

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0876094

לשם-מתקן ביטחוני



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

23/10/2023

לאשר את התוכנית

16/05/2024

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005079206/310>

דברי הסבר לתכנית

מכון לשם הינו מתקן ביטחוני הממוקם ממזרח לכביש 784 ומדרום לאזור התעשייה משגב (תרדיון). התכנית המוצעת תואמת את ייעודם החילופי של המקרקעין שבתחום תחולתה, לפי סעיף 9.5 להוראות תמ"מ 9/2.

היעוד המוצע סומן כ"מחנה צבאי" היות וטרם הוסדר במבא"ת חלופת "מיתקן בטחוני". על כן היעוד "מחנה צבאי" ישמש כתחליף ליעוד "מתקן בטחוני".



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 לשם-מתקן ביטחוני

שם התכנית ומספר התכנית

205-0876094

מספר התכנית

4,689.721 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	משגב
קואורדינאטה X	227150
קואורדינאטה Y	750750

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח לכביש 784 ומדרום לאזור התעשייה משגב (תרדיון).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

ממזרח לכביש 784 ומדרום לאזור התעשייה משגב (תרדיון).

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19237	מוסדר	חלק		15
19287	מוסדר	חלק		277, 292

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 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תמא/18/4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 על כל כל תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
<u>תממ/2/9</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/9. הוראות תכנית תממ/2/9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
<u>ג/12735</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/12735 ממשיכות לחול.	6896	165		20/10/2014
<u>ג/10181</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/10181 ממשיכות לחול.	5284	2399		22/03/2004

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת במבנים הקיימים.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דגן מושלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דגן מושלי		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח גבהים - מחייב לנושא גבהי הבניה המקסימליים בלבד	11: 07 28/12/2023	לאה לאיתה לוטן	08/11/2023	1	1: 5000	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי מסווג הקיים בעותק קשיח בלבד בולמ"ב	11: 09 28/12/2023	לאה לאיתה לוטן	27/11/2023	1	1: 5000	רקע	בינוי *
לא	תשריט מאושר	10: 03 12/09/2021	דגן מושלי	12/09/2021		1: 5000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח נופי סביבתי	19: 31 31/01/2022	ננק כדיה	07/01/2021	79	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מים ביוב	16: 22 07/01/2021	תהילה צח	07/01/2021	7	1: 1	מנחה	ביוב
לא	חוברת ניהול מי נגר והגנה על מי תהום הנספח מחייב לטבלה מס' 1 בלבד.	17: 24 24/01/2022	דני שרבן	24/01/2022	22	1: 1	מחייב חלקית	ניקוז
לא	תשריט ניקוז-1	12: 52 24/01/2022	דני שרבן	21/12/2021	1	1: 5000	מנחה	ניקוז
לא	חתכים ניקוז-2	17: 26 24/01/2022	דני שרבן	24/01/2022	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	תשריט ניקוז-3	17: 27 24/01/2022	דני שרבן	24/01/2022	1	1: 5000	מנחה	ניקוז
לא	תשריט ניקוז-4	17: 28 24/01/2022	דני שרבן	24/01/2022	1	1: 5000	מנחה	ניקוז
לא	תשריט ניקוז-5	17: 31 24/01/2022	דני שרבן	24/01/2022	1	1: 5000	מנחה	ניקוז

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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
	פרטי	(1)		רפאל מערכות לחימה מתקדמות בע"מ	חיפה			073-3354236	073-3352023	yairsh@rafael.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: , ת.ד. 2250 חיפה מיקוד 3102102.

1.8.2 יזם

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	דגן מושלי	36199	מושלי אלדר אדריכלים	חיפה	(1)		04-8311191	04-8311198	dagan@mochly-eldar.com
אדריכלית	עורך ראשי	לאה לאיתנה לוטן	101856	מושלי אלדר אדריכלים	תל אביב-יפו	דרך בגין	114	03-6488793	03-6488794	leita@mochly-eldar.com
יועץ סביבתי	יועץ	ננק כדיה		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	(2)		08-9477008	08-9475222	office@ecolog.co.il
מהנדס	יועץ	תהילה צח	123615	רפאל מערכות לחימה מתקדמות בע"מ	חיפה	(3)		04-8794983		yairsh@rafael.co.il
מהנדס	יועץ	דני שרבן		יודפת מהנדסים בע"מ	יודפת	(4)		04-9800568	04-9800569	danny.sherban@yodfatengineers.com

(1) כתובת: הנביאים 18 חיפה.

(2) כתובת: פקריס 3 כניסת אדיסון פארק תמר רחובות.

(3) כתובת: ת.ד 2250, חיפה מיקוד 31021.

(4) כתובת: המרכז 30 יודפת משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
מתחם תכנון	מתחמי תכנון יוגדרו ע"י כבישים בהיקף מתחם התכנון ו/או על ע"י מתחמי תכנון בייעוד אחר.
תחנת כח	מתקן לייצור עצמי של חשמל בהספק של פחות מ- 5 מגוואט
תחנת תדלוק	תחנת תדלוק לצריכה עצמית כהגדרתה בסעיף 6.5 לתמ"א 4/18

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**

ייעוד מקרקעי המתקן הביטחוני הקיים ל"מחנה צבאי" בהתאם לייעודם החילופי לפי תמ"מ 9/2.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטח לייעוד מחנה צבאי.
2. קביעת שימושי הקרקע בייעוד מחנה צבאי.
3. קביעת הנחיות בנושא בינוי ופיתוח.



