>	
<p>ד</p> <p>פיתוח סביבתי</p> <p>סימון מהתשריט : ציר נחל</p> <p>בהתאם להוראות פיתוח נופי- סעיף 6.5, 6.7</p>	
<p>4.4</p> <p>דרך מאושרת</p>	
<p>4.4.1</p> <p>שימושים</p> <p>א. דרכים. ב. מתקני תשתית ודרך (כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה- 1965). ג. גשרים, גשרונים, מעברים, גדרות וקירות תומכים. ד. תעלות מים וניקוז. ה. טיפול ושיקום נופי ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.</p>	
<p>4.4.2</p> <p>הוראות</p>	
<p>א</p> <p>הריסות ופינויים</p> <p>סימון מהתשריט : מבנה להריסה</p> <p>יש להרוס את המבנים הקיימים, היושבים על תא שטח 701 ובמסגרת קווי הבניין הנגזרים מכביש 444. פינוי והריסת המבנים ייעשו בתיאום נציג שר הביטחון, במוסד התכנון בוועדה המחוזית ובכפוף להסכמתו.</p>	
<p>4.5</p> <p>דרך מוצעת</p>	
<p>4.5.1</p> <p>שימושים</p> <p>1. השימושים המותרים ע"פ החוק. 2. כבישים, מדרכות, חניה, נטיעות, ריהוט רחוב, שבילי אופניים, תאורת רחוב וכד'.</p>	
<p>4.5.2</p> <p>הוראות</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>א</p>	



4.5	דרך מוצעת
	איכות הסביבה בהתאם לסעיף 6.3 ו 6.4.
ב	בינוי ו/או פיתוח תותר הקמת מבני תמך לאורך דרכים גובלות. תותר הקמת מחסומים ומבני שומר מעבר לקו בנין.
ג	דרכים תותר התווית שביל הולכי רגל ושביל אופניים.
ד	פיתוח סביבתי בהתאם להוראות פיתוח נופי- סעיף 6.5, 6.7



4.6	רצועת תשתיות
4.6.1	שימושים 1. מעבר תשתיות 2. מבני תמך 3. דרך תפעולית
4.6.2	הוראות
א	דרכים יותר שימוש במגרש לצורך דרך תפעולית לטיפול בתשתיות ולטיפול בגדת הנחל. יותר שימוש במגרש 602 לצורך שביל פטרול לשימוש המחנה הצבאי.
ב	תשתיות יותר מעבר של תשתיות ובניית מבני תמך הקשורים אליהם בתחום המגרש. יותר מעבר של תשתיות ובניית מבני תמך הקשורים לתפעול המחנה הצבאי בתחום מגרש 602.



4.7	מחנה צבאי
4.7.1	שימושים 1. אחסנה 2. משרדים 3. מבני הדרכה 4. מגורים, הסעדה ורווחה 5. מוסכים לטיפול ברכב 6. תחנת תדלוק. 7. ביי"ס קיים. 8. מבני תשתיות ובכללם מבני תקשורת, תרנים ואנטנות. 9. דרכים ואזורי חניה ותפעול. 10. בתי מלאכה ותעשייה. 11. מעבדות. 12. סדנאות.
4.7.2	הוראות
א	איכות הסביבה סימון מהתשריט : בלוק מתקן הנדסי ומספרו

4.7	מחנה צבאי
	<p>מתקנים הנדסיים שמספרם 01, 02, 03 ישמשו לצורכי תשתיות של המחנה. הערות נוספות ע"פ הנחיות איכות הסביבה- סעיף 6.3 ו 6.4.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>1. תותר בניה מעל הקרקע ו/או מתחת לפני הקרקע. 2. במסגרת תכנית מפורטת או תכנית בינוי, תבחן החלוקה בין עיקרי לשירות, ובין מעל הקרקע ומתחתיה, לגופו של כל מתחם תכנון. הנחיות לבינוי יינתנו במעמד קבלת היתרים במסגרת ולמ"ב. 3. קווי בניין לפי תשריט. במבנים קיימים החורגים מקו בניין תותר הרחבת המבנים לצורך הנגשתם, דרישות מיגון וכד', בלבד. 4. הבנייה בתחום המחנה הצבאי תהיה ע"פ נספח מגבלות גובה המחייב, ובכל מקרה לא תעבור גובה של 45 מ' מעל פני הקרקע ובהתאם להנחיות רת"א. 5. למרות המצוין בס"ק 4 לעיל, גובה מתקנים יעודיים כגון, ארובות, תרנים או מבנים שתפקודם דורש גובה רב מהמצוין, יקבע בהתאם לדרישות הטכנולוגיות והסביבתיות, בהתאם להנחיות ואישור רת"א. 6. לא ניתן להקים תחנות תדלוק, אחסנת דלקים וחומרים מסוכנים ואתרי פסולת בתחום רדיוסי המגן של קידוח מי שתייה, בהתאם להגבלות משרד הבריאות. 7. הגבלות הבנייה הנובעות מקידוחי המים יוסרו או ישתנו בהתאם לביטול או העתקת הקידוחים. 8. התכנית לא תטיל מגבלות מחוץ לתחומי התכנית. 9. ישמר מרחק של 100 מטר ממיקום יצירת מפגעים סביבתיים בתחום המחנה לבתי המגורים מחוץ לשטח המחנה. מפגעי רעש יטופלו ע"פ הנחיות בסעיף 6.3.4. 10. מבני מוסכים וסדנאות יתוכננו ע"פ הנחיות המופיעות באוגדן הנספחים הסביבתיים של תכנית זו, בסעיפים 6.2 ו 6.3 לחו"ד אקוסטית סביבתית.</p>
ג	<p>דרכים</p> <p>תינתן אפשרות ל- 3 כניסות / יציאות בחירום לתא שטח 101, נוספות על הכניסה מצומת שהם : 2 כניסות / יציאות לאורך דרך מס' 453 וכניסה/יציאה אחת לאורך דרך מס' 444. דרכים בתחום המחנה הצבאי-בהתאם לנספח בינוי שיאושר במסגרת ולמ"ב.</p>
ד	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>בהתאם להוראות פיתוח נופי- סעיף 6.5, 6.7, 6.8.</p>
ה	<p>תשתיות</p> <p>1. תינתן עדיפות למעבר תשתיות מתחת לפני הקרקע. 2. תותר הקמת והתקנת מתקנים ליצור אנרגיה (גנרטורים) עפ"י צורכי המחנה, שישמשו לשעת חירום ולצורכי תחזוקה בלבד. הקמת המתקנים תהיה בהתאם לדרישות ולתקנות למניעת מפגעים לסביבה, (רעש, איכות אוויר, קרקע ומי תהום). 3. תותר הקמת מתקנים סולאריים על גגות המבנים או באזורים שייועדו לכך ויופיעו בנספח הבנוי שיוצג במסגרת ולמ"ב.</p>



