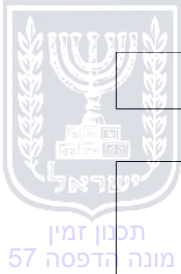




הוראות התכנית



תכנית מס' תתל/ 138

מסדרון להנחת תשתיות מים בקטע זוהר-תקומה

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון, לכיש, נתיבות, נגב מערבי, שדרות
סוג תכנית תכנית לתשתית לאומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005279706/310>

דברי הסבר לתכנית

תת"ל 138 קובעת רצועת תשתיות תת-קרקעיות ומתקנים נלווים לטובת הולכת מי שפד"ן ממרכז הארץ דרומה, לצרכי החקלאות בנגב.

תת"ל 138 מתבססת על תכנית "צרכי המים של ענף החקלאות, תכנית טווח ארוך (2050)" אשר הוכנה עבור משרד החקלאות במטרה להוות בסיס לתכנון משק המים בתחום החקלאות לעשורים הקרובים (עד שנת 2050) באמצעות הערכת צורכי המים לענף החקלאות, בחלוקה אזורית. במסגרת תכנית משרד החקלאות נמצא כי עיקר תוספת המים לחקלאות נדרשת באזור הנגב, במקביל המערכת כוללת הולכת מים שפירים.

על בסיס תכנית משרד החקלאות קודם ע"י רשות המים, ובשיתוף חברת מקורות, מסמך "תכנית מסגרת למפעל הולכה שפד"ן" (יואב יינון, יוני 2020), אשר מהווה מסגרת תכנון לאופטימיזציה וניצול מקורות מים, תוך תגבור כושר הספקת המים לטובת הרחבת פיתוח החקלאות במרחב הנגב.

בהתאם למתווה רשות המים יסופקו 370 מלמ"ק לשנה, לטובת החקלאות בנגב, במערכת השפד"ן, מהם 40 מלמ"ש מים שפירים. לצורך עמידה ביעד זה נדרשת הגדלת קוטר הקווים במערכת ההולכה, במקטע הקווים שבין מאגר זוהר למאגרי תקומה נשוא תכנית זו. ההגדלה תתבצע באמצעות תוספת של שני קווים בקוטר 100" כל אחד לכל אורך התוואי וקו 80" נוסף בחלק הדרומי בלבד (ממאגר שמחה למאגרי תקומה).

התכנית המוצעת מרחיבה ומסדירה סטטוטורית את מתקני המים הקיימים ואת קווי המים המזינים את המתקנים (קווים לטראליים).



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מסדרון להנחת תשתיות מים בקטע זוהר-תקומה
1.1		
שטח התכנית	מספר התכנית	תתל/ 138
1.2		
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית לתשתית לאומית
1.4		
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ארצית	
לפי סעיף בחוק		
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

חוף אשקלון, לכיש, נתיבות, נגב מערבי, שדרות

164437

קואורדינאטה X

604152

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות:

לכיש - חלק מתחום הרשות:

נתיבות - חלק מתחום הרשות:

שדות נגב - חלק מתחום הרשות:

שדרות - חלק מתחום הרשות:

שער הנגב - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון, באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
893	מוסדר	חלק	27	18-19, 24, 28, 76
894	מוסדר	חלק		44
904	מוסדר	חלק		26, 29, 31, 34, 37, 40, 49
979	מוסדר	חלק		13, 19, 41
980	מוסדר	חלק	29	7, 9-14, 17-18, 21, 25, 27-28, 55-56, 230
981	מוסדר	חלק		5, 8, 17, 20, 22, 39, 42, 45, 48, 51-52
997	מוסדר	חלק		26-27, 50, 60-61, 64, 69, 71, 74, 79, 82-83, 85, 87-89, 95, 97, 102, 106-108
1323	מוסדר	חלק		11, 261, 269, 275, 320
1589	מוסדר	חלק		12-20, 34-41
1590	מוסדר	חלק		5-6
1650	מוסדר	חלק		1-18, 20

