

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז צפון
 2015-11-0

הוראות התוכנית

ש ת ק צ ל

תוכנית מס' ג/20631

אשכול בתי סוהר במרחב הביוספרי מגידו

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>20631</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>26.8.15</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור ש <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור ש</p> <p>מינהל התכנון יו"ר הו"מ מחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>20631</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	

דברי הסבר לתוכנית

כלא מגידו ההיסטורי עומד להתפנות בעקבות הפיכתו לאתר תיירות ארצי, כיוון שבמקום נמצא פסיפס ייחודי מתחילת הנצרות בארץ.

לשירות בתי הסוהר נוצר צורך לביטול מספר בתי כלא (כלא מגידו, כלא דמון, כלא כרמל וכלא קישון) וכתוצאה מכך להקים מכלול חדש ומודרני של מתקן כליאה.

בעקבות עבודת הכנה מקיפה אותר שטח לאשכול בתי הסוהר המקובל על הרשות המקומית מועצת מגידו, אתר זה מרוחק מכביש ארצי 65 וממוקם באיזור הנצפה מעט ונגיש לתחבורה ציבורית נוחה. לצייץ כי, אשכול בתי הסוהר נמצא במרחב הביוספרי של המועצה המקומית מגידו בתחום אזור המעבר. תכנון אשכול בתי הסוהר מותאם להנחיות התכנית הביאוספרית לאיזור המעבר.

בסמיכות לאשכול זה יוקם מתחם שירותים תומכים הכולל הקמת בית-ספר ארצי לאנשי שירות בתי הסוהר, הקמת בית משפט והקמת מפקדה ליחידת נחשון, כמו כן המתחם יכלול אזורי הסעדה ומסחר לנוחיות העובדים והמבקרים.

מתקני הכליאה החדשים, אגפי ומתקני התמך ומתקן התעסוקה יוקמו תוך הקפדה על תנאי המחיייה של האסירים, שמירת תנאי עבודה לסוהרים. מתקן ביקורים חדש יאפשר ביקורי בני משפחה בצורה מסודרת ומאורגנת.

חזות המבנים ואופיים יותאמו לאיזור הפתוח תוך שמירה על חזות אדריכלית נאה ובהתאם לבניה לפי עקרונות של קיימות.

התכנית מסדירה בתחומה את מסדרון החשמל לקו 400 של חברת החשמל.

התכנית מסדירה כניסה נוספת לשוב זלפה מכביש 65 ומשפרת את הנגישות אליו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

אשכול בתי סוהר במרחב הביוספרי מגידו

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

ג/20631

מספר התוכנית

900 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

18.10.2015

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

6(א)(2) לתוספת הראשונה לחוק (מועצה ארצית 567 מיום 04/03/14) תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
		קואורדינטה X	217665
		קואורדינטה Y	718810
1.5.2	תיאור מקום	מדרום לכביש 65 וממערב לכביש 66, מצפון לישוב זלפה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.א. מגידו
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	צפון
		יישוב	מגידו
		שכונה	ל.ר.
		רחוב	ל.ר.
		מספר בית	ל.ר.

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20284	מוסדר	חלק מהגוש		44
20285	מוסדר	חלק מהגוש	3,10,11	2,5,6,8
20286	מוסדר	חלק מהגוש		1,7
20288	מוסדר	חלק מהגוש		37, 33, 31, 30, 29
20395	מוסדר	חלק מהגוש		19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים – ל.ר.

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות – ל.ר.

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מחוז חיפה

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
		הקלה בקו בניין מכביש 65	פירוט	תמא 3
19/12/1995	4363	תיקון גבול יער יק7 לפי תכנית מפורטת מס' ג/16009	כפיפה	תמא 22 יער ויעור
07/09/2005	5434	תואמת	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תמא 18 /23 מסילות רכבת
05.08.2015	7809	תואמת	כפיפות	תמא 3 /24 בתי סוהר
27/12/2005	5474	אישור בניוי שאינו צמוד דופן, לפי סעיף 6.1.3 (מועצה ארצית 567 מיום 04/03/14)	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תמ"א 35 בניה פיתוח ושימור
30/07/2007	5696	התכנית משנה את היעוד של שטח חקלאי למוסד ציבורי. אישור היעודים המוצעים בתכנית, לפי סעיף 5.4 (ה) (1) מועצה ארצית 567 מיום 04/03/14	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תמ"מ 9 /2 מחוז צפון
27/4/1995	4300	שינוי יעוד קרקע מדרך למוסד ציבורי, ביטול שינוי תוואי כביש 65.	שינוי	ג/ 6831
29/5/1986	3339	שינוי יעוד קרקע מחקלאי למוסד ציבורי	שינוי	ג/ 4736
23/10/1988	3588	שינוי יעוד קרקע מחקלאי לדרך	שינוי	ג/ 5171
24/12/2009	6036	שינוי יעוד קרקע מחקלאי למוסד ציבורי	שינוי	ג/ 16009

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		מנספלי קהת אדריכלים בע"מ	18.10.15	ל.ר.	26	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
		מנספלי קהת אדריכלים בע"מ	20.03.15	1	ל.ר.	1:2500	מחייב	תשריט התוכנית - מצב מאושר ותשריטים
		מנספלי קהת אדריכלים בע"מ	22.03.15	1	ל.ר.	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית - מצב מוצע
		מנספלי קהת אדריכלים בע"מ	09.08.15	1	ל.ר.	1:2000	מנחה	נספח בינוי - תכנית
		מנספלי קהת אדריכלים בע"מ	09.08.15	1	ל.ר.	1:500	מנחה	נספח בינוי - תכנים
26/11/2013	פקיד היערות	מנספלי קהת אדריכלים בע"מ	10.02.15	ל.ר.	4	1:250	מחייב	נספח עצים בוגרים
11/12/2014	משרד התחבורה	אניג' יהודה אשד	01.03.15	1	ל.ר.	1:1250	מנחה	נספח תנועה ותחבורה
05/12/2013	המשרד להגנת הסביבה	אדסה - מדעי הסביבה וגיאו-לוגיה בע"מ	אוקטובר 2015	-	124	-	מנחה	נספח נופי סביבתי
10/02/2014	רשות ניקוז	פליג מים בע"מ	18.10.15	1	37	1:5000	מנחה	נספח ניקוז
29/12/2013	ועדה מקצועית למים וכיוב	פליג מים בע"מ	18.10.15	ל.ר.	19	ל.ר.	מנחה	נספח מים וכיוב
		פליג מים בע"מ	18.12.14	1	ל.ר.	1:5000	מנחה	נספח תשתיות גיליון 1 - מים
		פליג מים בע"מ	18.12.14	1	ל.ר.	1:5000	מנחה	נספח תשתיות גיליון 2 - ביוב