4.7	מחנה צבאי
ו	<p>ביוב</p> <p>במתחם המחנה ניתן יהיה להקים מתקנים הנדסיים כגון תחנת שאיבת שפכים.</p> <ol style="list-style-type: none"> יש לשמור על מרחק 50 מ' לפחות בין תחנת השאיבה לשפכים לבין מבני מגורים. תכנית תחנת השאיבה לשפכים, במידה ותידרש כזו, תעבור לאישור משרד הבריאות. מיקום תחנת שאיבת השפכים ימוקם מחוץ לרדיוסי קידוחי מי השתייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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							
			סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	גודל מגרש כללי
מתחת לכניסה הקובעת (2) 6	מעל הכניסה הקובעת 10	45	65	(1) 700000	35000	35000	220000	410000	1071737	101	מחנה צבאי	מחנה צבאי
				1155	385		385	385	15405	601	רצועת תשתיות	רצועת תשתיות
									6998	208	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
(3) 1	1	5	5	1167	389		389	389	15545	201	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(3) 1	1	5	5	1364	682		341	341	10888	202	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(3) 1	1	5	5	1229	615		307	307	12295	203	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(3) 1	1	5	5	1397	699		349	349	12913	204	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(3) 1	1			312	104%		104%	104%	7523	207	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	682	0		102	(4) 580	43998	401	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(3)	0	0	0	5522	0		1294	4228	56169	402	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. במסגרת תכנית מפורטת או תכנית בינוי, אשר תוגש במסגרת ולמ"ב, תבחן החלוקה בין עיקרי לשירות, ובין מעל הקרקע ומתחתיה, לגופו של כל מתחם תכנון.

ב. מבנים קיימים במתחם בית הספר ומבני תשתית חשמל (מתקן הנדסי 01) יוחרגו מקווי הבניין של המחנה.

ג. גובה המבנים - ע"פ נספח מגבלות גובה המחייב, ובכל מקרה יתאים להגבלות הבניה המפורטות בפרק ד בתמ"א 2/4.

ד. בתחום המסומן בנספח מגבלות הגובה כ-25"א" תותר הקמת 3 מבנים שגובהם עולה על 25 מ' מעל פני השטח, אך אינו עולה על 35 מ' מעל פני השטח.

ה. בתחום המסומן בנספח מגבלות הגובה כ-25"ב" תותר הקמת 5 מבנים שגובהם עולה על 25 מ' מעל פני השטח, אך אינו עולה על 45 מ' מעל פני השטח.

ו. השטחים המפורטים כוללים שטח בנוי קיים בשיעור של כ-52,000 מ"ר בשטח המחנה.

ז. מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת יבחן במסגרת תכנית בינוי/תכנית מפורטת, אשר תוגש במסגרת ולמ"ב.

ח. למרות המצוין בטבלה לעיל, גובה מתקנים יעודיים כגון, ארובות, תרנים או מבנים שתפקודם דורש גובה רב מהמצוין, יקבע בהתאם לדרישות הטכנולוגיות, המבצעיות והסביבתיות. אישור ארובות או

מתקנים גבוהים או בעלי פליטה לאטמוספירה כפוף לאישור רשות תעופה אזרחית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) השטח הבנוי של קירוי תחנת התדלוק יכלל בסך השטחים הבנויים במחנה ויצוין בהיתר הבניה..

(2) לא כולל דרישות מיגון.

(3) יותרו שטחי מרתף מתחת לקרקע בשטח התכסית בלבד.

(4) שימור המבנים והשמשותם יהיה רק לאחר הכנת תכנית מפורטת..