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

יעוד	תאי שטח
שטח פרטי פתוח	22, 21
דרך מוצעת	10
מחנה צבאי	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מחנה צבאי	1
גבול מסדרון תשתיות עילי	מחנה צבאי	1
הנחיות מיוחדות	מחנה צבאי	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
ללא יעוד בתכנית מפורטת	4,433,278	94.53
שטח חקלאי	98,160	2.09
שטח ציבורי פתוח	158,283	3.38
סה"כ	4,689,721	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,332.86	0.03
מחנה צבאי	4,688,230.19	99.97
שטח פרטי פתוח	158.3	0
סה"כ	4,689,721.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מחנה צבאי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד להקמת מבנים לשימושי מחקר פיתוח ייצור ואחסנה וכל שימוש אחר המשרת את תכליות רפאל, לרבות: מבני משרדים, מבני מעבדות, מפעלי ייצור והרכבה, בתי מלאכה, מחסנים אינרטיים, מחסני נפיצים, מחסנים חומ"ס וחומרים בתהליך, מתקני תקשורת, מתקנים הנדסיים, תחנת כח, שטח לניסויים בנפיצים, מבנה לשליטה ולבקרה, מתקני ניסויים, אתרי שידור וקליטה, מערכות תשתית הנדסית לסוגיה, דרכים לרכבים ולהולכי רגל, חניה ומבני חנייה, שטחים פתוחים מרוצפים או מגוננים, מבנים ומתקנים הנדרשים לצורך אבטחת ומיגון המכון, גידור, מערכות אבטחה, מגורי שומרים, מוסכים, תחנת תדלוק לצריכה עצמית, מתקנים ומבנים לשירותי רווחה, תרבות, מורשת, חינוך, הסעדה, בריאות, דת, ספורט לשימוש הנחוץ למתקן ועובדיו, מערכות תשתית הנדסית לסוגיה, שבילי אופניים, מתקני ניקוז, מתקן שאיבה לביוב, מעבר מערכות תת קרקעיות, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, מתקני שילוט, אזורי חלחול וכד'. מאגר מים לשימור אוכלוסיית בע"ח וצמחייה ספציפית. מרכזי תחבורה, מבנים ומתקנים להסעת העובדים לרבות: תחנות המתנה, מבני שער, בקרה ומשרדים, מבני תחזוקה, סככות, מנחת מסוקים, מרכז איסוף פסולת, מתקנים פוטוולטאים על גגות וחזיתות מבנים, חניונים ומבני חניות, בריכת אגירה למי שתייה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. טרם בנית מבנים חדשים או תוספת בניה, תוגש תכנית בינוי ופיתוח למתחם בו מבוקש הבניין, לאישור הולמ"ב.</p> <p>2. בתכנית הבינוי יסומנו קווי הבניין, מיקומם המדויק של המבנים במגרש, הדרכים, שטחי החניה, המדרכות, נטיעות וגינון, מסלעות, גדרות וקירות תומכים. התכנית תכלול מיקום התשתיות.</p> <p>3. תכנית הבינוי תותאם להנחיות ולהערות הולמ"ב.</p> <p>4. תכנית הבינוי תכלול בחינה של היבטים אדריכליים ונופיים-סביבתיים.</p> <p>5. גמר חזיתות הבניינים יאושר בהתאם לייעודם. מבנים קבועים יהיו מחומרים עמידים לתנאי מזג אויר וקרינת UV.</p> <p>6. תותר בניית מבנים מתחת לפני הקרקע.</p>
	<p>ב</p> <p>פיתוח תשתית</p> <p>תותר התקנת מתקנים פוטוולטאים על גגות המבנים וחזיתותיהם ועל מבני חניה וחניונים.</p>
	<p>ג</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בשטח שמורת טבע על פי תמ"מ 9/2 המסומן בהנחיות מיוחדות - הולמ"ב בבואה לאשר היתרים בשטח זה תשקול את ההשפעה הסביבתית הצפויה.</p> <p>2. פיתוח בשטח זה יעשה רק לאחר שנבחנה ונשללה כל חלופה אחרת.</p>
	<p>ד</p> <p>הוראות מתאריות</p> <p>1. בתחום יעוד קרקע זה תותר הקמת תחנות תדלוק חדשות לצריכה עצמית תוך עמידה בהוראות</p>

<p>מחנה צבאי</p>	<p>4.1</p>
<p>תמ"א 4/18 בשלב הרישוי. 2. בתחום יעוד קרקע זה תותר הקמת בריכת אגירה למי שתיה בכפוף להשלמת האישורים הנדרשים על פי הוראות תמ"א 1 בשלב הרישוי.</p>	
<p>שטח פרטי פתוח</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>השטח ישמש לגינון, נטיעות, קירות תומכים, דרכים וגדרות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בתחום השפ"פ. כל פיתוח בשטחי השפ"פ יאושר על ידי משרד הביטחון.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>השטח ישמש לכבישים, כלי רכב הולכי רגל, מדרכות, שבילי אופניים, חניות, מעבר תשתיות כגון: תאורה, ריהוט רחוב, ניקוז מי גשם, קירות תומכים, גדרות, מבנים הנדרשים להסעות ולאבטחת המתקן ופעילותו, גינון, נטיעות, שערים ומרכיבי בטחון, תחנות הסעה וכד'.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>פיתוח ונוף הדרכים הפנימיות יתוכננו ברוחב המינימלי הנדרש בהתאם למיקומן ושימושן ויכללו את אפשרויות התמרון של רכבים כבדים ומובילי טנקים.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

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
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(2)	(2)				(1) 870000	4688230	1	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. קו בניין 80 מ' מציר הדרך 784 ומציר הדרך 7955.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח הבניה בכל התכנית מעל הקרקע ומתחת לפני הקרקע. בסמכות הולמ"ב להעביר שטחים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת והעברת הזכויות אשר מתחת לכניסה הקובעת בין כל מתחמי התכנון.
- (2) לפי סעיפים 6.1-6.4.
- (3) גובה עליון של המבנה- כמפורט בנספח הגבהים- כולל קומה טכנית מפני הקרקע הטבעיים, למעט מתקני שידור וקליטה וניסויים.
- (4) כמוצג בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי

כללי

1. התאמת הבינוי לפני הקרקע הטבעיים כל מבנה יתוכנן לפי מיקומו הגיאוגרפי ויתואם באופן מיטבי לשיפוע הקרקע ולקו הקרקע הטבעי כאמצעי לצמצום הנצפות של המבנים. יש להימנע מפילוס גורף של פני הקרקע ולהתאים, עד כמה שניתן, את מפלס הכניסות למבנים לפני הקרקע הטבעיים.

2. חומרי גמר

חומרי הגמר של המבנים יהיו מחומרים קשיחים בחיפוי יבש ובשילוב חומרים נוספים כגון מתכת זכוכית וכד'. החומרים יהיו מאיכות מעולה, עמידים לתקופה ארוכה וישתלבו באופן מיטבי בסביבה. יש להימנע משימוש בחומרים רפלקטיביים על משטחים גדולים. תוגדר שפה עיצובית ופרטי פיתוח אחידים ובכלל זה קירות תמך, ריצופים במדרכות, שבילים ורחבות, תאורה, הצללות וריהוט רחוב.