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							שרות בני הסוחר					

1.8.2 יזם במועל

מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	מנועה אזרית מגידו			
	שרות בני הסוחר			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
						רשות הפתוח					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
architects@mansfeld-kehat.co.il	04-8571114	052-3373851	04-8571115	שד' הפל"ים 7, חיפה	412881889	אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	2077	0665210	מכאל מנספלד	אדריכל	
nudi@technomad.co.il	04-8107004		04-8372290	שד' מוריה 52, חיפה 34572	510852650	טכנומד מדידות תכנון ושרותים תנדסיים בע"מ	481	69492064	רודי בלן	מורד מוסמך	
eshedy@netvision.net.il	04-8341607		04-8251149	חלנד 28, חיפה 34987	513250068	אנגיניר יחודה אשד בע"מ			יחודה אשד	אינג' ותחבורה	
kobi@adam-ma.co.il	03-9773976		03-9739911	ת.ד. 901, שוחם 60850	514367358	אדסם - מדעי הסביבה וגאוגרפיה בע"מ			ד"ר קובי אלון	גאוגרף	
arie@pma.co.il	04-9893502		04-9893231	יקנעם מושבה 20600	510681984	פלגי מים בע"מ			אריה פוליסקי	אינג'	

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
בתי סוהר	כמשמעותם בפקודת בתי הסוהר (נוסח חדש – תשל"ב 1971)

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הסדרת ייעודי שטח למבנה ומוסדות ציבור עבור מתקן כליאה ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי ייעוד שטח חקלאי עבור שטח למוסד ציבור להקמת מתקן כליאה ומוסדות נלווים והסדרת דרכי גישה אל המתקן.
קביעת הוראות עבור בינוי המתקן, אחוזי הבניה וקווי הבניין.
קביעת תנאים למתן היתר בניה.
שינוי תוואי מסדרון חשמל לקו 400 של חברת חשמל בתחום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	900 דונם
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	+220,000		+ 220,000	0	מ"ר	מבני ציבור
	+1200		1200+	0	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים										תאי שטח	יעוד
הנחיות מיוחדות	החום מגבלות בניח	רצועה לתכנון רכבת	מעבר תחתי	מסדרון השמל	דרך לביטול	אתר עתיקות	מסדרון חשמל	מספר חשבול	מספר חשבול	תאי שטח	יעוד
100	100				100	100			100	100	מבנה ומוסדות ציבור
				403,404		101			101	101	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
						402-405			402-406	402-406	קרקע חקלאית
305,304,300	303,304	300-303		300,303,304,305	304,305,300	300-305			302-305,300	302-305,300	שטח פרטי מתוח
		200	200	205		200-206			203-207,200	203-207,200	דרך מאושרת
227		225,229	224	223,227,228		220-230			234,233,220-230	234,233,220-230	דרך מוצעת
						241-243			243-241	243-241	דרך ראו טיפול נופי
				500		500			500	500	נחל/תעלה/מאגר מים
		600		600,601		600			412,411	412,411	יער
	233,231			233,231	231-233	231-233			231-233	231-233	חניון

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	זונים	אחוזים	זונים
41.77%	376	89.05%	801.7
2%	18	0.59%	5.3
24.44%	220	0.71%	6.3
13.64%	122.8	9.23%	82.9
1.65%	14.8	0.3%	2.6
4.08%	36.7	0.13%	1.2
7.57%	68.1		
1.59%	14.35		
0.25%	2.2		
3.01%	27		
100%	900	100%	900

יעוד	סה"כ
מבנה ומוסדות ציבור	
מסחר ומגורים ומוסדות ציבור	
קרקע חקלאית	
שטח פרטי פתוח	
נהל	
דרך מאושרת	
דרך מוצעת	
דרך רגל טיפול נופי	
יער	
חניון	
סה"כ	900



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	אגפי כליאה
ב.	אגפי משק ומנהלה כולל מכבסה
ג.	מטבח וחדרי אוכל
ד.	אגפי תעסוקה (לא תתאפשר כניסה של מפעלים העוסקים בחומרים מזהמים בהתאם להנחיות התכנון במרחב הביוספרי)
ה.	אגף ספורט וחינוך
ו.	מתקנים לקליטת אסירים
ז.	חדרים לבקרת מבקרים
ח.	משרדים
ט.	מרפאה
י.	חניה
יא.	דרך
4.1.2	הוראות
א.	סיווג בתי הסוהר אשכול בתי הסוהר מגידו מיועד להקמת 8 אגפי כליאה עבור כ- 7,000 אסירים. מתקני הכליאה יאפשרו אחזקת 800-1000 אסירים כ"א. מתקני הכליאה במתחם יהיו הן עבור מבוגרים והן עבור צעירים. אגפי הכליאה לפי הסיווגים השונים יופרדו זה מזה.
ב.	גובה המבנים יהיה בין קומה לארבע קומות מעל לקרקע כמפורט בנספח הבינוי.
ג.	דרך תותר סלילת דרך שתהווה חלק ממערכת דרכי הביטחון של הכלא.
ד.	מגדלי שמירה תותר בניית מגדלי שמירה שגובהם יקבע ע"פ צרכים מבצעיים בקו בנין 0
ה.	חומה תותר בניית חומה בגובה 7 מ' ע"פ דרישות ביטחון של שב"ס בקו בנין 0
ו.	תאורה היקפית הגבלות לתאורה היקפית 1. במרחק של 75 מטר מחומת הכלא, בכיוון דרום ומערב, עוצמת התאורה המרבית תהיה 1 לוקס. 2. במרחק של 300 מטר מחומות הכלא, לכל הכיוונים, עוצמת התאורה המרבית תהיה 0 לוקס.
ז.	הוראות בינוי מדווחים וקווי בניין מרחק בין שני מבנים יכול שיהיה 0 מ' או לחילופין לא יפחת מ-10 מ'. קו בניין בתוך מתקן הכליאה יהיה 50 מ' מקו החומה, לצורך רצועת אבטחה.
ח.	הוראות עיצוב בניה מקיימת בינוי בית הסוהר יתבסס על עקרונות בנייה בת-קיימא בהתאם לתכנית הביאוספרית וזאת בכל שלבי הבניה: חומרי ותהליך הבניה, שיקולי מיקום, כיוון ומיקרו אקלים, בקרת רעש ואקוסטיקה, ניהול משק המים, מחזור הפסולת, מערכות הבניין (גז, חשמל ועוד), מערכות אנרגיה חלופית. בניית המבנה תהיה בהתאם לתקן ישראלי מספר 5281 ולפי הרמה המינימלית לשני כוכבים ומעלה.
ט.	הוראות עיצוב חומרי גמר חומרי הגמר למעטפת המבנים יהיו לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. קירות תומכים יבוצעו באבן. פרטי הגדרות והמעקות יהיו אחידים לכל המתחם. שימוש בחומרים בעלי תו ירוק, בחומרים מקומיים, הפחתת שימוש בצבעים ובדלקים רעילים. מתקנים טכניים מתקנים טכניים על הגג, מבנים סולריים יהיו בגובה לפי המינימום

