

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0551234

מחנה "שורה"

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גזר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/07/2022

לאשר את התוכנית

31/01/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הסדרת מחנה קיים הקולט יחידות המתפנות ממחנות צה"ל במרכז הארץ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מחנה "שורה"
		מספר התכנית	426-0551234
1.2	שטח התכנית		365.452 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

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

כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גזר
קואורדינאטה X	186550
קואורדינאטה Y	644920

1.5.2 תיאור מקום

המחנה ממוקם בצמוד ומצפון ליישוב נען וסתריה, מדרום ליישוב מצליח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות:

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

גזר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4748	לא מוסדר	חלק		1
4411	מוסדר	חלק	14-15, 18, 23, 48, 50, 59	35, 45, 49, 51, 55, 58
4412	מוסדר	חלק	3-4, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 41	49, 58, 60

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 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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
31/03/1982		2798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3. הוראות תכנית תממ/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3
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
10/03/1999		4734	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 6 /ד. הוראות תכנית תממ/ 3 /6 /ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 /6 /ד
27/10/1985		3263	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 14 /29 ממשיכות לחול.	כפיפות	גז/ 14 /29
02/07/1989	3496	3675	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 120 ממשיכות לחול.	החלפה	משמ/ 120

הערה לטבלה:

תמ"א 1 - לעניין קו מתח עליון קיים העובר בתחום התכנית.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד קנפו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד קנפו		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית	14: 03 05/02/2019	יוחי רעי	30/01/2019	3		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	סקר הידרולוגי	17: 08 16/11/2021	אריה בן צבי	07/11/2021	14		מנחה	ניהול מי נגר
לא	דוח קרינה	09: 35 30/06/2019	אורן הרטל	16/06/2016	6		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר היסטורי סביבתי	14: 06 05/02/2019	דני מאיר	30/01/2017	42		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	דוח סקר קרקע וגו קרקע	09: 55 30/06/2019	דני מאיר	29/06/2017	35		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	דוח אגרונום	15: 18 05/02/2019	שבתאי גונן	28/06/2017	30		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סניטרי- ביוב ומים	12: 22 13/11/2022	יוחי רעי	13/11/2022		1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז	12: 23 13/11/2022	אריה בן צבי	13/11/2022	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח עצים	16: 18 17/11/2022	שבתאי גונן	17/11/2022	1	1: 2500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	12: 19 13/11/2022	דב הופמן	13/11/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	12: 17 13/11/2022	דוד קנפו	13/11/2022	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 ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר		אגף תכנון צה"ל		(1)				topmerkaz@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משרד הבטחון - אמו"ן.

1.8.2 יזם

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

(1) כתובת: צפון ליישוב נען.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד קנפו		קנפו כלימור אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	קרליבך	14	03-5624262		david@kkarc.com
	יועץ	אריה בן צבי			ירושלים	מיצרי טירן	26	02-5814432		
	אגרונום	שבתאי גונן			כוכב יאיר	(1)		055-6654310		
	יועץ תחבורה	דב הופמן	32221	פי. גיי. אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	(2)		03-7914111	03-7914112	
	מהנדס	אורן הרטל	2126018		קרית טבעון	הציפורנים	20	04-9834927		
	יועץ סביבתי	דני מאיר			רחובות	איזנברג	19			

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	יוחי רעי	35694	אחוד מהנדסים לעבודות מים	רמת גן	מוריה	22	03-6770494	03-6778841	

(1) כתובת: כוכב יאיר ת.ד. 926 4486400.

(2) כתובת: העליה השנייה 43 אזור.