3. מערכות הבניין תהיינה משולבות בעיצוב המבנים כולל מסתורים המעוצבים באדריכלות הבניין לרבות המערכות הטכניות שעל גגות הבניינים.

4. חזית חמישית

גגות המבנים יעוצבו כחלק מחזיתות המבנה. מערכות הבניין שעל הגגות יכוסו חלקן על ידי מערכי מסתור/קירוי קל.

5. פיתוח ופתרונות תמך

פיתוח החצרות יעשה תוך התחשבות מרבית בהולכי הרגל על ידי יצירת הגנות והצללות מפני מזג האוויר כך שיהיה ניתן להשתמש בהן במרבית ימי השנה.

6. הצמחייה תהיה במידת האפשר צמחייה מקומית.

7. לא תותר תמיכה (קירות תומכים ומסלעות) בגובה העולה על - 3 מטרים. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה לקטעים שגובהם אינו עולה על 2 מטרים ובמרחק אופקי מזערי של 1 מטר המשמש רצועה לשתילה.

תתאפשר גמישות לממדים אלו לפי שיקול דעת הולמ"ב.

קירות תומכים ייבנו בציפוי אבן טבעית או מלאכותית, או ציפוי אחר. בקרבת הקירות תהיה רצועת שתילה של צמחיה מקומית. פרט חזית הקיר יופיע בתכנית הבינוי.

8. מתחמי תכנון -בנספח הבינוי

מתחמי תכנון יוגדרו ע"י כבישים בהיקף השטח ו/או על ע"י מתחמי תכנון בייעוד אחר. תכסית מתחמי התכנון תחושב בהתאם להגדרה זו.

9. תכסית, גובה הבניינים וקווי הבניין בתחום התכנית יהיה בהתאם לנספח הבינוי.



6.2

בינוי

מתחמי תכנון 101-104 , 112

זכויות בניה : 75%

תכסית : עד 50% אחוזים.

גובה מבנים : עד 16 מ' מטרים מעל פני הקרקע הטבעית

קווי בניין : 3 מטרים משולי דרכים "0" קו בניין צידי ואחורי.

מרחק בין בניינים : מרחק בין גמלוניים יהיה 4 מטרים. מרחק בין חזיתות ראשיות של הבניינים

6 מטרים.

הנפחים הגבוהים של המבנים החדשים ימוקמו במידת האפשר בחלק הדרומי של המבנים ו/או

במרכז המתחם וידורגו לכיוון השוליים

ותותר העברת זכויות בניה בין מתחמי התכנון בסך של עד 30% ממתחם התכנון המקבל ובתנאי

שסך כל שטחי הבניה העיקריים המאושרים במתחמי התכנון 101-104 , 112 לא יגדלו

מתחמי תכנון 105-111

זכויות בניה 175%

תכסית : עד 85% אחוזים.

גובה מבנים : 29 מ' מטרים מעל פני הקרקע הטבעית.

קווי בניין : 3 מטרים משולי דרכים "0" קו בניין צידי ואחורי.

מרחק בין בניינים : מרחק בין גמלוניים יהיה 4 מטרים. מרחק בין חזיתות ראשיות של הבניינים

6 מטרים.

ותותר העברת זכויות בניה בין מתחמי התכנון בסך של עד 30% ממתחם התכנון המקבל למעט

מתחם תכנון 105 בו יותרו 280% ובתנאי שסך כל שטחי הבניה העיקריים המאושרים במתחמי

התכנון 105-111 לא יגדלו

הבינוי במתחמי תכנון אלה כולל במתחמי התכנון המסומנים להתחדשות יתבסס בין היתר על

הקמת מבנים מדורגים חדשים הבנויים על פני הקרקע המשתפעת .

תכנית המבנים החדשים תאפשר מפגשי עובדים ברמות מפגש שונות ומיקרו אקלים נופי

וחברתי.

פריסת הבינוי תאפשר קווי השקף לנוף. הבינוי ישמור על מבטים מהסביבה הקרובה לתוך

המבנים החדשים ויאפשר מבטים מתוך המבנים החדשים לעבר הסביבה הקרובה והרחוקה על

ידי הפניית מבנים מתאימה לנוף.

המבנים יהיו בגובה מעטפת מקסימלי של 29 מטרים מפני הקרקע הטבעית במפלס הכניסה

העיקרית למבנה.

הנפחים הגבוהים של המבנים חדשים ימוקמו במידת האפשר במרכז המתחם וידורגו לכיוון

השוליים כך שגובה החזיתות הפונות לשטחים הפתוחים (בעיקר לכיוונים דרום ומערב) יהיה

נמוך בלפחות 6 מ' ביחס למספר הקומות המירבי שבמתחם.

בכל מבנן חדש ייבנו במידת הצורך מבני שירות כגון מחסנים ומבני אנרגיה שהכניסה אליהם

תהיה בעיקר מהכבישים ההיקפיים. תתאפשר בניית מבני חניות חצי חפורות בשולי המבנים

בגובה עד שלוש קומות, ויתאפשר קירוי פוטו וולטאי.