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2123	מוסדר	חלק		22-23, 25-26, 39, 44, 46, 48, 50, 52, 55-57
2124	מוסדר	חלק		10-13, 15-18, 24
2125	מוסדר	חלק		8-17
2153	מוסדר	חלק		41, 44, 50, 54, 99, 101, 104, 106, 108
2154	מוסדר	חלק		22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46
2155	מוסדר	חלק		1, 5-6, 16-23, 25, 27-28, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55
2156	מוסדר	חלק		4
2157	מוסדר	חלק		32, 34, 40, 54, 56
2160	מוסדר	חלק		22-27, 71, 73
2161	מוסדר	חלק	45, 50, 52	21, 32, 34, 46, 48, 56, 58, 60, 64
2166	מוסדר	חלק		1-5, 9-19, 32-36, 38-41, 46, 50-57, 61-62, 65, 73-78, 83-95, 113
2167	מוסדר	חלק		1-5, 7-12, 16-17, 20-23, 45-48, 53-59
2168	מוסדר	חלק		26
2174	מוסדר	חלק	2, 23-25	1, 3-8, 19-22, 26-30, 40-42
2176	מוסדר	חלק		56
2252	מוסדר	חלק	31	13, 29, 34-35
2253	מוסדר	חלק	21-22	18
2256	מוסדר	חלק		1, 3, 12-16, 26-28
2257	מוסדר	חלק		2-3, 5-6, 8-9
2258	מוסדר	חלק		1-4, 19
2292	מוסדר	חלק		5-6, 27, 33
2293	מוסדר	חלק		3-4, 10, 15
2327	מוסדר	חלק	9	7-8, 10, 13
2794	מוסדר	חלק		23-25
3100	מוסדר	חלק		6-8, 10-11, 15, 17, 20-22, 28, 30, 37-41, 43-44, 51
3222	מוסדר	חלק		12-13
3223	מוסדר	חלק		12-13

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3224	מוסדר	חלק		6, 17
39982	מוסדר	חלק		70
70007	מוסדר	חלק		5, 45
100868	מוסדר	חלק		42
100869	מוסדר	חלק	23	9, 20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/ 1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את קו הקולחין הארצי המאושר בתשריט ראשי גיליון מס' 3. יתר הוראות התמ"א יחולו על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/ 10 / ג/ 8</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות תמא/ 10 / ג/ 8 ממשיכות לחול.	6689	1096		07/11/2013
<u>תמא/ 35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תמא/ 35. הוראות תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תמא/ 37 / 3 / ב</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות תמא/ 37 / 3 / ב ממשיכות לחול.	8688	3740		12/02/2020
<u>תתל/ 4 / 14 / ב</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות תתל/ 4 / 14 / ב ממשיכות לחול.	5606			18/12/2006
<u>תתל/ 59</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות תתל/ 59 ממשיכות לחול.	6809	5784		26/05/2014
<u>תמל/ 1040</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות תמל/ 1040 ממשיכות לחול.	7597	218		02/10/2017
<u>תמל/ 1040 / 1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות תמל/ 1040 / 1 ממשיכות לחול.	8724	4760		05/03/2020
<u>תמל/ 1051</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות תמל/ 1051 ממשיכות לחול.	8271	11564		03/06/2019
<u>קצאא/ 1000</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את	9745	7458		12/07/2021

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		המפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות קצאא/ 1000 ממשיכות לחול.				



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שמואל שגל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			שמואל שגל		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-12	לא
תשתיות בינוי	רקע	1: 2500	12	14/03/2024	צביקה רון	08: 52 31/03/2024	נספח תשתיות גליונות 1-12	לא
נספח סביבה	רקע	1: 1250	1	14/03/2024	צביקה רון	08: 54 31/03/2024	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 2500	12	06/03/2024	ליעד מרקוס	08: 21 31/03/2024	נספח נופי גליונות 1-12	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		73	06/03/2024	יורם וגשל	10: 43 06/03/2024	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 2500	12	06/03/2024	יורם וגשל	10: 43 06/03/2024	סקר עצים תשריט גליונות 1-12	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	27/07/2023	שמואל שגל	08: 38 31/03/2024	נספח תנועה	לא
תנוחה	רקע	1: 2500	6	06/03/2024	אלדב נטוביץ	10: 41 06/03/2024	קו כחול על רקע תצ"א גליונות 1-6	לא
תנוחה	רקע	1: 2500	6	06/03/2024	אלדב נטוביץ	10: 41 06/03/2024	קו כחול על רקע תצ"א גליונות 7-12	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	12	06/03/2024	אלדב נטוביץ	13: 36 18/03/2024	נספח מצב מאושר גליונות 1-12	לא
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע	1: 150000	1	06/03/2024	אלדב נטוביץ	10: 44 06/03/2024	נספח מצב מאושר ארצי ומחוזי	לא

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
מקורות	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מקורות חברת המים לישראל	תל אביב- יפו	לינקולן	9	03-6230660		gavraham@mekorot.co.il