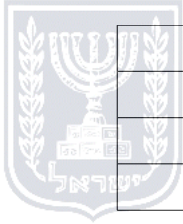
תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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 41

מונח	הגדרת מונח
החוק	חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ולמ"ב	ועדה למתקנים בטחוניים
מתחם לתכנון	תא השטח המיועד למחנה צבאי במסגרת תכנית זו

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**

קביעת והסדרת גבולות תחום המחנה הצבאי הקיים והכניסות למחנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת גבולות המחנה.
2. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לייעוד מחנה צבאי.
3. קביעת השימושים המותרים
4. התווית דרכים וכניסות למחנה.
5. קביעת זכויות בנייה.
6. קביעת העקרונות, ההנחיות והמגבלות לבינוי ופיתוח המחנה הצבאי.
7. קביעת הוראות סביבתיות.
8. קביעת תנאים להיתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	102B
דרך מוצעת	101B, 103B
מחנה צבאי	100A, 101A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	102B
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	101B
גבול מגבלות בניה	מחנה צבאי	100A, 101A
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	102B
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	101B
גבול מסדרון תשתיות עילי	מחנה צבאי	100A, 101A
מבנה להריסה	מחנה צבאי	101A
קו בנין עילי	מחנה צבאי	100A, 101A
קו חשמל מתח על	מחנה צבאי	100A, 101A
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	101B
קו חשמל מתח עליון	מחנה צבאי	100A, 101A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	545.36	0.15
קרקע חקלאית	364,906.16	99.85
סה"כ	365,451.52	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	545.36	0.15
דרך מוצעת	6,307.94	1.73
מחנה צבאי	358,598.22	98.12
סה"כ	365,451.52	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מתקני דרך, שבילי אופניים, חניה, מעבר תשתיות, תאורה ותחנות הסעה.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מתקני דרך, שבילי אופניים, חניה, מעבר תשתיות, תאורה ותחנות הסעה.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	תתאפשר כניסה צפונית למחנה כמוצע בתשריט, בתכנון המפורט ינתן מענה למפרץ עצירת הסעות להורדת והעלאת נוסעים בחניה החיצונית או בתחום המחנה.
4.3	מחנה צבאי
4.3.1	שימושים
	הקמת מבנים לשימוש מערכת הביטחון לרבות: משרדים, מעבדות, מבני אחסנה ולוגיסטיקה, מגורי חיילים, מבנים להדרכה והתכנסות, מתקני אימונים, מתקני תקשורת, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, דרכים, אזורי חניה ותפעול, שירותי רווחה, תרבות, מרפאות, מטבח והסעדה, מסחר, דת, נופש וספורט, מבני חניה, מבני מלאכה, מתקנים הדרושים לצרכי אבטחה ומיגון המחנה, מבנה או מתקן שנועד בעיקרו לשרת את תפקודי המחנה. שימושים אלה יותרו בתנאי שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים או מטרדים סביבתיים מעבר לסטנדרטים ותקנים מותרים.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בתא שטח A101 לא יותר שימוש למגורים בתחום מגבלות בניה של קוי החשמל. 2. חומרי הגמר לחזיתות הבניינים יהיו ככל הניתן מחומרים קשיחים דוגמת אבן, חיפוי אלומיניום, זכוכית. חומרי הגמר יצרו שפה אדריכלית בעלת חזות אחידה ככל הניתן. 3. מבני אחסנה ולוגיסטיקה, מתקני אימונים ומתקנים הנדסיים יותר חיפוי פח, בטון חשוף וגגות קלים. 4. תותר הקמת מתקני אימונים מקורים/ סגורים/ פתוחים בהתאם לדרישות המתקן ומגבלות הבינוי. 5. מתקן אימונים בעל השפעות סביבתיות יוקם במבנה סגור ובהתאם לתקנים וינקטו האמצעים הנדרשים לצמצום ומניעת מפגעים לסביבה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. 6. הכנת נספח בינוי מפורט למחנה לאישור במסגרת ולמ"ב בלבד. 7. הבינוי במחנה לשימושים רגישים יעשה בהתאם למגבלות בטיחות קרינה ומניעת מפגעים לסביבה ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה. 8. תוסדר גישה להולכי רגל כולל תאורה בתחום המחנה ותותר הקמת שבילי אופניים בתחום