<p>הנדרש לתפקוד המערכות הני"ל. גובה מתקנים טכניים לא יחושב לעניין גובה בנינים.</p>		
<p>מזגנים פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות ימוקמו בקרקע הצמודה לבנין או על הגגות - הכל בצורה המשתלבת בתכנון הבניין.</p>		
<p>צנרת לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות המבנים, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר.</p>		
<p>מסתורי מערכות טכניות לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכד' יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.</p>		
<p>תשתיות חצר תשתיות 'ראש שטח' תמוקם בחזית הפונה לכביש המרכזי. בחצר ימוקמו ארונות חשמל, מוני חשמל, ארונות בזק, ארונות טל"כ, ומוני מים. החצר תוקף בקיר בטון מחופה אבן, בגובה 1.5 מ' לפחות מפני המדרכה.</p>		
<p>גינון בשטח שאינו מבונה בייעוד זה, תתוכנן ותבוצע שתילת צמחייה מקומית וחסקנית במים לצל ולנוי, יעשה ריהוט חוצות, תאורת חוץ, שילוט וריצוף. בשטחים שאינם מגוננים יכוסו בחיפויי קרקע יבשים כגון שברי רעפים, חצץ ושברי בלוקי בניה. יש להשתמש בלפחות 20% מחומרי הפיתוח בפסולת בניין גרוסה. השטח הכלוא בין גדר המתחם לבין הכביש ההיקפי יגונן. גובה וצפיפות הצמחייה כפי שיתאפשר מסידורי אבטחת המתחם. עצים במרווח 4-10 מ' יינטעו לאורך הכבישים המרכזיים לצורך יצירת שדרה מגוננת ומוצללת. בשדרה זו יפותחו מקומות ישיבה והצללה לנוחיות העובדים והמבקרים במתחם.</p>	<p>הוראות פיתוח</p>	<p>ט.</p>
<p>חנייה יש לשלב במגרשי החניה עצים בוגרים ביחס של עץ לכל 3 מקומות חניה.</p>		
<p>חומרי גמר קירות תומכים יבוצעו באבן. פרטי הגדרות והמעקות יהיו אחידים לכל המתחם.</p>		
<p>1. תחום מגבלות בניה א' – בתחום זה נמצא מעיין ואתר ישוב קדום, יש להרחיק פיתוח משטח זה, למעט בגבולו המערבי - מגרש הספורט שיבוצע במילוי בלבד. 2. תחום מגבלות בניה ב' – בתחום זה עבודות הפיתוח יעשו במילוי בלבד. במידה ונדרשת עבודת חפירה בשטח זה, מכל סוג ומין, תבקש רשות העתיקות להשלים חיתוכי בדיקה. 3. בשטח הכלוא ממזרח לקו 217400,719300 – 217700,718600 בגבול תא-שטח 100 (להוציא תחום מגבלות בניה א') יש לבצע חפירת בדיקה בהיקף של 375 מ"ר. 4. בשטח הכלוא ממערב לקו 217400,719300 – 217700,718600 בגבול תא-שטח 100 (להוציא תחום מגבלות בניה ב') יש לבצע חפירת בדיקה</p>	<p>עתיקות, תחום מגבלות בניה</p>	<p>י.</p>

	בהיקף של 50 מ"ר.	
יא.	הסדרי התנועה הפנימיים יאושרו ע"י המועצה המקומית כרשות התמרון המקומית או יועץ התנועה של הוועדה המקומית.	דרכים וחניות
יב.	בתחום מסדרון החשמל, הוראות הפיתוח בהתאם לסעיף 6.14.	מסדרון תשתיות עילי
יג.	בהתאם לאמור בסעיף 6.15	הנחיות מיוחדות

4.2	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים	
א.	בית ספר ארצי ללימודי הסוהרות	
ב.	מפקדה מחוזית	
ג.	בית משפט	
ד.	חניה	
ה.	דרך	
ו.	מסחר: מסעדה, בית קפה, חנויות. לא תותר הפעלת חנויות שעשויות לגרום למטרד לפעילות סדירה של מבני הציבור ובהתאם לסידורי ההבטחה במקום.	
4.1.2	הוראות	
א.	מרווחים וקווי בניין מרחק בין שני מבנים יכול שיהיה 0 מ' או לחילופין לא יפחת מ-10 מ'.	הוראות בינוי
	בניה מקיימת בינוי המתחם יתבסס על עקרונות בנייה בת-קיימא בהתאם לתכנית הביוספרית וזאת בכל שלבי הבניה: חומרי ותהליך הבניה, שיקולי מיקום, כיוון ומיקורו אקלים, בקרת רעש ואקוסטיקה, ניהול משק המים, מחזור הפסולת, מערכות הבניין (גז, חשמל ועוד), מערכות אנרגיה חלופית. בנית המבנים תהיה בהתאם לתקן ישראלי מספר 5281 ולפי הרמה המינימלית לשני כוכבים ומעלה.	
ב.	חומרי גמר חומרי הגמר למעטפת המבנים יהיו לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. קירות תומכים יבוצעו באבן. פרטי הגדרות והמעקות יהיו אחידים לכל המתחם. שימוש בחומרים בעלי תו ירוק, בחומרים מקומיים, הפחתת שימוש בצבעים ובדלקים רעילים.	הוראות עיצוב
	מתקנים טכניים מתקנים טכניים על הגג, מבנים סולריים יהיו בגובה לפי המינימום הנדרש לתפקוד המערכות הנ"ל. גובה מתקנים טכניים לא יחושב לעניין גובה בנינים.	
	מזגנים פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות ימוקמו בקרקע הצמודה לבנין או על הגגות - הכל בצורה המשתלבת בתכנון הבניין.	
	צנרת לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות המבנים, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר.	