תכנון זמין
מונה תדפיס 75



תכנון זמין
מונה תדפיס 75



תכנון זמין
מונה תדפיס 75

6.2	בינוי
	<p>הפיתוח והצמחייה לכיוון השטחים הפתוחים שמחוץ למבנים חדשים ייעשה תוך התחשבות מירבית לנצפות על המבנים מהסביבה הרחוקה והקרובה ותגונן בצמחיה מקומית. שלביות לא תתאפשר בניית מתחם חדש אלא אחרי שהושלמה בניית לפחות 75% של מבן קודם.</p> <p>מתחמי תכנון 105-107 המסומנים "להתחדשות" ייבנו בתהליך של פינוי בינוי בהתאם לעקרונות של ההוראות שלעיל.</p> <p>מתחמי תכנון 113-114 זכויות בניה: 50% תכסית : עד 35% אחוזים. גובה מבנים : 16 מ' מטרים (גובה תקרת קומה עליונה) מעל פני הקרקע הטבעית קווי בניין : 3 מטרים משולי דרכים "0" קו בניין צידי ואחורי. מרחק בין בניינים : מרחק בין גמלונים יהיה 4 מטרים. מרחק בין חזיתות ראשיות של הבניינים 6 מטרים.</p> <p>תותר העברת זכויות בניה בין מתחמי התכנון בסך של עד 30% ממתחם התכנון המקבל ובתנאי שסך כל שטחי הבניה העיקריים המאושרים במתחמי התכנון 113-114 לא יגדלו.</p> <p>המבנים יעקבו אחר שיפועי הקרקע. במידת האפשר תיקבע הכניסה למבנים כך שהחפירה והמילוי יהיו מזעריים.</p> <p>מתחמי תכנון 115-117 זכויות בניה: 10% תכסית : 10% אחוזים. גובה מבנים : 16 מ' מטרים (גובה תקרת קומה עליונה) מעל פני הקרקע הטבעית קווי בניין : 3 מטרים משולי דרכים "0" קו בניין צידי ואחורי. מרחק בין בניינים : מרחק בין גמלונים יהיה 4 מטרים. מרחק בין חזיתות ראשיות של הבניינים 6 מטרים.</p> <p>תותר העברת זכויות בניה בין מתחמי התכנון בסך של עד 30% ממתחם התכנון המקבל ובתנאי שסך כל שטחי הבניה העיקריים המאושרים במתחמי התכנון 115-117 .</p> <p>המבנים יעקבו אחר שיפועי הקרקע. הכניסה למבנים תיקבע כך שהחפירה והמילוי יהיו מזעריים ככל שאפשר.</p>
6.3	בינוי
	<p>מתחמי תכנון 131-136 זכויות בניה: 15% אחוזים. תכסית : 15% אחוזים. גובה מבנים : 16 מ' מטרים (גובה תקרת קומה עליונה) מעל פני הקרקע הטבעית קווי בניין : 0 מטרים משולי דרכים. "0" קו בניין צידי ואחורי</p>



6.3

בינוי

מרחק בין בניינים : מרחק בין גמלוניס יהיה 4 מטרים. מרחק בין חזיתות ראשיות של הבניינים 6 מטרים.

תותר העברת זכויות בניה בין מתחמי התכנון בסך של עד 30% ממתחם התכנון המקבל ובתנאי שסך כל שטחי הבניה העיקריים המאושרים במתחמי התכנון 131-136 לא יגדלו.

הבינוי יהיה בדומה לבינוי הקיים.

המבנים ייבנו בהתאם לטופוגרפיה הקיימת במידת האפשר וישמרו על נצפות מצומצמת בעיקרה מכיוון דרום.

מתחם תכנון 137

זכויות בניה: 175%

תכסית : 85% אחוזים.

גובה מבנים : 16 מ' מטרים (גובה תקרת קומה עליונה) מעל פני הקרקע הטבעית

קווי בניין : 0 מטרים משולי דרכים. "0" קו בניין צידי ואחורי.

מרחק בין בניינים : מרחק בין גמלוניס יהיה 4 מטרים. מרחק בין חזיתות ראשיות של הבניינים 6 מטרים.

מתחמי תכנון 141-143

זכויות בניה: 15% אחוזים.

תכסית : 15% אחוזים.

גובה מבנים : 12 מ' מטרים (גובה תקרת קומה עליונה) מעל פני הקרקע הטבעית

קווי בניין : 0 מטרים משולי דרכים. "0" קו בניין צידי ואחורי.

מרחק בין בניינים : מרחק בין גמלוניס יהיה 4 מטרים. מרחק בין חזיתות ראשיות של הבניינים 6 מטרים.

תותר העברת זכויות בניה בין מתחמי התכנון בסך של עד 30% ממתחם התכנון המקבל ובתנאי שסך כל שטחי הבניה העיקריים המאושרים במתחמי תכנון 141-143 לא יגדלו.

תותר העברת זכויות של עד 70% מזכויות הבניה המאושרות במתחם תכנון 141 למתחמי תכנון 142-143 ובתנאי שסך כל שטחי הבניה העיקריים המאושרים במתחמי התכנון 141-143 לא יגדלו.

הבינוי יהיה בדומה לבינוי הקיים.

המבנים ייבנו בהתאם לטופוגרפיה הקיימת במידת האפשר וישמרו על נצפות מצומצמת בעיקרה מכיוון דרום.

מתחמי תכנון 151-153

זכויות בניה: 20%

תכסית : 20% אחוזים.

גובה מבנים : 16 מ' מטרים (גובה תקרת קומה עליונה) מעל פני הקרקע הטבעית



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

6.3

בינוי

קווי בניין : 0 מטרים משולי דרכים. "0" קו בניין צידי ואחורי.
 מרחק בין בניינים : מרחק בין גמלונים יהיה 4 מטרים. מרחק בין חזיתות ראשיות של הבניינים
 6 מטרים.

תותר העברת זכויות בניה בין מתחמי התכנון בסך של עד 30% ממתחם התכנון המקבל ובתנאי
 שסך כל שטחי הבניה העיקריים המאושרים במתחמי התכנון 151-153 לא יגדלו.

מתחמי תכנון 191-199

זכויות בניה: 0.4%

תכסית : 0.4 אחוזים

גובה מבנים : 16 מ' מטרים (גובה תקרת קומה עליונה) מעל פני הקרקע הטבעית למעט גובה של
 50 מ' מטרים מעל פני הקרקע הטבעית עבור מתקני ניסוי ואנטנות.
 קווי בניין : 3 מטרים משולי דרכים. "0" קו בניין צידי ואחורי.
 מרחק בין בניינים : מרחק בין גמלונים יהיה 4 מטרים. מרחק בין חזיתות ראשיות של הבניינים
 6 מטרים.

תותר העברת זכויות בניה בין מתחמי התכנון בסך של עד 100% ממתחם התכנון המקבל ובתנאי
 שסך כל שטחי הבניה העיקריים המאושרים במתחמי התכנון 191-199 לא יגדלו.

מתחמי תכנון 201-202

זכויות בניה : 100%

תכסית : 85% אחוזים.

גובה מבנים : 16 מ'

קווי בניין : 3 מטרים משולי דרכים. "0" קו בניין צידי ואחורי.
 מרחק בין בניינים : מרחק בין גמלונים יהיה 4 מטרים. מרחק בין חזיתות ראשיות של הבניינים
 6 מטרים.

תותר העברת זכויות בניה בין מתחמי התכנון בסך של עד 30% ממתחם התכנון המקבל ובתנאי
 שסך כל שטחי הבניה העיקריים המאושרים במתחמי התכנון 201-202 לא יגדלו.