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1. היתרים במחנה הצבאי יוצאו במסגרת ולמ"ב. 2. הקמת אנטנות ומתקנים קורנים תתואם עם ראש אגף קרינה במשרד להגנת הסביבה. 3. ההיתר יכלול מענה למניעת זיהום מים בהתאם להנחיות משרד הגנ"ס. 4. היתרים בשאר המגרשים יותנו באישור נציג שר הביטחון במוסד התכנון. 5. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם משרד להגנת הסביבה לישום ההוראות הסביבתיות לטיפול מונח הדפסה 56 בזיהום קרקע, זיהום אוויר וקרינה. 6. היתרים בתחום עורק הנחל, רצועת המגן, תחום ההשפעה ופשט ההצפה של נחל נטוף יינתנו בהתאם לסעיף 4.3.2. 7. הצגת פתרונות תכנון העומדים בדרישות תמ"א 2/4 סעיף 5 " דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 60-65 יחידות LDN". 8. באזורים בעלי חשש לזיהום קרקע בהתאם לסקר ההיסטורי ותכנית הדיגום, תנאי להיתר יהיה ביצוע סקר קרקע עפ"י המתווה של המשרד להגנת הסביבה. 9. היתרים לשלב 1, כמפורט בסעיף 7.1: ההיתרים יותנו בהצגת פתרון אקוסטי בהתייחסות לתכנית הבינוי המפורטת ובהתאם לסעיף 6.3.4. לעת בקשת היתרי בנייה תידרש חו"ד אקוסטית ובהתאם לכך ייקבע המפרט הטכני לפתרון האקוסטי, ככל שיידרש, לאורך הגבול עם כפר טרומן. 10. היתרים לשלב 1, כמפורט בסעיף 7.1: ההיתרים יותנו בהצגת תכנית הנדסית מפורטת לפתרון ביוב זמני. 11. היתר לתחנות תדלוק יותנה בקבלת חו"ד השירות ההידרולוגי, ויכלול הוראות למניעת זיהום מים בהתאם להנחיית המשרד להגנת הסביבה. כמו כן ההיתר יתייחס למרחקי בטיחות ולהסדרי חנייה. הזכויות לגגון יהיו חלק מזכויות הבניה הכוללות ויצוינו בהיתר הבניה. 12. היתרים לשלב 2, בהיקף של מעל 52,000 מ"ר, כמפורט בסעיף 7.1: ההיתרים יותנו בסיום התאמת מערכת הביוב האזורית לדרישות המחנה הצבאי. 13. היתרים לשלב 2, בהיקף של מעל 52,000 מ"ר, כמפורט בסעיף 7.1: ההיתרים יותנו בתחילת ביצוע צומת הכניסה למחנה מכביש 453, על פי תכניות הסדרי תנועה ורימזור שיאושרו על ידי משרד התחבורה, כולל הפיכת דרך מס' 453 לדרך דו מסלולית מצומת הכניסה למחנה ועד צומת נבלט. 14. היתרים לשלב 2, בהיקף של מעל 450,000 מ"ר, כמפורט בסעיף 7.1: ההיתרים יותנו בהכנת בה"ת נוספת שתתייחס, בין היתר, לצורך במחלף בכניסה הדרומית למעוצה מקומית שוהם, צמת נבלט וחיבור לדרך 444, או כל פתרון תחבורתי אחר. הבה"ת תוגש להתייחסות משרד התחבורה ולאישור הועדה המחוזית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>נספחי הבינוי והתכנון המפורט למחנה הצבאי יוגשו במסגרת ולמ"ב. הנחיות לציפוף ובינוי יעיל, ככל שנדרש, יינתנו במסגרת הולמ"ב. נספחי בינוי פרטניים לשאר המגרשים יוגשו לאישור ועדות תכנון מקומיות, וכן לאישור נציג שר הבטחון.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>1. בניה בת קימא</p>	<p>6.3</p>

עקרונות בניה בת קימא ישולבו מראשית תהליך התכנון, דרך ביצוע הפרויקט ועד לתחזוקתו השוטפת. דגש מיוחד ינתן להיבטים הבאים:

א. תפעול חסכוני במים

ב. יעילות אנרגטית

ג. מחזור פסולת

ד. שימוש בחומרי גלם ידידותיים לסביבה

ה. התכנון יהיה תואם אקלים לרבות הצללות, אוורור מפולש, תכנון כניסות למבנים ובידוד אקלימי

ו. שמירת שטחי השהיה והחדרת מי נגר: באזורים אלו, כל בניה של מבנים בהם צפויה פעילות עם סיכון לגלישת מזהמים כגון מקומות מרכזי טיפול ברכב ואחסון דלקים, תאושר בהתאם

להוראות משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה

ז. במסגרת התכנון המפורט יבחן השימוש במים אפורים ומי עיבוי מזגנים להשקית גינון במחנה ובתנאי שהנושא עומד בהנחיות קצין רפואה ראשי של צה"ל כפי שיעדכנו מעת לעת, בהתאם

להנחיות משרד הבריאות ולאחר אישור מיוחד

ח. מערכות התאורה בשטח המחנה תבוסס על גופי תאורה חוסכת אנרגיה

ט. תותר הקמת מתקנים פוטוולטאים ו/או מתקנים סולארים אחרים

2. תחנות תדלוק

תותר הקמת תחנות תדלוק "לצריכה עצמית" כמפורט בסעיף 6.5 לתמ"א/4/18.

תחנות תדלוק יוקמו עפ"י ההנחיות המחמירות למניעת זיהום קרקע ומקורות מים עפ"י המפרט של המשרד להגנת הסביבה ובהתאם להוראות תמ"א/4/18.

תחנות התדלוק לא יוקמו בתחום רצועת המגן או פשט ההצפה של נחל נטוף כפי שהוגדרו בתכנית זו.

3. אחסון חומ"ס

א. חומרים מסוכנים יטופלו ויאחסנו ע"פ התקנים הצה"ליים. חומרים העלולים להגיב אחד עם השני יאוחסנו בנפרד. אחסנת החומרים תהיה בתוך מאצרה תקנית עמידה לחומר המאוכלס ובנפח של 110% מנפח המיכל הגדול.