		<p>מסתורי מערכות טכניות לא יהיו מערכות טכניות גליות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכד' יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.</p>
		<p>תשתיות חצר תשתיות 'ראש שטח' תמוקם בחזית הפונה לכביש המרכזי. בחצר ימוקמו ארונות חשמל, מוני חשמל, ארונות בוק, ארונות טל"כ, ומוני מים. החצר תוקף בקיר בטון מחופה אבן, בגובה 1.5 מ' לפחות מפני המדרכה.</p>
ג.	הוראות פיתוח	<p>גינון בשטח שאינו מבונה בייעוד זה, תתוכנן ותבוצע שתילת צמחייה מקומית וחסקנית במים לצל ולנוי, יעשה ריהוט חוצות, תאורת חוץ, שילוט וריצוף. בשטחים שאינם מגוננים יכוסו בחיפויי קרקע יבשים כגון שברי רעפים, חצץ ושברי בלוקי בניה. יש להשתמש בלפחות 20% מחומרי הפיתוח בפסולת בניין גרוסה.</p>
		<p>חניות יש לשלב במגרשי החניה עצים בוגרים ביחס של עץ לכל 3 מקומות חניה.</p>
		<p>חומרי גמר קירות תומכים יבוצעו באבן. פרטי הגדרות והמעקות יהיו אחידים לכל המתחם.</p>

4.3	דרך מאושרת / מוצעת	
4.3.1	שימושים	
א.	דרכים למעבר כל סוגי כלי רכב וחנייה לכלי רכב.	
ב.	מדרכות ושבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, טיילות, שבילים לאופניים, נטיעות וגינון. תחנות להסעה, מצללות (פרגולות).	
ג.	מעבר קווי תשתיות לסוגיהן.	
ד.	השימושים המותרים בתחום קו הבניין של דרך מס' 65 יהיו בהתאם לתמ"א 3 ותת"ל 38.	
ה.	בתחום זכות הדרך של כביש 65, שימושים בהתאם לסעיף 4.7.1.	
4.3.2	הוראות	
א.	הוראות פיתוח	<p>גינון ונטיעות יש לשלב כמה שיותר שתילה וגינון בזכות הדרך תוך הבטחת נראות ונצפות. במדרכות יינטעו עצים במרחק של 6-10 מטר בין גזע לגזע. בדרכים שרוחב זכות הדרך עולה על 20 מ', תבצע הרשות המקומית גם עבודות גינון, בנוסף לנטיעות. עבודות הגינון יכולות להיעשות בתחום הקרקע הסמוך לנטיעות.</p>
ב.		בהתאם להנחיות פיתוח תשתיות במרחב הביוספרי, הטיפול הנופי לאורך הדרכים יעשה על-ידי אדריכל נוף תוך שימור הנוף הקיים ויחידות הנוף בהן עובר הכביש.
ג.		יש לשמור על מתן מענה למעבר כלי רכב חקלאיים מתחת לכביש 65 ולשדות החקלאיים מדרום למכלול הכלא.
ד.	דרך לביטול	<p>1. דרך תבוטל רק לאחר שתובטח דרך חלופית (זמנית או קבועה). 2. לאחר סיום העבודות על הדרכים הסטטוטוריות, יש לבטל את הדרכים הזמניות ולשקם את הסביבה מבחינה נופית. 3. תוואי הדרך הקיימת שמבוטלת ישוקם מבחינה נופית.</p>
ה.	דרכים חדשות	<p>1. כבישים מקומיים בין ישובי המועצה יתוכננו ככבישים נופיים המותאמים לתווי השטח הטבעי, 2. שבילי אופניים יתוכנן בסמוך לתוואי הדרך, או כחלק מזכות הדרך.</p>

		3. תכנון הדרך וסלילתה יהיה ללא חציצה אטומה בין הנתיבים, על מנת לאפשר מעבר בעלי חיים.
ו.	מעבירי מים	מעבירי המים בכבישים יבוצעו בעת סלילת הכביש בתיאום ואישור רשות הניקוז.
ז.	מסדרון תשתיות עילי	בתחום מסדרון החשמל, הוראות בהתאם לסעיף 6.14.
ח.	הנחיות מיוחדות	בהתאם לאמור בסעיף 6.15

4.4	שטח חקלאי	
4.4.1	שימושים	
א.	בהתאם לתכנית ג/4736	
ב.	בתחום מסדרון התשתיות העילי השימושים המותרים יהיו בהתאם לאמור בסעיף 6.14	
4.4.2	הוראות	
א.	בהתאם לתכנית ג/4736	
ב.	בתחום מסדרון החשמל, הוראות בהתאם לסעיף 6.14.	

4.5	נחל	
4.5.1	שימושים	
א.	על פי הוראות תמ"א 34 ב 3	
ב.	הקמת קו חשמל בתחום מסדרות התשתיות העילי.	
4.5.2	הוראות	
א.	רצועת הנחל כוללת את האפיק (עורק) ודרכי תחזוקה לנחל ברוחב 5 מ' מכל צד של גדת הנחל המתוכנן. כל פעולה בתא שטח זה תאושר ותתואם בכתב עם רשות ניקוז ונחלים קישון.	
ב.	בתחום מסדרון התשתיות העילי, מיקום העמודים יהיו בתיאום עם רשות הניקוז.	
ג.	בתחום מסדרון החשמל, הוראות בהתאם לסעיף 6.14.	