מתחמי תכנון 221-229

זכויות בניה: 0.6%

תכסית : 0.6 אחוזים.

גובה מבנים : 16 מ'

קווי בניין : 3 מטרים משולי דרכים. "0" קו בניין צידי ואחורי.
 מרחק בין בניינים : מרחק בין גמלונים יהיה 4 מטרים. מרחק בין חזיתות ראשיות של הבניינים
 6 מטרים.

תותר העברת זכויות בניה בין מתחמי התכנון לפי הצורך ובתנאי שסך כל שטחי הבניה
 העיקריים המאושרים במתחמי התכנון 221-229 לא יגדלו.





6.3	בינוי
	<p>מתחם תכנון 230 זכויות בניה: 80% תכסית: 40% אחוזים. גובה מבנים: 20 מ' קווי בניין: 3 מטרים משולי דרכים. "0" קו בניין צידי ואחורי. מרחק בין בניינים: מרחק בין גמלוניים יהיה 4 מטרים. מרחק בין חזיתות ראשיות של הבניינים 6 מטרים.</p> <p>תכנון המבנים יותאם לשיפועי הקרקע ולקו הקרקע הטבעי לצמצום הנצפות. מפלס הכניסה יתואם ככל הניתן לפני הקרקע הטבעיים. הבינוי יאפשר מרווחים בין גושי המבנים וידורג במידת האפשר כלפי השטחים הפתוחים.</p>



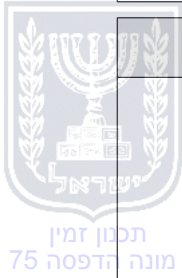
6.4	בינוי
	<p>מתחמי תכנון 231-237 זכויות בניה: 5% תכסית: עד 5% אחוזים. גובה מבנים: 16 מ' קווי בניין: 3 מטרים משולי דרכים. "0" קו בניין צידי ואחורי. מרחק בין בניינים: מרחק בין גמלוניים יהיה 4 מטרים. מרחק בין חזיתות ראשיות של הבניינים 6 מטרים.</p> <p>תכנון המבנים יאפשר מרווחים בין גושי המבנים ונפחי המבנים יהיו מפורקים ככל הניתן. תותר העברת זכויות בניה בין מתחמי התכנון לפי הצורך ובתנאי ששך כל שטחי הבניה העיקריים המאושרים במתחמי התכנון 231-237 לא יגדלו.</p> <p>מתחמי תכנון 240-242 זכויות בניה: 0.1% תכסית: 0.10% אחוזים. גובה מבנים: 16 מ' קווי בניין: 3 מטרים משולי דרכים "0" קו בניין צידי ואחורי. מרחק בין בניינים: מרחק בין גמלוניים יהיה 4 מטרים. מרחק בין חזיתות ראשיות של הבניינים 6 מטרים.</p>



6.5	חניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה בתחום המתקן הביטחוני בכללותו בריכוזי חניה ובמתחמי התכנון 2. המענה לחניות הנדרשות יינתן במלואו בתחומי המתחמים ובאמצעות מבני חניה במקביל לשלבויות הבינוי ובלא חניות על הקרקע במגרש הסמוך. 3. חניות על גבי הקרקע יהיו חניות מגוננות, כך שיינטע לכל הפחות עץ לכל 7 מקומות חנייה (ברצועת גינון) (באזורי קירוי עתידיים יינטעו עצים ברי העתקה). 4. יותר שימוש במכפילי חניה לסוגיהם. 5. ניתן לקרות חניונים ומבני חניה בפנלים פוטו-וולטאיים.

6.6	בניה ירוקה
	<p>המבנים יבנו לפי תקן בניה ירוקה ת"י 5281 ובהתאם לעקרונות הבאים:</p>

6.6	בניה ירוקה
	<p>1. מיקום והעמדת המבנים</p> <p>מיקום והעמדת המבנים במגרש ביחס לשימושים סמוכים מזעור הצללה וניצול הצללה רצויה.</p> <p>מיקום המבנה באופן שישאיר מקסימום שטחים פתוחים איכותיים, ימנע הצלה מזיקה ויאפשר הצללה רצויה.</p> <p>חסכון ויעילות בצריכת האנרגיה</p> <p>טכניקות פסיביות לקירור וזרימת אוויר.</p> <p>יעילות מערכת מיזוג אוויר, הסקה וחימום מים.</p> <p>ניצול מרבי של תאורה טבעית.</p> <p>2. חסכון בצריכת אנרגיה של תאורה מלאכותית. ושימוש ככל הניתן באנרגיה מתחדשת.</p> <p>3. צמחיה</p> <p>ריבוי נטיעת עצי צל רבי נוף וצמחייה השתולה בקרקע טבעית.</p> <p>נטיעת עצים במגרשי החניה.</p> <p>תכנון לגינון חסכוני במים ו/או ניצול נגר עילי ומערכות של מחזור מים.</p> <p>שימוש בעצים נשירים במקומות שבהם רצוי לקבל חשיפה לאור השמש בעונת החורף.</p> <p>שימוש בצמחייה חוסכת מים.</p> <p>4. המבנה</p> <p>שימוש בגגות / חלל בניין / תת"ק למיקום מתקנים טכניים, מערכות מיזוג וארובות להוצאת אוויר.</p> <p>שילובם של חדרי פסולת מוצקה למחזור במבני משרדים.</p> <p>תכנון יעיל של גגות המבנים לצורך שילוב מתקנים סולאריים, תאים פוטוולטאיים, וכו'.</p> <p>5. קרינה</p> <p>עמידה בערכי הסף המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה לגבי קרינה בלתי מייננת, (מיקום ותכנון חדרי חשמל, מתקני תקשורת ומתקני שידור וקליטה).</p> <p>6. הנחיות לפיתוח בר קיימא בשלבי ביצוע הפרויקט</p> <p>הכנסת חידושים במערכות תשתיות בהתאם להתפתחויות הטכנולוגיות (פינוי אשפה פניאומטי, מנהרת תשתיות, קרינה אלקטרונית של מונים, מרכזיית השקיה ותאורה, וכו').</p>