ב. חומרים מסוכנים יאוחסנו במרחק הפרדה מינימלי של 50 מ' מרצפטורים ציבוריים, הן בתחום המחנה והן מחוצה לו.

4. אקוסטיקה

יוקם קיר אקוסטי לאורך גבולו המערבי של המחנה. גובהו של הקיר, מיקומו, מאפייניו ועיצובו יקבעו בזמן התכנון המפורט, עפ"י דו"ח אקוסטי שיפרט את האמצעים הנדרשים לצורך עמידה

בקריטריון של 55 dB ובהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990. פתרון אקוסטי יוצג בהתייחסות לתכנית הבינוי המפורטת וכתנאי למתן היתר בניה ויכלול, אם יעלה

הצורך, גם מיגון דירתי לבתי המגורים בכפר טרומן, שיושפעו מהפעילות במחנה. הפיתרון

האקוסטי יהיה בהתאם לנספח הסביבתי. ההנחיות להפחתת רעשים מפעילות המחנה, המפורטות בדו"ח האקוסטי, תהיינה מחייבות.

במבנים המהווים מפגע אקוסטי, בטווח של עד 100 מטר מבתי המגורים של כפר טרומן, תותר הקמת קירות אטומים בלבד לכיוון בתי התושבים.



איכות הסביבה	6.3
<p>5. קרינה</p> <p>התקנת אנטנות ומתקנים קורנים תתואם עם ראש אגף קרינה במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. שפכים</p> <p>א. מערכת ההולכה, הטיפול והסילוק של השפכים תתוכנן ותבוצע כך שימנעו זיהומי קרקע ומי תהום.</p> <p>ב. שפכים תעשייתיים שייוצרו במתחם יטופלו בתשתיות לטיפול קדם ויפנו לאתר מאושר לטיפול בשפכים תעשייתיים. לא יוזרמו שפכים תעשייתיים למערכת הביוב.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

איכות הסביבה	6.4
<p>7. טיפול באסבסט</p> <p>יבוצע פינוי מוסדר של חומרי האסבסט ע"י קבלן מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לנהלי הוועדה לאבק מזיק ובהתאם להנחיות "חוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011".</p> <p>8. הגנה על קידוחי מי שתייה</p> <p>מתקנים והתשתיות המצויים ברדיוס ג' של קידוח מי שתייה "מק 11 שפלת לוד" וקידוח "לוד 15" בעלי פוטנציאל לזיהום כולל קווי ביוב, יתוכננו בצורה מיטבית למניעת דליפות וזיהום (צנרת כפולה, התקנת פיזומטרים במיכלים מוטמנים וכו') במטרה להבטיח בצורה מרבית הגנה על הקידוח ומניעת זיהומו כתוצאה מפעילותם. התכנון יתחשב בתקנה 7 לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה), התשנ"ה 1995:</p> <p>א. בתחום רדיוס מגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העשויות לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.</p> <p>ב. בתחום רדיוס 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 בקולחים.</p> <p>ג. הגבלות הבנייה הנובעות מקידוחי מי שתייה, יוסרו או ישתנו בהתאם לביטול או העתקת הקידוחים.</p> <p>9. פסולת ומחזור</p> <p>א. פסולת הניתנת למחזור תפונה לאתרי מחזור מורשים בלבד.</p> <p>ב. פסולת שלא ניתנת למחזור תועבר להטמנה באתר מורשה על פי כל דין.</p> <p>ג. פסולת חומ"ס תפונה לאתר מאושר על פי כל דין.</p> <p>ד. בשלב הקמת הפרויקט יעשה שימוש לכל הפחות ב-20% בחומרי גלם ממחזרים.</p> <p>10. עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח, 1978.</p> <p>11. קרקעות מזהמות</p> <p>תנאי לפיתוח השטח הנו ביצוע קידוחי הקרקע כפי שאושרו בתכנית הקידוחים. אזורים שבהן נמצא זיהום קרקע הטיפול ו/או המשך ביצוע החקירה יבוצעו בהתאם להנחיות ובכפוף למשרד להגנת הסביבה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 56





תכנון זמין
מונה הדפסה 56

איכות הסביבה	6.4
<p>12. גז ראדון</p> <p>במבנים תת קרקעיים תבוצע בדיקת גז ראדון, בהתאם לממצאים, יבחנו האמצעים למניעת חדירה ואוורור המבנים התת קרקעיים.</p> <p>13. באזור רגישות א'1 בהתאם לתמ"א 4/ב/34:</p> <p>א. מי הנגר העילי בתחומי המגרשים והמבנים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בכל תחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>14. יישום ההנחיות הסביבתיות, לעת הוצאת היתרים, יהיה בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.</p>	