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
מנהל פרויקט	מתכנן			א. אפשטיין ובניו (1995) בע"מ	פתח תקוה	המפלסים	17	03-7396722		udis@epstein.co.il
	עורך ראשי	שמואל שגל	6785	מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4			mahod@mahod.co.il
מים	מתכנן	צביקה רון	33591	אחוד מהנדסים לעבודות מים והנדסה אזרחית	רמת גן	מוריה	22			zvika@water-engineers.co.il
סביבה	יועץ	אמיר גליק		אתוס אדריכלות תכנון סביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3			amirg@ethos-group.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אד' נוף	מתכנן	ליעד מרקוס	106790	וי.אס. הנדסה אזרחית בע"מ	קיסריה	אלון התבור	20			liad@vs-eng.co.il
	אגרונום	יורם וגשל		יורם וגשל אגרונום	חיבת ציון	הראשונים	3			yoram.vagshal@gmail.com
	מודד	אלדב נטוביץ	1004	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל (1)		3			eldav@hetz-hazafon.co.il
	יועץ תחבורה	שמואל שגל	6785	מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4			mahod@mahod.co.il

(1) כתובת: פארק התעשייה טירת הכרמל 3912001.



משרד סביבה
מנהל תכנון זמין



משרד סביבה
מנהל תכנון זמין

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
אזורים רגישים	אזורים בעלי רגישות סביבתית בתכנית זו הם: ערוצי נחל, משארי שדה ומקבצי עצים.
ביוב	פסולת שמקורה בפעילות סניטרית, תעשייתית או חקלאית המורחקת על ידי זרם מים.
הוועדה	הוועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות או כל ועדת משנה שמונתה על ידה.
מי מערכת	מים המוזרמים במערכת ההולכה והאגירה הארצית, האזורית והמקומית, שבמידת הנדרש עברו טיפול או מיהול, ובכלל זה מים מותפלים, מי קידוחים, מי כנרת, מים מליחים, מי קולחין להשקיה ללא מגבלות, בהתאם לתקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים), התש"ע - 2010 ומי נגר ושטפונות.
מי שפד"ן	מי קולחין מטוהרים לשימוש בהם כמי השקיה.
מתקן מים	תחנת שאיבה, מאגר, סוללה, מתקן התפלה למים מליחים, מתקני טיפול וטיוב, מדידה ניטור ובקרה, מתקן ייצור ואגירת חשמל וכל מתקן נלווה, מבנה, שטח או קו הדרוש לתפעול, להגנה ולתחזוקת מערכת הפקת המים, הולכתם, ניטורם והטיפול בהם.
קו גלישה / מתקן שיכון אנרגיה	צינור מים תת קרקעי המשמש לניקוז המתקן אל ערוץ זרימה או בריכה או חפיר מלאים באבנים בגדלים שונים, המשמשים לוויסות זרימה ו/או שוחת בטון, לריסון וויסות הנגר.
קו מים	קו תת-קרקעי, כולל המתקנים ההנדסיים הנלווים לקו הן בתת-הקרקע והן במופע עילי ובכלל זה: מגופים, חיבורי צרכן, נקודות ניקוז, חצרות אביזרים וכל המתקנים הקשורים להקמה, תפעול ותחזוקת קו המים, לרבות מתקני הגנה קתודית, מבני חשמל וחיבורי חשמל ואמצעי פיקוד ובקרה.
קולחין	שפכים שעברו טיפול במיתקן טיפול לפי תקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים), התש"ע - 2010 ואינם מי מערכת.
רצועת אחזקה	רצועה לצורך אחזקת הקווים על מתקניהם הנלווים.
רצועת עבודה	רצועה המיועדת להנחת הקווים על מתקניהם הנלווים.

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**

הקמת רצועת תשתית תת-קרקעית עבור קווי הולכת מים, הקמה והרחבת מתקנים הנדסיים קיימים, הקמה והרחבה של מתקנים נלווים וקווי מים רוחביים המזינים מתקני מים וכדומה (קווים לטרליים) לאורך התוואי וכן דרכי גישה וכל דבר ועניין, הקשור והנדרש לשם ביצוע התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוראות לרצועת תשתיות תת קרקעית לקווי מים לצורך הולכת מים.
2. הוראות להרחבת חצרות מתקנים קיימים (תחנות שאיבה).
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח למתקנים.
4. קביעת זכויות בניה.
5. קביעת מגבלות בניה קבועות וזמניות על שימושי קרקע בתחום התכנית.
6. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה ותנאים לביצוע, לרבות הוראות לשיקום נופי.
7. קביעת הוראות בדבר הפקעה והפקעה זמנית.
8. קביעת הנחיות למזעור מפגעים סביבתיים לתקופת ההקמה.
9. הוראות לשטחי התארגנות זמניים.
10. קביעת מנגנוני גמישות.