מחנה צבאי	4.3
<p>המחנה.</p> <p>9. מרתפים : תותר הקמת מרתפים תת קרקעיים כולל שטחים עיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>10. גובה מבנים לכיוון כביש 4304- קו הבנין עבור מבנים עד 5 קומות שחזיתם לכיוון מזרח יהיה 5 מ', בניה מעל 5 קומות ועד 9 קומות תהיה מדורגת בנסיגה של לפחות 10 מ' מערבה.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות עילי</p> <p>בתחום מסדרון תשתיות עילי יותרו השימושים והתכליות בהתאם למאושר בתמ"מ 6/3/ד : הקמת עמודי וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים בכל המתחים וגישה אליהם. כמו כן יותרו, חניה, אחסנה פתוחה, קווי תשתית ודרכים, לא יתאפשרו שימושים אחרים.</p>	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט		
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי		עיקרי	שרות
5	5	5	5	5	3	9	36	60	149000	5000	17000	37000	(1) 90000	336868	100A	מחנה צבאי
5	5	5	5	5	3	9	36	60	17200	1200	3000	3000	10000	34148	101A	מחנה צבאי

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם עד 500 מ"ר למסחר עבור המשרתים בתחום המחנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. החניה תהיה מגוננת ככל הניתן. יש להימנע מסלילת חניה בקרבת עצים בוגרים לשימור.
2. מס החניות בתחום המחנה יוגבל ל 950 חניות מעבר לכך תדרש בדיקת תחבורתית מחודשת של תכנון הצמתים ומכלולי הכניסה למחנה בתאום עם משרד התחבורה ואישור ולמ"ב. מספר החניות אינו כולל שטחים לאחסנת רכבים ארוכת טווח.

6.2**איכות הסביבה**

- א. לא תותר הטלת מגבלות סביבתיות מחוץ לתחום התכנית.
- ב. חישוב מרחקי הפרדה כלפי חוץ המחנה יערך על פי הנחיות המשרד להגני"ס.
- ג. מתקן אימונים בעל השפעות סביבתיות יוקם במבנה סגור, וינקטו אמצעים לצמצום ומניעת מפגעים לסביבה בתאום עם המשרד להכנת הסביבה.
- ד. על פי הגבלת דו"ח קרינה קיימות הגבלות הבניה הבאות על פי המסומן בתשריט המצב המוצע.
 1. יש לשמור על מרחק של 49 מטר לכיוון דרום מקו מתח עליון למבנים בשימוש מגורים, ומרחק של 34 מטר לכיוון דרום מקו מתח עליון למבנים בשימוש תעסוקה.
 2. יש לשמור על מרחק של 74 מטר לכיוון צפון מקו מתח על למבנים בשימוש מגורים, ומרחק של 54 מטר לכיוון צפון מקו מתח על למבנים בשימוש תעסוקה.
- ה. הגנת גז קרקע- יש לבצע מיגון עבור כל מבנה אשר ישמש למשרדים ו/או למגורים. המיגון יבוצע בהתאם להנחיות מקצועיות למיגון מבנים מפני חדירת גזי קרקע של מהשרד להגנת הסביבה.
- ו. אחסון תחמושת ודלקים יבוצע בהתאם להנחיות אחסון תחמושת ומרחקי בטיחות של צה"ל.
- ז. אסבסט- במידה וקיים אסבסט בתחום התכנית, יש להבטיח כי פירוק ופינוי אסבסט יעשה רק לאחר קבלת היתר לעבודות אסבסט מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשס"א- 2011
- ח. הנחיות לטיפול בעודפי עפר:

עודפי עפר בהם לא יעשה שימוש במסגרת התכנית יועברו לפרויקטים אחרים מאושרים לפיתוח או לאוגר ביניים מוסדר, או לאתרי סילוק מאושרים על פי הנחיית הולמ"ב. הקבלן המבצע יחויב להגיש את טפסי ההסכם עם האתרים הקולטים עודפי חפירה לולמ"ב כתנאי למתן היתר בניה.