הוראות פיתוח	6.5
<p>1. עיצוב שטחים פתוחים בתחום המחנה:</p> <p>דרכים בין אזורים ללא מדרכות יעוצבו ויתוכננו למטרות ייצוב קרקע והבטחת ניקוז. דרכים עם מדרכות יתוכננו באופי דומה בכל רחבי הבסיס עם נקודות מוקד באזורים מאוכלסים ובמפגש עם מבנים מאוכלסים.</p> <p>צמתי דרכים ומעגלי התנועה יתוכננו, יודגשו ויאופיינו ע"י צמחיה ואלמנטים עיצוביים אשר יקלו על זיהויים ועל התמצאות מרחבית לרבות שימוש בפסלים ואלמנטים פיזיים נוספים. שטחים פתוחים בין המבנים יפותחו בהתאם ליעודם ורמת השימוש שלהם להולכי רגל. באזורים בעלי פעילות רבה תישתל צמחיה להצללה ופרגולות וספסלים ימוקמו לאורך דרכים ושבילים.</p> <p>באזורים בעלי פעילות נמוכה ידולל הפיתוח והעיצוב הסביבתי בהתאמה. באזורים ללא אוכלוסייה קבועה יתוכנן עיצוב מינימלי למעט צרכים הנדסיים, עיצוב קרקע, ניקוז וחיבור האלמנטים ע"י שימוש בעבודות עפר.</p> <p>העיצוב ככלל ייצר שפה אחידה ברחבי האתר. מהותו ותואם למבנים הסמוכים מבחינה פונקציונלית ועיצובית. יתוכננו אלמנטים המקשרים בין פיתוח האתר לנוף הסובב.</p> <p>2. גידור המחנה:</p> <p>הגידור החיצוני והפנימי של המחנה יתוכנן ויעוצב בהתאם להנחיות הביטחוניות והבטיחותיות במסמכים המנחים.</p> <p>בחלק הצפוני של המחנה, לאורך כביש 453 ו-444 וכן לאורך גבולו המערבי, בתחום הגובל עם בתי המגורים במושב כפר טרומן, יוקם קיר דקורטיבי אטום כלפי החורשה וכביש, אשר ימנע מפגע חזותי.</p> <p>הגידור החיצוני והפנימי יתוכנן לפי הנחיות הביטחון והבטיחות ויהיה בעל אופי דומה בכל רחבי האתר. ינתן דגש על עיצוב דקורטיבי של חזיתות כלפי חוץ המחנה, כחלק מאלמנטי הגידור או</p>	



6.5	הוראות פיתוח
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>בפיתוח נופי לאורך תוואי הגדר. תוקם גדר רשת בגבולו המערבי של השצ"פ בתא שטח 207 שתפריד בין השטחים החקלאיים לבין זכות המעבר.</p> <p>3. קירות פיתוח ועיצוב: הקירות יהיו מבטון מעוצב ו/או אבן טבעית ו/או אבני ציפוי מלאכותיות בגוונים משתלבים עם המבנה והסביבה.</p> <p>4. תשתיות בפיתוח: פרגולות, תחנות אוטובוס, אשפתונים, אבני ריצוף המדרכות וכו' יהיו בעלי אופי דומה ומסוגים אחידים בכל רחבי האתר. עמודי תאורה יהיו אחידים בכל רחבי האתר בהתאם לנדרש תפקודית. אזורים ייעודיים יודגשו על ידי תאורה מיוחדת. מבנים, מכלים ופינוי אשפה ישולבו במידת האפשר במבנה או בעיצוב השטח כך, שלא יראו ככל הניתן מצירי התנועה הראשיים. במידה וימוקמו סמוך לחזית המבנים הם יוצבו במגרעות סגורות, המשולבת בקיר התומך או הגדר. סגירת המגרעת תהיה ע"י דלת פח. הצנרת בין הארון לבין המבנה/הקיר תהיה סמויה מאחורי הקיר או טמונה בקרקע. אופן פינוי האשפה ובחירת סוג מכלי האשפה יעשו עפ"י הנחיות הביטחוניות, בתאום עם הרשויות הרלוונטיות.</p>
6.6	שימור סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>א. הוראות להכנת תכנית מפורטת: 1. לתא שטח 401 תאושר תכנית מפורטת על בסיס ההוראות שלהלן שמכוחה ייתנו היתרי בניה. 2. התכנית תכלול הוראות ביחס למתחם לשימור, למבנים ולעצים לשימור, זכויות בניה ומגבלות עיצוב ופיתוח וכל הוראה אחרת לעניין השימור כפי שיחליט מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית. 3. תנאי לדיון בתכנית הוא אישור ועדת השימור המקומית לתכנית המוצעת.</p> <p>ב. הוראות ביחס למתחם לשימור: 1. במתחם לשימור לא תותר בנייה חדשה לרבות דרכים ומגרשי חניה. 2. מתקנים טכניים או הנדסיים יוקמו בצורה מוצנעת וככל הניתן יהיו תת קרקעיים. 3. לפני מתן היתר ראשון במתחם לשימור תוגש תכנית פיתוח לכל שטח המתחם לאישור מהנדס הרשות המקומית וועדת השימור המקומית. התכנית תכלול הנחיות ביחס לשבילים, תאורה, שילוט, ריהוט רחוב, מתקנים וכדומה.</p> <p>ג. הוראות ביחס למבנה לשימור: 1. מבנה לשימור - 'אתר' כהגדרתו בתוספת הרביעית לחוק. 2. כל פעולה באתר לשימור הטעונה היתר על פי כל דין תותנה בהגשת תיעוד מלא שיאושר על ידי ממונה השימור ויהווה חלק ממסמכי התכנית או הבקשה להיתר. ככל שאין ממונה שימור ברשות המקומית, האישור יינתן ע"י אדריכל הבקיא בתחום השימור. 3. לא תותר הריסת מבנה לשימור. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה</p>