6.7	חשמל
	<p>א. בניה בקרבת קו מתח עליון תותר בהתאם להוראות הבאות:</p> <p>קו מתח עליון 110 - 161 ק"ו:</p> <p>מרווח מינימלי מציר הקו -</p> <p>20.00 מ' עבור קו דו מעגלי</p> <p>33.00 מ' עבור קו חד מעגלי</p> <p>מרווח מינימלי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - אין</p>

6.7	חשמל
	<p>ב. במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרחקים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.</p> <p>1. אסורה המצאות מבנים מאוכלסים מתחת לקווי מתח עליון ועל. מרחק החלק הקרוב ביותר של המבנה לציר הקו יהיה לפחות 20 מ' בקווי 161 ק"ו. תכנון מבנים בקרבת קווים מחייב לפנות למתכנן חברת החשמל לקבלת אישור.</p> <p>2. ניתן לאשר הקמת מבנים בודדים שאינם מיועדים לאכלוס, נמוכים בגובה עד 4 מ', שאינם משמשים למגורים, נוכחות אנשים בהם דלילה כגון: סככות, מבנים לחניית מכוניות, מבני שירותים, מבנים לצידוד חשמלי, בתי קירור, מבנים חקלאיים מתחת לקווי מתח עליון ועל. במקרים מיוחדים מותרת בניית מבנים כנ"ל בגובה העולה על 4 מ'. הנ"ל כפוף לבדיקות ואישור גורם מוסמך בחברת החשמל.</p> <p>3. אסורה המצאות מבנים המכילים חומרים מסוכנים המסכנים את הקו מבחינת פיצוץ או דליקה כגון: מבנים לאחסון חומרי נפץ וכו' מתחת לקווי מתח עליון ועל.</p> <p>המרחק האופקי של מבנים אלה מציר הקו: ל- 161 ק"ו - 55 מ'.</p> <p>4. מבנים בנויים מחומרים מוליכים (פלדה, בטון מזוין) בתחום פרזודור קווי החשמל חייבים להתחבר למערכת הארקה לפחות ב-2 נקודות.</p> <p>ג. צמצום רוחב רצועת מגבלות בניה ושהיה:</p> <p>רוחב רצועת מגבלות הבניה והשהיה מקו החשמל קווי מתח על ועליון יהיה 33 מ' לכל צד. לאחר שדרוג הקו לדו מעגלי, יצומצם רוחב הרצועה ל-20 מ' לכל צד.</p>
6.8	<p>חשמל</p> <p>הנחיות תכנוניות לחדרי שנאים בהיבטים של בטיחות קרינה</p> <p>1. ככל שניתן יבוצעו חדרי שנאים במתחמי האנרגיה המתחמים.</p> <p>2. תימנע הצבת שנאים ולוחות מתח נמוך ליד קיר משותף עם חדר מאוכלס.</p> <p>3. מחוץ לחדר השנאים, בכל הכוונים, מעליו ומתחתיו (בהתאם לנסיבות - בסביבה מאוכלסת), רמת השדה המגנטי לא תעלה על המותר בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
6.9	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. שטח המתקן הביטחוני אליו מתייחס מסמך זה נמצא באזור א' במפת אזורי פגיעות מי תהום.</p> <p>2. בתכנון מבנים במגרשים פנויים יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. כמו כן יש ליישם אמצעים מתאימים לחילחול יעיל של המים הניגרים ממשטחים שונים בלתי מחלחלים.</p> <p>השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכד'.</p> <p>3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום המתקן הביטחוני 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>4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש, ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>5. אזורי החדרה למי תהום ימוקמו בשטחים הפתוחים ובאזורים לא מבונים.</p> <p>6. תכנון הנגר העילי יתחשב בבריכת החורף מבחינת איכות המים ושינוי מהותי במשטר המים</p>

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>הקיים. בהקשר זה מומלץ לשקול חפירה של בריכות חורף נוספות במעלה הערוץ המתנקז לבריכת החורף.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.10</p>
<p>1. מניעת רעש בעת עבודות הבנייה מאפייני הרעש של הכלים, יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט 1979. לעת תחילת העבודות ימציא הקבלן המבצע מסמכים המעידים כי כלי העבודה בהם הוא עתיד לעשות שימוש עומדים בדרישות התקנות הנ"ל. הפעלת המכונות, המצוינות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט 1979, באזורי המגורים, תיעשה, בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992. עבודות באזורים הנושקים למתחמי מגורים שמחוץ לגבול המתקן הבטחוני תערכנה בשעות היום בלבד.</p> <p>2. מניעת מטרדי אבק ינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק בשלבי ביצוע עבודות בניה ופיתוח, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימאלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במיכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר, ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית. משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. התנועה אל האתר תתבצע ככל הניתן על גבי דרכים קיימות, במידה ויהיה צורך בהרטבת הקרקע בשימוש בדרכי עפר, אין לבצע שימוש במים מליחים. משאיות היוצאות מן האתר הנושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה יכוסו כך שלא יתפזר אבק במהלך נסיעתן.</p> <p>3. פסולת בנין ופסולת מסוכנת פסולת בניין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלים מיועדים ותפונה לאתר מאושר לשפיכת פסולת בניין. פירוק מבנים המכילים אסבסט (קירות גגות וכל אלמנט אחר) יבוצע באמצעות קבלן שהוסמך ע"י הוועדה הטכנית לאבק מזיק. העבודה תבוצע בהתאם להיתר העבודה של הוועדה הטכנית לאבק מזיק (תוכנית עבודה מאושרת, הודעה על מועד תחילת העבודה, אישור להטמנה, והנחיות אחרות שתקבענה באופן פרטני).</p> <p>4. פסולת מוצקה כל פסולת מוצקה שאינה פסולת חומר מסוכן תפונה למיחזור או לאתר לסילוק פסולת או לאתר טיפול בפסולת מורשה. פסולת תיאסף במכולות ותפונה לאתר מורשה בלבד. פסולת למחזור תופרד ותופנה לאתר/מפעל מחזור. לא תאושר הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג. יוצבו מתקנים לאצירת פסולת וטיפול בה. פסולת רעילה תופרד בנפרד ותועבר לטיפול או הטמנה באתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. בשטחים ציבוריים לא תותר אצירת פסולת מוצקה שמקורה בשטחים בתכליות אחרות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