6.3**חשמל**

1. בינוי יותנה בדו"ח של יועץ מוסמך, מורשה המשרד להגנת הסביבה בתחום הפרעות אלקטרומגנטיות ועמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה להקטנת קרינה בלתי מיננת לרבות קבלת אישורי המשרד לפני התחלת הבנייה ובסיומה. כמו כן, יבוצעו מיגונים לכל המוקדים המייצרים שדות מגנטיים בעלי ערכים חורגים בהתאם להנחיות בדו"ח היועץ.
2. מבנים מאוכלסים יוקמו במרחקי הפרדה על פי דוח הקרינה המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה
 - 2.1. המרחק מאמצע בין הקווים אל סף 4 mG מדרום הוא 75 מטר ומצפון 100 מטר.
 - 2.2. המרחק מאמצע בין הקווים אל סף 10 mG מדרום הוא 60 מטר ומצפון 80 מטר.
 - 2.3. המרחק מציר קו מתח על בכיוון צפון לסף 4 mG הוא 74 מטר ולסף 10 mG הוא 54 מטר.
 - 2.4. המרחק מציר קו המתח העליון בכיוון דרום לסף 4 mG הוא 49 מטר ולסף 10 mG הוא 34 מטר.

<p>חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>2.5. במרחק של 3 מטר לפחות מתחנות השנאה כאשר הצד הקרוב למבנה יהיה צד המתח הגבוה.</p> <p>2.6. כל אזור שהייה ממושך יהיה במרחק הפרדה של לפחות 5 מ' ממרכזי אנרגיה (תשתיות ייצור ואספקה), מחדרי שנאים, וממערכות אל-פסק (UPS) גדולות..</p> <p>2.7. כל אזור שהייה ממושכת יהיה במרחק הפרדה של לפחות 1 מ' מלוחות חשמל חיצוניים ופנימיים במבנים, וממערכות אל-פסק (UPS) קטנות.</p> <p>2.8. כל אזור שהייה ממושכת יהיה במרחק הפרדה של לפחות 0.5 מ' מספקי כוח, מטענים ומתאמים (המשמשים לטעינת טלפונים סלולאריים, מחשבים, מצלמות וכד').</p> <p>3. בתא שטח 101A לא יותר שימוש למגורים בתחום מגבלות הבניה של קווי החשמל.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>יש לשמר/ להשהות נגר בתחום התכנית עפ"י מפתח של 20 מ"ק לדונם שטח מפותח.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
<p>1. על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות.</p> <p>2. בתכנית הבינוי יוטמע סקר עצים מפורט שיאושר ע"י פקיד היערות, סקר זה יהיה מחייב לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>3. המלצות סקר העצים מחיבות ועל כל מקרה נדרש אישור של פקיד היערות ביחס לכל עץ עבורו מבוקשת העתקה/ כריתה.</p> <p>4. גדר המחנה בפנינה הדרום מערבית תישאר במיקומה ולא תוסט לגבול ההקצאה על מנת להותיר את החורשה הקיימת כחלק רציף מהחורשה הגדולה סביבה.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.6</p>
<p>1. פסולת בניין שאינה ניתנת למחזור תועבר להטמנה באתר פסולת יבשה מאושר ומוסדר על פי כל דין.</p> <p>2. עודפי עפר מחפירה ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית או שיעשה בהם שימוש חוזר</p> <p>3. עודפי חפירה או עפר שנפסל למילוי, צמחיה, שורשים ופסולת אחרת שתמצא תסולק לאתר שפך מאושר ע"י הרשות המקומית ומורשה כדין.</p> <p>4. במידה וקיים אסבסט בתחום התכנית, יש להבטיח כי פירוק ופינוי אסבסט יעשה רק לאחר קבלת היתר לעבודות אסבסט מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשס"א- 2011.</p> <p>5. פסולת אסבסט תרוכז במקום אחד ותסולק בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ולתנאים בהיתר העבודה של הממונה במשרד להגנת הסביבה, לאתר פסולת מאושר לפסולת אסבסט.</p> <p>6. תנאי לביצוע העבודות- הסכם התקשרות עם אתר פסולת מאושר על פי כל דין. בסיום העבודות יומצאו האישורים המקובלים לרבות תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנה בפועל של כמויות הפסולת המוצהרות.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל מעל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה ו/או הקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן בניה יהיה תאום עם רשות התעופה האזרחית.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.8
<p>1. כל בינוי ופיתוח בתחום המחנה יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח לתחום המחנה אשר תכלול את כל שטח המחנה ותתייחס בין היתר: פיתוח דרכים, מפלסי פיתוח, מפלסי מבנים, שמירה על עצים, מגרשי חניה ומבנים להריסה באישור הולמ"ב.</p> <p>3. תיאום עם פקיד היערות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה כמפורט בסעיף 6.2 בהוראות התכנית.</p> <p>5. חיבור שפכי המחנה למערכת הביוב של המועצה עד לפתרון קצה מאושר ומוסדר.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה למטבח מרכזי- המטבח המרכזי יעמוד בדרישות והנחיות הגורם הצבאי המוסמך לאישור מטבחים צבאיים. הגשת תכנון המטבח לאישור גורם זה טרם מתן היתר בניה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה למתקן אימונים יחויב בהגשת דוח אקוסטי לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה בתחום קו הבניין של דרך 4304 יותנה באישור ותיאום מול חברת נתיבי ישראל.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת המצאות עתיקות בשטח בתאום ובהתאם להנחיות רשות העתיקות.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה מעל 70,000 מ"ר יהיה שדרוג דרך מס' 4304 עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים מהמחנה לכוון תחנת הרכבת בהתאם להוראות משרד התחבורה.</p> <p>11. תנאי להיתר עבור מגרש מתחת לשטח של 5 דונמים, יש להראות מגוון פתרונות לניהול נגר, שיחד יהיה להם פוטנציאל יישום לעמידה ביעד של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי בתחום התכנית. במגרש מעל 5 דונמים, יוצעו פתרונות בעלי פוטנציאל יישום לעמידה ביעד נפח הנגר לניהול של לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בתחומה. התייחסות לספיקה או נפח תכן של נגר בנספח תהיה לתקופת חזרה של 50:1.</p> <p>12. תנאי להיתר בניה ראשון בכל אגן ניקוז יהיה ישום פתרונות ניהול נגר מלא עבור אותו אגן.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה הכנת סקר סיסמי והטמעת המסקנות בהיתר הבניה.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה בתחום תממ 3 / 6 / ד יהיה תיאום עם הגוף המוסמך לנושא החשמל.</p> <p>15. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תיאום עם רשות הניקוז הרלוונטית.</p>	