שימור סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור	6.6
<p>שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצה מממונה השימור, ובהתאם למופיע בתיק התייעוד. ככל שאין ממונה שימור ברשות המקומית, האישור יינתן ע"י אדריכל הבקיא בתחום השימור.</p> <p>4. תותר הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו, בהתאם למסקנות תיק התייעוד ובהמלצת ממונה השימור. ככל שאין ממונה שימור ברשות המקומית, האישור יינתן ע"י אדריכל הבקיא בתחום השימור.</p> <p>5. לא יותרו שינויים באופיו האדריכלי וההיסטורי של מבנה לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול וכד'. חומרי הגמר יהיו תואמים למקור לרבות גוון, סוג ושיטת יישום, הכל עפ"י ממצאי תיק התייעוד.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>נספח שימור העצים מחייב והסעיפים הנ"ל נוגעים לעצים לשימור המסומנים בו. מעמדם הסטטוטורי של עצים אלו מחייב ולא ניתן לשינוי אלא בהסכמת פקיד היערות ו/או נציגו.</p> <p>1. בכל מהלך התקופה ממועד זה ועד למימוש התכנית על המחזיקים בקרקע לשמור על העצים הקיימים. לא תורשה שפיכת פסולת מכל סוג ולא יורשה ביצוע עבודות עפר: חפירה ו/או מילוי בקרבת הגזע בתחום רדיוס של 3.0 מ' מהגזע ולא פחות מ-2/3 מהיקף צמרת העץ.</p> <p>2. עם תחילת ביצוע עבודות פיתוח באתר, חובת היזם לתחום ולגדר את העץ כך שצמרת העץ ומערכת השורשים שלו לא ייפגעו ולא יינזקו.</p> <p>3. משך כל התקופה, אחראי המקום המחזיק בשטח לתחזק את העץ ברמת תחזוקה סבירה לרבות שמירת הניקיון והספקת השקיה ברמה ובכמות כפי שייקבע ע"י האגרונום האחראי מטעם הרשות המקומית ובכל מקרה לא פחות מהמצב הקיים נכון למועד אישור הנספח.</p> <p>4. המחזיק בשטח בו מצוי העץ יתחזק את העץ ויטפל בו בהתאם להוראות האגרונום לרבות טיפולי גיזום נוף ו/או שורשים ככל שיידרש, טיפולים במחלות ומזיקים. כל עבודות הטיפול התחזוקה ייעשו ע"י בעל מקצוע ובאחריות בעל הזכויות בשטח.</p> <p>5. בעלי הזכויות במקום בו גדל העץ יהיו אחראים גם לבטיחות העץ ולכל נזק מכל סוג שהוא, במידה ויהיה לעץ ו/או למשתמשים הנמצאים בשטח התחום ע"י היטל צמרת העץ.</p> <p>6. בכל מקרה של העתקת עץ שהותר להעתקה ו/או צורך בשינוי התנאים הקיימים בקרבת העץ המיועד לשימור- יש לבצע את העבודה בזהירות המרבית ורק לאחר תקופת הכנה מתאימה ובלוח זמנים ובמועד המתאים כפי שייקבע ע"י האגרונום.</p> <p>7. כחלק מהליך העתקה ו/או גיזום עץ יש להתקין מערכת השקיה בטפטוף לכל תקופת הכנת העץ לקראת ההעתקה וגם לאחר שתילתו במקום החדש ועד קבלת ווידוא קליטה מחדש.</p> <p>8. כל עץ המוגדר לשימור יובטח המשך גידולו והתפתחותו גם בעתיד ע"י שמירת מרחב מחיה מספק למערכת השורשים ולצמרת העץ, לרבות אי פגיעה בהביטט המקומי: תנאי הקרקע, מערכת הניקוז והחלחול הקיימת.</p> <p>9. סביב כל גזע עץ לשימור יש לשמור אדמה גלויה וללא כיסוי השטח בריצוף ו/או כל חומר אחר העלול לאטום את השטח ולפגוע במערכת השורשים של העץ.</p> <p>10. כל פיתוח צמוד לעץ יבטיח גם אי פגיעה מכנית במערכת השורשים של העץ העלולה לערער את יציבותו וזקיפותו.</p> <p>11. כל פיתוח עתידי יבטיח מרחב גידול וצמיחה לעץ, לא תורשה פגיעה מכל סוג בחלקים הקיימים מקרה של צורך בהשלמת ותוספת צמיחה חדשה יש להתאימה לקיים.</p>	

6.7

שמירה על עצים בוגרים

12. יש לתאם גבהי פיתוח עתידי לכדי ניקוז לאזורי שימור העצים זאת לצורך שימור נגר עילי והשקיית העצים. שינויים טופוגרפים יתואמו מול פקיד היערות ואדריכל התוכנית המפורטת.
13. בכל מקרה של חובת גיזום חלק מנוף העץ- המיועד לשימור ו/או המיועד להעתקה יש לעשות זאת במידה המינימלית ומבלי לפגוע בשאר חלקי העץ. כל הגדמים ומקומות הגיזום יימרחו בחומרי צמיחה וחיטוי מתאימים.
14. בכל מקרה של העתקת העצים תיעשה ההעתקה בעזרת מנופים, כלי חפירה מכניים וחגורות רחבות לצורך הנפת העץ והעברתו. לא יורשה שימוש בשרשרות ו/או כבלי מתכת העלולים לפגוע במערכת השורשים, בגזע העץ ו/או בנוף העץ.
15. העתקת עצים היא פעולה אגרוטכנית המחייבת לזמן צמוד של אגרונום. העתקת העצים תיעשה בעונה המתאימה. בחלק מסוגי העצים יש להכין את העץ מספר חודשים לפני מועד ההעתקה בפועל. הכל בהתאם להוראות האגרונום ובכפוף לרשיון העתקה מפקיד היערות.
16. העתקת עצים תיעשה תמיד עם גוש אדמה מקומית סביב מערכת השורשים ושתילה חוזרת תוך מספר שעות בבור עם תוספת דשנים והשקיה מלאה.
17. בעתיד, בכל מקרה של חובת הטמנת קווי תשתית תת קרקעיים בצמוד לעצים הקיימים. יש להימנע מקרבת יתר למערכות שורשים של העצים לשימור. במידה ואין ברירה ויש צורך להתקרב לגזעים ו/או מערכות שורשים קיימות. יש לעשות פעולות הכנה של חיתוך שורשים הדרגתי במשך מספר חודשים ולאפשר לעץ לפתח מערכת שורשים חליפית. חיתוך השורשים הסופי והטמנת קווי התשתית החדשים בקרקע ייעשה רק לאחר קבלת אישור האגרונום, הטמנת קווי התשתית החדשים תיעשה רק לאחר האישור הנ"ל.
18. בתכנון המפורט יוגש מסמך אגרונום הכולל הנחיות מדויקות לבטיחות עצים במרחב העירוני, כולל מפרט טיפול בעצים.
19. כל הדרישות לעיל, מחייבות הן את היזם הפרטי, היזם הציבורי והן את הרשות המקומית.