4.6	שטח פרטי פתוח	
4.6.1	שימושים	
א.	רצועת חיץ ומגן מחומת מתקן הכליאה.	
ב.	שטח המיועד לגינון, חורשות ושבילים.	
ג.	תותר בניה למתקני מנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים	
ד.	מעבר קווי תשתיות לסוגיהן.	
4.6.2	הוראות	
א.	הוראות פיתוח	רצועת חיץ ומגן מגבול חומת המתחם ישמר חיץ פנוי מבינוי, פיתוח ונטיעות ברוחב מינימלי של 30 מ'. סטיה מרוחב זה בהתאם לאישור סידורי האבטחה במקום. יותר פיתוח ושתילת צמחיה נמוכה, לאישור סידורי האבטחה במתקן. תלולית על מנת להקטין את ניראות חומות המתקן והמבנים יפותחו במרחק של כ-20 מ' מכביש 65 תלוליות מלאכותיות ברוחב של כ-15 מ' ובגובה של כ-4 מ' במקביל לבינוי הכלא. על תלוליות אלו ישתלו עצים בוגרים ירוקי עד שיגיעו לגובה של כ-16 מ'. יש לתכנן תלולית זו באופן שתענה על דרישות הטיפול האקוסטי לחציצה בין הכביש לאזורי המגורים בהתאם לעקרונות התכנון במרחב הביוספרי. כל פיתוח בתחום רצועת החשמל יהיה בתיאום ובאישור חברת החשמל. ובהתאם להוראות סעיף 6.14.
ב.	מסדרון תשתיות עילי	בהתאם לאמור בסעיף 6.15
ג.	הנחיות מיוחדות	

4.7	דרך /או טיפול נופי
4.7.1	שימושים
א.	דרך, למעט מסילת ברזל, לרבות כל המבנים והמתקנים המהווים חלק מהדרך ו/או הדרושים להקמתה ו/או תפעולה ולרבות השימושים הבאים: <p>א. הסתעפויות ומחלפים: מתקני שאיבה ומתקנים לאצירה ולריסון של מי הנגר; ניקוז והסדרת נחלים; דרכים חקלאיות; מעברים עיליים או תחתיים קווי ומתקני תשתית; קירות תומכים; מתקני תאורה; איתות; מינהור וגיבור; שילוט בקרה ותקשורת; חדרי חשמל ובקרה; שטחים לעירום עודפי עפר; שטחי התארגנות לביצוע המבנים והמתקנים בכביש.</p> <p>ב. העתקת קווי תשתית ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים והסדרתם, אף אם אינם קשורים לתפקוד הדרך, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו.</p> <p>ג. אמצעים להגנת הסביבה ולעיבוד הנוף לרבות פיתוח ושיקום נופי, מיגונים אקוסטיים, סוללות, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, פיסול ועיצוב סביבתי.</p> <p>ד. שטחים לעירום זמני של עודפי עפר, שטחי התארגנות לשם ביצוע הדרך והמבנים והמתקנים הדרושים לכך, לרבות אגירת חומרי עבודה, שינוע וטיפול בחומרים אלו, ביצוע דרכי גישה זמניות לתקופת ביצוע העבודות לפי תכנית זו, דרכי גישה לתחזוקת הדרך, הקמת משרדים זמניים לקבלן המצבע, אשר לא יותרו בהם מגורים, או מתקנים זמניים לייצור בטון ומגרות.</p> <p>ה. עבודות שיקום נופי.</p>
4.7.2	הוראות
	א. ככל הניתן תמנע פגיעה בעצים ובערכי טבע בחציבות שולי הדרך. מדרונות במילוי ישתלבו עם טופוגרפיה קיימת במידת הצורך ייוצבו ע"י מגוון אמצעים לייצור, ככל שניתן תוך שימוש באמצעים ירוקים כגון ייצוב צמחי.
	ב. קטעי הברמות בחציבה ומדרונות במילוי יחופו באדמת חישוב מקומית/חקלאית.
	ג. עמודי התאורה ימוקמו כך שהפגיעה הנופית תמוזער.
	ד. לפני ביצוע עבודות עפר, יבוצע חישוב הקרקע העליונה הין קווי הדיקור המתוכננים. אדמת החישוב תיערם ותאווסן לצורך חיפוי מדרונות במילוי וחיפוי ברמות בחציבה. מיקום ערימות החישוב ייעשה בתיאום עם מפקח הות"ל, שימונה ע"י מתכנתת הוועדה ומפקח סביבתי מטעם הזים. האדמה תשמש לחיפוי שטחים מגוננים וכן לחיפוי שחים חקלאיים באזורים מהם נלקח העפר.
	ה. דרכים זמניות חדשות שיפרצו לצורך העבודה וכן אתר המחנה ישוקמו על פי תכנית שיקום נופי בהתאם לשימוש המקורי.

4.8	חניון
4.8.1	שימושים
א.	חניה לכל סוגי הרכב.
ב.	מעבר קווי תשתיות לסוגיהן.
4.8.2	הוראות
א.	גינון בשטח שאינו מבונה בייעוד זה, תתוכנן ותבוצע שתילת צמחייה מקומית וחסקנית במים לצל ולנוי, יעשה ריהוט חוצות, תאורת חוץ, שילוט וריצוף.
	בשטחים שאינם מגוננים יכוסו בחיפויי קרקע יבשים כגון שברי רעפים, חצץ ושברי בלוקי בניה. יש להשתמש בלפחות 20% מחומרי הפיתוח בפסולת בניין גרוסה.
ב.	יש לשלב במגרשי החניה עצים בוגרים ביחס של עץ לכל 3 מקומות חניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	קווי בנין (מטר) *		מספר קומות	גובה מבנה (מטר) *	תכנית משטח הא השטח	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר *				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת								שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
			1	4	1	16	35	-	-	70	270,000 מ"ר	-	-	80,000	190,000	398,740	100	מבנה ומסדות ציבור
			1	3	1	12	80	-	-	250	43,000 מ"ר	**	-	13,000	30,000	18,025	ממיצ מסחר ומבנים ומסדות ציבור	101 מסחר
כמסומן בתשריט																		

* תותר בנית מגדלי שמירה שגובהם יקבע ע"פ צרכים מבצעיים בקו בנין 0
 * תותר בניית חומה בגובה 7 מ' ע"פ דרישות ביטחון של שבי"ס בקו בנין 0
 * תותר העברת שטחי בניה מעל ומתחת לכניסה הקובעת