<p>איכות הסביבה</p> <p>בתחום אליו מתייחס מסמך זה ייעשה מאמץ מרבי בתחום מיחזור פסולת לרבות: פסולת משרדית, מתכות, פלסטיק ואחרות, לרבות מתקני אצירה ייעודיים למיחזור. לא תתבצע ולא תאושר שריפת פסולת כלשהי בתחום המתקן הביטחוני. בור ריקון: יש למקם בור לריקון עודפי בטון. מיקום הבור ישולט בצורה ברורה וינקה בהתאם לצורך. עודפי הבטון יפוננו למקום מאושר.</p>	<p>6.10</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>5. חומרים מסוכנים:</p> <p>א. פריקה, אחסון ואחזקת חומ"ס יעשו על פי נהלי בטיחות מאושרים ומיושמים במתקן הביטחוני ובהתאם לתקני והנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. באתר יוחזקו חומ"ס בכמויות נדרשות ומאושרות, בנקודה ייעודית לכל חומר מעל משטח אטום ומנוקז.</p> <p>6. מרחקי הפרדה:</p> <p>א. מרחק הפרדה למכלי אחסון גז המתוכננים לשם תפעול תחנת הכוח ייקבע בהתאם לתרחיש ייחוס, במידה ויידרש בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה לקביעת מרחקי הפרדה.</p> <p>7. תחנת תדלוק:</p> <p>א. בהתאם לסעיף 4.1.2. ד', תחנות דלק יוקמו בהתאם לתמ"א 4/18.</p> <p>8. בבניית אתרי הקבלן יושם דגש על הנושאים הבאים:</p> <p>א. כל מרכיבי המחנה והציוד כולל מכלי תדלוק, פחי אשפה וערמות פסולת לסילוק יהיו בתוך השטח המגודר.</p> <p>ב. מתקני דלק ושמינים שיידרשו במהלך עבודות הבנייה יוצבו בתוך מאצרות בעלות חומר איטום מתאים לנוזל המאוחסן. נפח המאצרות יהיה נפח פנוי מינימלי של 110% מנפח המכלים המוצבים בהם. מילוי מיכלים ותדלוק יבוצע בתוך המאצרה.</p> <p>ג. שמן משומש מצידוד מכני ייאסף, יאוחסן במיכל סגור ויפונה למפעל מחזור שמינים או אתר מאושר.</p> <p>ד. מבני שירותים: ייעשה שימוש בשירותים כימיים, ביולוגיים או במבני שירותים קיימים באתר "לשם". אין לסלק ביוב לבורות ספיגה בשום תנאי. אין לסלק ביוב ו/או תשטיפים מכל סוג שהוא לנחלים וערוצי ניקוז.</p> <p>ה. תאורת מחנה הקבלן: יוארו רק במסגרת שעות העבודה המותרות, התאורה תהיה לכיוון אזורי העבודה בלבד, ותכוון בזווית חדה ככל האפשר כלפי הקרקע למניעת פיזור וזיהום אור בשטחים הפתוחים הגובלים. תאורת לילה תופעל לצרכי ביטחון או באזורים המיועדים לעבודות לילה בלבד.</p> <p>ו. במידה ויתעורר חשד לזיהום קרקע במהלך עבודות הבנייה או הפירוק באתר תחנת התדלוק, תבוצע חקירת קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>9. אקולוגיה</p> <p>יש למנוע התבססות והתפשטות של מינים פולשים על ידי ממשק ניהול מינים פולשים לאחר עבודות הבנייה. יש לפעול בהתאם להנחיות המסמך: "הנחיות למניעת התבססות עבודות עפר:</p> <p>10. עבודות עפר:</p> <p>א. במהלך הביצוע יפוננו עודפי עפר לשימור חוזר ככל הניתן והיתרה תפונה לאתרים מורשים</p>	<p>6.11</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

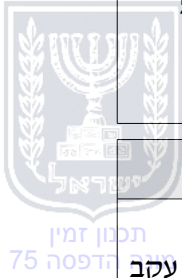
איכות הסביבה	6.11
<p>כחוק. ב.עירום זמני לעפר יבוצע בתחום שטחים מופרים, יש להימנע מעירום עפר באזורים פתוחים שאינם חלק מהפיתוח המתוכנן. ג.מקור חומר מובא לאתר- חומרים מובאים לאתר (חול, אגרגטים, אדמת גן וכד') יהיו נקיים מזרעי צמחים. הקבלן ימציא למפקח אישורים למקור החומר. המפקח יהיה רשאי לפסול חומר מובא החשוד כמכיל זרעים. 10. מיגון אקוסטי ככל ויוקמו שימושים רגישים בקרבה לדרך האזורית, היתר הבניה יכלול הנחיות למיגון אקוסטי בכפוף לבחינת הצורך.</p>	



סביבה ונוף	6.12
<p>שמירה על צמחיה קיימת 1. בהתאם לסקר עצים בוגרים, שיוגש לעת היתר בניה יוגדרו כללים לשימור צמחייה קיימת, תוך שימת דגש על היקף השטח הבנוי. 2. שיקום פגיעה בחורש טבעי במידה ותיווצר פגיעה בשטחים מחוץ לתחומי השטחים המיועדים לבנייה, הם ישוקמו. השיקום יכלול: חיפוי באדמת חישוף / באדמת גן מאושרת, בעובי מינימלי של 30 ס"מ ושתילת צמחיית חורש טבעי. השיקום הנופי יהיה עד לקליטה מלאה, או לפחות שנתיים מיום השתילה, בליווי אגרונום. 3. טרם ביצוע עבודות חישוף וחפירה יבוצע איסוף של גאופיטים ושמירתם לשתילה חוזרת. ממשק עם שטחים פתוחים 1. בממשק עם השטחים הפתוחים הטבעיים הגובלים יתוכנן שטח פתוח בעל אופי מקומי אשר יישמש לשימור, שיקום וטיפוח הנוף והצמחייה. בשטחים אלה תבוצע התאמת קרקע מינימלית ותבוצענה עבודות שתילה ונטיעה של צמחים בעלי אופי זהה לקיים. 2. הגידור יאפשר מעבר בעלי חיים קטנים לפי הפרט המאושר על ידי הממונה על הביטחון במשרד הביטחון. 3. התאורה תותקן בהתאם לצרכי הביטחון ותתוכנן כך שתהיה הפרעה מינימאלית ותמנע זיהום אור. צל במרחב הציבורי 1. פיתוח שטחי החוץ יכלול נטיעות כך שלפחות 30% מהשטח המפותח יהיה מוצל לאחר 5-7 שנים. הוראה זו לא תחול על שטחים מעל חניון תת-קרקעי. 2. לאורך הרחובות בין המבנים יתוכננו נטיעות של עצים, במרחק של כ-12 מ"א.</p>	