6.8

פיתוח סביבתי

- פיתוח סביבתי בתחום המחנה:
1. הנחיות כלליות
- א. מטרת העיצוב הנופי והחזותי בכלל ושל עבודות הפיתוח הסביבתי בתחום המחנה בפרט, הוא לשלב את מתקני האתר המוקם עם הצרכים הייעודיים והתפעוליים בשגרה ובחירום. התכנון ישתלב עם הסביבה האופיינית הקיימת באתר, יענה לצרכי משתמשי היחידות השונות וייצר סביבת עבודה, תפעול, שהייה ומחיה המשלימים ושזורים זה בזה.
- ב. התייחסות התוכנית תחל מגבול האתר ותכלול את תכנונם ועיצובם של דרכי הבסיס ומדרכותיו, איי תנועה, מתחמי מנהלות ומבנים ייעודיים, שטחים פתוחים בתחום האתר וכן שילוב תכנית הבינוי בתחום שטח המחנה.
- התייחסות מיוחדת תינתן לשימור ושיקום צמחיה קיימת באתר.
- מההיבט האדריכלי-עיצובי התכנון, חומרי הגמר והאלמנטים הפיסיים השונים ייצרו שפה אדריכלית ותפקודית בעלת חזות עיצובית אחידה למחנה בהתחשב בגודלו ופרישתו הרחבה של האתר.
2. חניות
- בחניות יתוכננו איים אשר ישמשו לנטיעת עצי צל בין החניות, במרווחים של כ-5 מקומות חניה. באיים יינטו עצים בוגרים בעלי קוטר גזע של 2" ובגובה 3 מ' לפחות. העצים יהיו מסוג שאינו מהווה מטרד לרכב. ניתן לשלב שתילה של שיחים נמוכים בנוסף לנטיעת העצים. הצמחייה

תותאם לתפקודה תוך בחירה של סוגים וזנים העמידים לתנאי הסביבה והאקלים, חסכוניים בצריכת המים ונוחים לאחזקה.

3. מדרכות

המדרכות תהיינה מאספלט ו/או תרוצפנה בריצוף משתלב מסוגים שונים, בכללן אבן דשא, במרקם ובמידות שונות בהתאם לתפקודם כחלק מהתכנון המפורט. במדרכות ישולבו מעת לעת מקטעים בעלי פיתוח מוגבר לצורך תפקודי כגון אזורי מנוחה, טרמפיאדה וכו', יכללו בין היתר אמצעי הצללה, ישיבה, ברזיות, אשפתונים וכן נטיעות.

מידות אבן הריצוף יותאמו כך שתתאפשר עלייה של רכבי שירות ובטחון בעת הצורך ובמקומות המיועדים לכך.

לאורך מדרכות בהתאם למיקום המנחה יתוכננו שבילי אופניים ברוחב מתאים אשר ישמשו את חיילי המחנה לאורכו ורוחבו של האתר.

בתחום המחנה הפיתוח לאורך הכבישים יכלול נטיעות עצים בשדרות רציפות ו/או במקבצים בודדים ככל הניתן. לאורך המדרכות ינטעו עצים בוגרים במרווחי נטיעה של 8.0 מ' עד 5.0 מ'.

4. עיצוב נופי סמוך למבני המחנה

הטיפול הנופי במחנה יתאים לצרכים התפעוליים של המבנים והאלמנטים התפקודיים שבסביבתם.

בסמוך למבנים ייעודיים כגון מנהלות, מפקדות וכו' יתוכנן ועוצב מרחב אשר ייתן מענה לצרכים התפעוליים של המבנה והמחנה וישתלב עם הסביבה הסמוכה. יודגשו מעברים, מדרכות ורחבות ייעודיות בהתאם לתפקודם הנדרש.

עצים יינטעו במקומות מוסכמים. הצמחייה תותאם לתפקודה (הצללה וכד') תוך בחירה של סוגים וזנים העמידים לתנאי הסביבה והאקלים, חסכוניים בצריכת המים ונוחים לאחזקה. במבנים ייעודיים בהן נוכחים רבים, רמת הפיתוח והעיצוב הסביבתי תהיה אינטנסיבית. מידות הרחבות המרוצפות, הפרגולות, רוחב השבילים, כמות הספסלים ושאר ריהוט הרחוב יותאמו לרמת השימוש. הגינון יהיה חסכוני בצריכת המים ונוח לאחזקה ויכלול מדשאות (במינון נמוך), שיחים, צמחייה משתרעת וזוחלת, סלעים ו"גינון יבש".