** תותר בניית קומת מרתף אחת לחניה על שטח כלל המגרש.
 *** גובה המבנים נמדד ממפלס הפיתוח למגרש הבניה.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן אישורי בניה שתכלול תכנית בנייה ופיתוח בקני"מ 1:250.
- ב. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מוכרז.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה השלמת בניית מחלף הגישה מדרך מס' 65 לפי תכניות הסדרי תנועה שיאושרו ע"י רשות התמרור המוסמכת ובהתבסס על רצועות דרכים סטטוטוריות.
- ד. הגשת בקשה להיתר תלווה בהגשת נספח סביבתי מפורט לבניה ירוקה עפ"י תקן.
- ה. תנאי להיתר בניה – תיאום ואישור רכבת ישראל.
- ו. תנאי להיתר בניה לכלא מגידו יהיה הקמת תחמ"ש חריש (הממוקמת במבואות העיר חריש) וקבלת ההרשאות הנדרשות להקמת קווי המ"ג מתחמ"ש למתחם הכלא.
- ז. אישור תכנית הביוב ותכניות מפורטות לפתרון ביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ח. התרי הבניה יכללו מיגון אקוסטי כלפי דרך מס' 65, כפי שידרש בבדיקה אקוסטית שתאושר ע"י הגורמים המוסמכים.
- ט. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת מודל פוטומטרי שיועבר להתייחסות רט"ג.
- י. תנאי להיתר בניה בתחום מסדרון התשתיות העילי יהיה בכפוף לתיאום ואישור חברת החשמל.
- יא. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהיה סלילת דרך מס' 4 בקטע שבין הצומת עם דרך מס' 3 לבין הכניסה לזלפה.
- יב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור סטטוטורי של תכנית להנחת קו ביוב גרביטציוני דרכו יוזרמו שפכי אשכול בתי הסוהר למט"ש הקייני.

6.2. חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום 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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שני ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
8.50 מ'	-	בשטח פתוח
		ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
13.00 מ'	9.50 מ'	בשטח בנוי
20.00 מ'	-	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

- * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון².

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.3. הוראות בנושא עתיקות

א. שטח התכנית הינו שטח עתיקות מוכרז כדין :

א. 9706/0 "חיאן אל-לגיון (דרום)" י.פ. 4539, עמ' 4315, מיום 03/07/1997

ב. 2721/0 "חיאן אל-לגיון" י.פ. 1091, עמ' 1407, מיום 18/05/1964

ג. 34079/0 "זלפה (צפון מזרח)" י.פ. 5529, עמ' 3252, מיום 22/05/2006

ד. 29274/0 "זלפה (צפון)" י.פ. 4951, עמ' 1265, מיום 14/01/2001.

ויחולו עליו כל הוראות חוק העתיקות, התשלי"ח – 1978.

ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח – 1978.

ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפיקות בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירות הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועפ"י תנאי רשות העתיקות.

ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשלי"ח-1975 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.4. ביוב, ניקוז ואספקת מים

1. מערכת הביוב ואספקת המים לפי הנחיות מהנדס המועצה.

2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז לפי תכנית ניקוז כוללת מאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית ובאישור מהנדס הועדה.

3. בעת הוצאת היתרי הבניה נדרש לבצע הסדרה של תעלה 1 (בהתאם לנספח הניקוז לתכנית זו). תוכניות מפורטות לתעלה 1 יאושרו ע"י רשות הניקוז.

4. בעת הוצאת היתרי הבניה נדרש לבצע הסדרה של יובל נחל מיסקע עד למפגש עם נחל מיסקע (בהתאם לנספח הניקוז לתכנית זו). תוכניות מפורטות יאושרו ע"י רשות הניקוז.

5. מעבירי המים יבוצעו בעת סלילת הכביש בתיאום ואישור רשות הניקוז.

6. התכניות להיתר תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על פי חוק.
תאי השטח ביעוד שטח פרטי פתוח ירשמו על שרות בתי הסוהר.

6.6 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

סידורים לאנשים עם מוגבלויות יהיו לפי חוק התכנון והבניה והתקנות.

6.7 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפיתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.8 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.9 תנאים לקבלת טופס 4 – היתרי אכלוס

- א. אישור מכון התקנים על ביצוע הבניה כמפורט בנספח הסביבתי כפי שאושר בתנאים להיתר בניה.
- ב. השלמת ביצוע תשתיות מים וביוב בתחום התכנית בהתאם להיתר המאושר ע"י משרד הבריאות.
- ג. השלמת ביצוע צינור ביוב דרכו יוזרמו שפכי מתחם בתי הסוהר למט"ש "הקייני".
- ד. השלמת עבודות שדרוג והרחבה של מט"ש "הקייני" בהתאם להיקף הביניה בפועל שתבצע מכוחה של תכנית זו.

6.10 תשתיות

1. מערכות החשמל והתקשורת יתוכננו כמערכות טמונות בהתאם להנחיות התכנון במרחב הביוספרי.
2. קווים ראשיים יועברו לאורך צירי תנועה קיימים או מוצעים.
3. יש לתכנן את כלל התשתיות בתוואי מאוחד ככל שניתן (כגון: תוואי העברת תשתיות תת"ק מאוחד, שימוש בעמודי חשמל להעברת קווי בזק, עמודי תאורה כאנטנות סלולאר וכו')

6.11 עצים בוגרים

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.
- ד. הנחיות נוספות בהתאם לנספח עצים בוגרים.

6.12 מיגון מרצועת הרכבת

כל מיגון אקוסטי שידרש בשל רצועת הרכבת שבתכנית יוטל על יזם תכנית זו.
כל מיגון מרעידות שידרש בשל רצועת הרכבת שבתכנית יוטל על יזם תכנית זו.

6.13 פתרון סילוק פסולת

- א. אין לאפשר ריכוזי פסולת או גלישתה אל מחוץ לתחום התכנית.
- ב. מתקני אצירת פסולת ימצאו בתחומי אשכול הכליאה או בהתאם למערך הטיפול האזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר פסולת מוסדר בהתאם לכל דין.
- ג. יש לוודא כי מתקני אצירת הפסולת בהם ייעשה שימוש ניתנים לסגירה באופן המונע פתיחתם על ידי בעלי חיים.