עתיקות	6.13
<p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה למתקנים בטחוניים לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות בניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



ביוב	6.14
<p>תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים מכוחה של תכנית זו יהיה ביצוע בדיקה בנוגע ליכולת מערכת הביוב האזורית (מערכת ההולכה והמט"ש) לקלוט תוספת שפכים מתחום התכנית. תנאי זה יחול בתום 5 שנים ממועד אישור תכנית זו.</p>	

6.14	ביוב
<p>תכניות עתידיות הנוגעות להגדלת ספיקת השפכים יתואמו עם תאגיד הביוב האזורי "קולחי משגב".</p> <p>אישור בכתב מאת משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה שיועבר לוועדת המקומית לתכנון ולבניה/ולמ"ב יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנים חדשים מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שתבוצע מערכת הולכת שפכים מהמתקן ועד למערכת הביוב הקיימת במתחם על כל מרכיביה (כולל תחנת שאיבה לביוב).</p> <p>אישור בכתב של תאגיד המים והביוב האזורי שיועבר לוועדה המקומית לת"ב עם עותק למשרד הבריאות יהווה אסמכתא להוכחת מילוי הדרישות שבסעיף זה.</p> <p>כל בקשה להיתר לביצוע תשתיות מים וביוב בתחום התכנית תועבר לאישור משרד הבריאות.</p>	



6.15	שמירה על עצים בוגרים
<p>סקר עצים יוכן לעת בקשה להיתר .</p> <p>1. הטיפול בעצים המסומנים לשימור בסקר העצים הבוגרים שיוכן כתנאי להיתר עבור מתחמי התוכנית יעשה לפי ההנחיות שלהלן :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור, ישולב בתכנון ולא תותר כריתה או פגיעה בו.</p> <p>ב. לגבי עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יש לכלול בתיק מידע לפני הגשת בקשה להיתר ו/או לפני שימוש בשטח הוראות פרטניות לשימור שיתייחסו בין השאר למרחקי עבודה שילוט וגישה לעץ.</p> <p>עצים המסומנים להעתקה או לכריתה במסגרת היתר בניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו-כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>גמישות</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, רשאית הוועדה למתקנים בטחוניים לאשר לעת הגשת בקשה להיתר בניה, לשנות סיווגו של עץ לשימור לסיווג אחר ובלבד שלא ישונה סיווגם של יותר מ-10% מן העצים הבוגרים שבתחום המתחם הנסקר. (באחריות הולמ"ב לערוך תיעוד לשינויים כאמור, על מנת להבטיח שלא תהיה חריגה מן המגבלה). החלטה כאמור טעונה התייעצות כתב עם פקיד היערות.</p>	



6.16	תנאים בהליך הרישוי
<p>1. תנאי בהליך רישוי יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח למתחם תכנון בשלמותו כולל הגדרת שלביות לבניה במתחם באישור הולמ"ב המוסמך לתת את היתר הבניה.</p> <p>2. תנאי בהליך רישוי יהיה הכנת סקר עצים למתחם בו מבוקש ההיתר בשלמותו ואישור פקיד היערות לסקר ולסיווג העצים המבוקש.</p> <p>3. תנאי למתן היתר, לשימושים לגביהם הולמ"ב סבורה כי ישנן השפעות סביבתיות, יהיה הכנת תסקיר השפעה על הסביבה או מסמך סביבתי. שימושים אלה יותרו רק במיקום בו לא יטילו מגבלות מחוץ לקו הכחול של התכנית.</p> <p>4. בקשה להיתר שתוגש לשימוש תחנת כח תלווה במסמך סביבתי או תסקיר השפעה על</p>	



6.16	תנאים בהליך הרישוי
	הסביבה לפי החלטת הולמ"ב.

6.17	תנועה
	הסדרת הכניסה למתקן הבטחוני תכלול אזורי המתנה פנימיים בתוך שטח המיתקן (לפני שערי הכניסה למתקן) למניעת עומס כלי רכב בצומת הכניסה.

6.18	ניצול חומרי גלם
	בעת הוצאת היתרי בניה תיבחן האפשרות לתכנון מוכוון ליצירת עודפים (ולא לאיזון בין חפירה למילוי כמקובל) וזאת בכפוף לבדיקה גיאולוגית מקדימה של התאמת המסלע במקום לשימוש עבור משק הבניה והסלילה.

6.19	פיתוח תשתית
	<p>א. מיקום מרכז איסוף פסולת יקבע במסגרת תכנון מתחמי התכנון</p> <p>ב. מיקום השטח יהיה נוח ונגיש למשתמשים בכל ימות השנה.</p> <p>ג. המרכז ימוקם בסמיכות לדרך גישה סלולה ובחזיתו או בסמיכות אליו יהיו מפרצים לחניה.</p> <p>ד. דרך הגישה לשטח תאפשר כניסת הציוד המכני הנדרש לפינוי הפסולת מהאתר.</p> <p>ה. המרכז יהיה משולט כהלכה, מגודר, על משטח אטום. ינקטו אמצעי הסתרה בהתאם לחוות דעת פרטנית של יועץ נופי.</p> <p>ו. המתקן יתוכנן כך שלא יהווה מפגע לתנועת הולכי הרגל ומשתמשי הדרך השונים</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עם סיום בניית שלב א'-כ-63,000 מ"ר שטח עיקרי מעבר לבינוי הקיים	ישודרג צומת הכניסה למתקן הבטחוני באמצעות הסדרת נתיב פניה שמאלה לתנועות המשניות.
2	המשך בניה שלב ב'	עדכון הבה"ת לבחינת שיפורים בתנועה בתיאום עם נתיבי ישראל

7.2 מימוש התכנית

1. התוכנית תבוצע בתיאום עם הועדה למתקנים בטחוניים
2. היה והמחזיקה בקרקע לא תוגדר עוד "שלוחה אחרת של מערכת הבטחון" כהגדרתו של מונח זה בסעיף 159 לחוק התכנון והבניה 1965, הרי שאז תוקף התכנית יפקע.