תשתיות	6.9
<p>1. התשתיות בתחום המחנה יתוכננו בתת הקרקע.</p> <p>2. ביוב-</p> <p>א. חיבור שפכי המחנה למערכת האזורית יתבצע באופן גרביטציוני. סילוק השפכים אל תחנת סיתריה ולמט"ש האזורי.</p> <p>ב. טיפול בשפכים תעשייתיים ושפכי טיהור חללים - יש לבצע טיפול קדם בתחומי המגרש לפני הזרמתם של שפכים אלה למערכת הביוב המרכזית.</p> <p>3. מים-</p> <p>א. אספקת המים למחנה מהרשת האזורית של חברת מקורות.</p> <p>ב. יש לבצע הגנה על מערכת מי השתייה מפני זרימת מים חוזרת באמצעות מז"ח</p> <p>4. מעבר תשתיות- יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בין תאי שטח 100A ו 101A דרך זכות הדרך של תאי שטח 101B ו 102B.</p>	



6.10	חומרי חפירה ומילוי
	ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי ההובלה לשינוע עודפי עפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו.
6.11	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט : מבנה להריסה
	המבנה המסומן בתא שטח 101A החורג לתחום מסדרון תשתית חשמל ומגבלות הבניה מקוי חשמל יהרס.
6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה ירשמו על שם המדינה על פי כל דין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער למימוש התכנית יהיה כ - 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41