6.14 מסדרון תשתיות עילי לקווי חשמל ראשיים**6.14.1 שימושים:**

שטח המסדרון ישמש להקמת קווי חשמל ראשיים עיליים, עמודים ותיילים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים. בשטח המסדרון תותר הקמת קווים במתח אחר, וכן קווי חשמל תת-קרקעיים.

הרשאה להקמת קו 400 ק"ו תהיה כפופה לאישור תכנית מתאר ארצית לקטע קו זה.

6.14.2 הוראות:

- א. המותר והאסור בתחום מסדרון התשתיות העילי יהיה בכפוף לתיאום ואישור חברת החשמל.
- ב. מרחק קו מתח העל מגבול מסדרון התשתיות לא יפחת מ-35 מ'.
- ג. מסדרון התשתיות יסומן בכל תכנית שתאושר בתחומו בתאום עם חברת החשמל.
- ד. תנאי לקבלת הרשאה להקמת הקו יהיה תיאום עם רשות שדות התעופה האזרחית ועם מערכת הביטחון למיקום העמודים וגובהם.
- ה. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח המסדרון, מחייבים תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

6.14.3 מגבלות בניה ופיתוח:

- לא יהיה באישורן על פי כל דין של התכליות והשימושים המפורטים להלן כדי להוות סתירה לתכנית זו:
- א. שימושים שאינם כרוכים בבניה, ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין. בתנאי שבוצע תאום עם חברת החשמל.
- ב. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים, ובכללם עבור: מים, ביוב, חשמל, ניקוז, דרכים, תקשורת, מסילות ברזל, דלק, גז טבעי וקווי אספקה אחרים - הכל בתאום ולפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל.
- ג. יער לסוגיו, גן לאומי, שמורות טבע ונוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות, בתנאי שבוצע תאום עם חברת החשמל.
- ד. המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' לעיל יוגבלו לגובה של 4 מ'. חריגה מגובה זה מחייבת אישור בטיחותי מחברת החשמל.
- ה. לא ייאושרו התכליות לשימושים הרשומים בסעיפים 6.14.3 אלא לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 6.14.3.

6.14.4 הנחיות סביבתיות:**דרכי גישה ומשטחי עבודה**

- א. תכנון והכשרת משטחי העבודה להקמת עמודים ומתיחת תיילים וכן פריצה של דרכי גישה לאתרי הקמת עמודי חשמל, יעשו תוך הצנעתם והתייחסות לערכי טבע ונוף ושיקום נופי, ובמידת הפגיעה המזערית בפני השטח, וכל זאת תוך התחשבות במגבלות הנדסיות. אקולוג מטעם חברת החשמל יכין הנחיות, כך שהעבודות שתתבצענה בקרבת עצים יעשו תוך נקיטת אמצעים לשמירה והגנה על העצים במהלך העבודות.
- ב. לצורך גישה אל משטחים להקמת עמוד חשמל יעשה שימוש, ככל האפשר, בדרכים קיימות.
- ג. הכשרה של משטחי העבודה ודרכי הגישה תעשה במידות המינימליות הנדרשות מבחינה הנדסית

ויכולת ביצוע, באופן שימוזער את הפגיעה בערכי טבע ונוף, ובמידת האפשר תימנע הידרדרות שברי סלעים ועודפי עפר למדרונות.
 ד. דרכי גישה אלו יהיו ככל האפשר ללא ריבוד, וברוחב שלא יעלה על 3 מ'. חריגה מהרוחב לא תחשב כסטייה מתכנית זו.

עודפי חפירה ופסולת

ה. לא יתאפשר פינוי עודפי חפירה, עפר ופסולת בניה אלא לאתר מורשה כדין.

הקמת קווים ושיקום נופי

- ו. לאחר גמר עבודת הקמת עמוד חשמל ו/או הכשרת דרך גישה, ולא יאוחר מ-3 חודשים מיום סיומה, יתבצע:
 - א. ניקוי יסודי של האזור, כך שלא ישארו בשטח חומרים ופריטים הקשורים לפעילות של הקמת העמודים.
 - ב. שיקום נופי במקומות בהם תוכשר דרך גישה ו/או משטח להקמת עמוד חשמל. השיקום יבוצע, במידת האפשר, על ידי טיפול בצמחיה מקומית או אחרת. ע"פ הצורך יבוצע חישוב הקרקע, שמירתה וניצולה החוזר לאחר סיום העבודות.
 - ז. הקמת קווי החשמל והשיקום הנופי שיידרש לכך ילוו ע"י אקולוג.
 - ח. תכנון והקמת עמודי החשמל יעשה תוך מיזעור האפשרות להתחשמלות בעלי כנף ובתאום עם רשות הטבע והגנים.
 - ט. הקמת הקו בשטחי יער תהיה בהתייעצות עם קק"ל, ובשטחי שמורות טבע או גנים לאומיים בהתייעצות עם רט"ג.
 - י. נציג רט"ג ישמש כמפקח על יישום ההנחיות הסביבתיות הקשורות לטבע ונוף בתכנית זו. נציג הרט"ג יגיש דוח שנתי לעורכי תמ"א 10.
 - יא. חברת החשמל תכין תכנית עבודה מפורטת על ידי אקולוג למניעת התחדשות של מינים פולשים בשטחי העבודה (דרכי גישה, אתרי הקמת עמודים), למשך 3 שנים.

שמירה על עצים

- יב. יש לשמור על מרחקים בין קו המתח לבין עצים לצורך הגנת הקווים מפני פגיעתם ע"י צמחית העצים.
- יג. כריתת עצים בוגרים תיעשה בכפוף לאישור פקיד היערות.

שדות אלקטרומגנטיים

- יד. בתכנון קווי החשמל ובתפעולם החברה תפעל לפי הכללים שיקבעו היתרי קרינה מתוקף חוק הקרינה ובכלל זה רמות השדה המגנטי והחשמלי לא יעלו על הרשום בהיתרי הקרינה.
- טו. יבוצע סידור פאזות אופטימלי לצורך הפחתה מירבית של הדשה המגנטי.

רעש

- טז. לא יעשה שימוש במבודדים קרמיים בעמודי קו מתח העל המתוכנן.