במבנים בעלי רמת אכלוס נמוכה, הפיתוח והעיצוב הסביבתי יהיה ברמה דומה ללא אלמנטים מיוחדים ובגדלים וכמויות מוקטנים ומותאמים לצרכים.





במבנים ייעודיים תפעוליים עם נוכחות אנושית מעטה רמת הפיתוח והעיצוב הסביבתי תהיה מינימלית ותיצור תנאי עבודה וקשרים תפקודיים כאשר המבנה בפעילות. עיקר הפיתוח והעיצוב הסביבתי הינו למטרות ייצוב הקרקע, ניקוז וחלחול, והתאמת גבהים למבנים.

5. צמחיה לשימור ושיקום

בחלק הצפון-מערבי של המחנה, בצמוד לכביש 453 ולכניסה הקיימת נטועה חורשת אקליפטוסים ובה 3 מבנים שישומרו.

בין כביש 453 והדופן הצפונית של המחנה, נטועות שורות אקליפטוסים אשר מבודדות ויזואלית את המחנה מהנוסעים בכביש ויוצרות חזות וחיץ ירוק. שורות אקליפטוסים אלו יישמרו גם כן במסגרת התוכנית.

לצורך שימור האופי הנופי של יחידת הנוף המלווה את אפיק וגדות נחל נטוף, יש לשמר את צמחיית הנחל הטבעית, להעשירה ולשקם את בתי הגידול הלחים האופייניים לנחל.

	<p>6.8 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>6. עיצוב קירות הפיתוח קירות פיתוח במידה וידרשו יהיו מבטון מעוצב ו/או יחופו בכל חלקיהם הגלויים בחומרים ובעיצוב אשר יתרום להטמעתם בשטח תוך כדי שילובם באלמנטים אדריכליים סמוכים. קירות תומכי כביש באזורים של ירידה לחניות תת-קרקעיות יעוצבו ויוארו על ידי תאורה שקועה/חיצונית באופן אשר ישלבם במבנה ובסביבה הקרובה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה- נמל התעופה בן גוריון א. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 4/2, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות רעש והגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה. ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון. ג. על תחום התכנית חלות הגבלות בגין רעש מטוסים מ"מ 1. ד. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית. ה. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון. לא יינתנו חריגות מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות הטיסה.</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>6.10 תשתיות 1. תכנון מערכות הביוב יהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתחום רדיוסי המגן לקידוחי המים. 2. ברדיוס קידוח ב' חל איסור התקנת צנרת ביוב. 3. פתרון לאיסוף והובלת שפכים יהיה רק במערכות ביוב מרכזיות. 4. מניעת זרימה חוזרת: נדרש לתכנן הגנה מפני זרימת מים חוזרת על מערכות מים לשימושים "מזהמים". 5. מתקני טיפול קדם בשפכים יתוכננו וימוקמו רחוק ככל הניתן מקידוח מי השתייה, ומחוץ לרדיוס ג'. 6. השימוש במים נאספים יתוכנן בהתאם להנחיות משרד הבריאות ולאחר אישור מיוחד. 7. השימוש במים אפורים והקמת מתקן הטיפול בהם יהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולאחר אישור מיוחד. לא ניתן להקים מתקן טיפול במים אפורים לאפשר השקיה במים אפורים בתחומי רדיוסי המגן.</p>	<p>6.10</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>6.11 הנחיות מיוחדות סימון בתשריט: גבול מגבלות בניה במגרשים 101, 201, 204 ו-401 בתחום גבול מגבלות בנייה צמת נבלט ובגבול מגבלות בנייה צמת שהם, לא תותר בנייה חדשה, למעט הקמת גדרות, פיתוח שטח, חניות ודרכים. מגבלות הבנייה הנ"ל יוסרו או יצומצמו בתיאום מול משרד התחבורה.</p>	<p>6.11</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א. הקמת תשתיות ודרכים בגבולות התכנית ב. הריסה, העתקה והקמת מבנים במסגרת הפעילות הקיימת במחנה. סך הבינוי המותר במחנה הצבאי בשלב א' (כולל בינוי חדש וקיים) לא יעלה על 52,000 מ"ר.	ללא
2	מימוש מלוא זכויות התביע	<p>תנאים להיתר בנייה לשלב 2 יהיו:</p> <p>א. מעל 52,000 מ"ר בנוי-</p> <p>1. הצגת תכנית הנדסית מפורטת לנושא התשתיות במחנה וכן סיום שידרוג/החלפת קו ביוב מאספ של המחנה. התאמת מערכת הביוב האזורית תעשה בהתאמה לדרישות המחנה הצבאי כפי שיוצג במסגרת הולמ"ב.</p> <p>2. תחילת ביצוע צומת הכניסה למחנה מכביש 453, על פי תכנית הסדרי תנועה ורימזור שיאושרו על ידי משרד התחבורה, כולל הפיכת דרך מס' 453 לדרך דו מסלולית לכל אורכה.</p> <p>ב. מעל 450,000 מ"ר בנוי-</p> <p>הכנת בה"ת נוספת, שתתייחס, בין היתר, לצורך במחלף בכניסה הדרומית למועצה המקומית שוהם, צומת נבלט וחיבור לדרך 444, או כל פתרון תחבורתי אחר. הבה"ת תוגש להתייחסות משרד התחבורה ולאישור הועדה המחוזית.</p>

7.2 מימוש התכנית