6.15 הנחיות מיוחדות

שטחים לעירום זמני ושטחי התארגנות לשדרוג כביש 65 :

- א. בגבול תחום הנחיות מיוחדות, בתאי שטח 100, 227, 300, 304, 305, תותר תפיסה זמנית של חלק מהמקרקעין לצורך ביצוע עבודות זמניות הדרושות לשם הקמת כביש 65, שטחי עירום זמני של עודפי עפר, לרבות שינוע וטיפול בחומרים אלו והמתקנים הדרושים לשם כך, קווי תשתית ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים והסדרתם, ככל שהדבר נובע מביצוע הדרך ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו, והקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע, חניות זמניות וחניות קבלן, לא כולל מגורי עובדים. לאחר השלמת העבודות הנ"ל, ישוקמו אזורים אלו וייוותרו ביעודם ע"פ התכנית המאושרת התקפה.

ב. בשטחים בתחום התכנית, בהם מתבצעת תפיסה זמנית של הקרקע תוחזר הקרקע לבעליה, במצבה כפי שהיא כיום.
ג. השטחים המיועדים להתארגנות ולעירוס זמני לא ימנעו או יעכבו את ביצוע הדרך לזלפה.

6.16 עודפי חפירה ופסולת בניין

6.16.1 התר בנייה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

6.16.2 תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.

6.16.3 הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

6.16.4 גבולות אתר הבניה הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים הפתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.

6.16.5 חומרי חפירה ומילוי:

לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן:

א. קבלת הערכת כמות פסולת בניין משוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת בניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר תוך ציון פרטי ההיתר, לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

ד. חוברת גריסה: היתר בנייה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

6.16.6 חציבה ומילוי:

א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.

ב. בהעדר איזון יבוצעו אחד או יותר מהפתרונות הבאים:

(1) עודפי חציבה יועברו למילוי בפרויקט רחק או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל ומהנדס הרשות המקומית.

(2) מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

(3) מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרנטית.

ג. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שיירשמו החלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד לאיכות הסביבה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתרי בניה והסדרת יובל נחל מסקע ותעלה מס' 1.	- בעת הוצאת היתרי בניה למתחם יש לבצע הסדרה של תעלה מס' 1 ממזרח לתכנית זו. תכניות מפורטות לתעלה 1 יאושרו ע"י רשות הניקוז. - בעת הוצאת היתרי הבניה יש לבצע הסדרה של יובל נחל מסקע עד למפגש עם נחל מסקע ברוחב 15 מ'. תכניות מפורטות יאושרו ע"י רשות הניקוז. - סלילת דרך מס' 4 בקטע שבין הצומת עם דרך מס' 3 לבין הכניסה לזלפה.
2	הקמת מתקן כליאה המיועד עד 3000 אסירים : - פיתוח תשתיות ראשיות לכלל המתחם והכנה לפיתוח שלב 2. - סלילת מערכת כבישים הקפית פנימית והקמת מערך שערי הכניסה. - הקמת אגף תעסוקה ומלאכה בשטח לא פחות מ- 7,000 מ"ר. - פיתוח חצרות טיולים לאסירים בשטח לא פחות מ- 3,600 מ"ר. - הקמת מכלול ספורט לאסירים בשטח לא פחות מ- 1,500 מ"ר. - הקמת מערך השירותים הכולל בהיקף הנדרש לכמות האסירים.	- הקמת גדר ומגדלי שמירה למתחם שלב 1. - השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה. - שטח מגבלות בניה א (מעין אס-חנון וממצאים ארכיאולוגיים) ישאר מחוץ לחומת הכליאה בשלב זה. - הרחבה והסדרת מעבר הולכי רגל במעבר מתחת לכביש 65.
3	השלמת בניה של 60% משטחי הבניה של תכנית זו ואכלוס הפרויקט.	השלמת המערך התנועתי סביב המתחם והקמת מעבר נוסף מתחת לכביש 65 בהתאם לרוחב הדרך הסופי הנדרש.
4	תוספת 5 אגפי כליאה המשלימים לכ-7,000 אסירים וכלל השירותים הנלווים.	א. תפוסה מלאה באגפי הכליאה שלב 1. ב. הקמת גדר היקפית לכלל המתחם.

שלבי הביצוע מסומנים ע"ג נספח הבינוי.

7.2 מימוש התוכנית

הזמן לביצוע התכנית : שלב 1 עשר שנים, שלב 2 חמש-עשרה שנים.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: תאגיד/שם רשות מקומית: שרות בתי הסוהר	חתימה: כהן עומר תלמה תג"ד ראש מינהל תכנון	תאריך: 02/10/15	מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: מיכאל מנספלד תאגיד: מנספלד-קהת אדריכלים בע"מ	חתימה: אדריכלים מנספלד קהת בע"מ טענה אדו"ת מנספלד	תאריך: 21.10.15	מספר תאגיד: 512881887
יזם בפועל	שם רשות מקומית: מועצה אזורית מגידו	חתימה: Magid Regional Council Israel	תאריך: 4/11/15	מספר תאגיד: 500223136
יזם בפועל	שם: תאגיד/שם רשות מקומית: שרות בתי הסוהר	חתימה: נגב דחנא, סג"ד בע"מ תכנון אסטרטגי מנחל תכנון	תאריך: 22.10.15	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: תאגיד: מדינת ישראל, רשות הרישום	חתימה: אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בפנינו שירות הרישום המוסמכות. השירות המבצע המוסמכות. התכנון הינה לצד תכנון בלבד, אין בה כל התנגדות לרישום התכנית. ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בסטת התכנית. הוקצה היטח לניהולם ימננו הסכס מתאים בנינו, ואין התנגדות לרישום התכנית. באה במקום סכמת כל בעל זכות רשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל הנוהגים הכלכליים.	תאריך: מספר תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: תאגיד: מספר תאגיד:	חתימה: מספר תאגיד:	תאריך: מספר תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: תאגיד: מספר תאגיד:	חתימה: מספר תאגיד:	תאריך: מספר תאגיד:	מספר תאגיד:

990-Takanon-18-10-15

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/20631 שם התוכנית: אשכול בתי סוהר מגידו
 עורך התוכנית: אד' מיכאל מנספלד תאריך: 8.11.15 חתימה: [חתימה]

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תתל 38	מילוי תנאים למתן תוקף	6750	04.02.2014

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה.	מועצה ארצית	04/03/2014 (ישיבה מס' 567)
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	-	-
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	-	-

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.