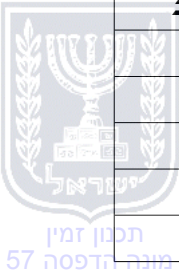
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	1, 10 - 16, 2 - 9
דרך מוצעת	60, 61
רצועת תשתיות	20 - 27, 29 - 31
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	105, 33 - 37, 39 - 43, 51

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	רצועת תשתיות	20, 22, 25, 31
גבול שטח שיפוט	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	36, 43
גבול שטח שיפוט	מתקנים הנדסיים	15, 2
גבול שטח שיפוט	רצועת תשתיות	20, 22, 29 - 31
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	12
דרך / מסילה לביטול	רצועת תשתיות	22
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	41
הנחיות מיוחדות	רצועת תשתיות	23 - 27, 29, 31
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	33 - 37, 39, 42, 43, 51
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	14
זיקת הנאה למעבר ברכב	רצועת תשתיות	20 - 22, 25, 29, 31
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	41
ציר נחל	רצועת תשתיות	20, 22, 26, 27
קו גז	רצועת תשתיות	22
קו חשמל מתח גבוה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	33, 43
קו חשמל מתח גבוה	מתקנים הנדסיים	1, 8, 9, 16
קו חשמל מתח גבוה	רצועת תשתיות	20 - 22, 25, 27, 29, 31
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	מתקנים הנדסיים	16, 8
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	רצועת תשתיות	20
קו חשמל מתח נמוך	רצועת תשתיות	22, 27
קו חשמל מתח נמוך ת"ק	מתקנים הנדסיים	16, 9
קו חשמל מתח נמוך ת"ק	רצועת תשתיות	22, 27
קו חשמל מתח על	רצועת תשתיות	20, 22, 23, 31
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	60, 61
קו מים 4" ומעלה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	33, 36, 39, 41, 43, 51
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	1, 10 - 16, 4 - 9
קו מים 4" ומעלה	רצועת תשתיות	20, 22 - 27, 29 - 31
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	33 - 35, 40, 42, 43
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	1 - 3, 8
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	רצועת תשתיות	20, 22, 24, 26, 30, 31

3.2 טבלת שטחים



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.03	974.23	דרך מוצעת
0.96	27,276.27	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
11.53	327,146.85	מתקנים הנדסיים
87.47	2,482,014.07	רצועת תשתיות
100	2,837,411.42	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	רצועת תשתיות
4.1.1	שימושים כל השימושים המותרים בתכניות שאושרו או שהופקדו לפני תחילתה של תכנית זו בכפוף למגבלות שבסעיף 4.1.2 להלן וכן השימושים הבאים: 1. קווי צנרת ותת-קרקעיים, מתקנים נלווים הדרושים להם, וכל השימושים הנדרשים להקמת הקווים, תפעולם ותחזוקתם. 2. שימושים זמניים לטובת אתרי התארגנות לרבות: מבנים זמניים לשירות העובדים, אחסנה, מתקנים זמניים, ציוד הנדסי, ערום זמני של פסולת בניין ותוצרי חפירה, מיכלי סולר וחניה. 3. פירי דחיקה. 4. קווי גלישה / מתקני שיכוך אנרגיה 5. קווי תשתית תת-קרקעיים אשר אינם משרתים את קווי המים (כגון: קווי חשמל מתח גבוה ונמוך, קולחין, תקשורת, אמצעי ניטור, סיב אופטי וכיוצא בזה) המותרים ע"פ דין ובתנאי שלא יסכלו מטרות תכנית זו ובתאום עם יזם התכנית. 6. דרכים זמניות וחקלאיות.
4.1.2	הוראות תשתיות א 1. היתרים ושימוש מכוחן של תוכניות קודמות כפופים להוראות הבאות: 1.1. יותר עיבוד חקלאי שאינו כולל מבנים. 1.2. תותר בניה קלה ללא יסודות. 1.3. לא תותר נטיעת עצים מעמיקי שורש אלא באישור מוקדם של מקורות. 1.4. כל בניה, עבודה או שימוש למעט עיבוד קרקע חקלאי מחייבת אישור יזם התכנית מראש. 1.5. בתחום רצועת תשתיות תותר השקיה בקולחין רק בכפוף לאישור משרד הבריאות. 2. מתקנים נוספים לאורך תוואי הצנרת - לא יוקמו מתקנים הנדסיים (חצר מגופים וכיו"ב) באזורים הרגישים.
ב	תשתיות 1. בשילוב תשתיות, יש להקפיד על הפרדת מערכות למניעת חיבורי כלאיים כולל שילוט וסימון, הכל בהתאם לתקנות בריאות העם וההנחיות מכוחם. 2. לא תותר הנחת קווי ביוב בתחום התכנית, למעט חציות בתאום עם יזם התכנית. 3. קווי דלק: 3.1. אזורי החצייה בין קווי מקורות לקווי קצא"א יתוכנן באופן שיאפשר חצייה בניצב, ככול הניתן ובעומק של מינימום 2 מ' מתחת לקווי קצא"א. 3.2. בתחום רצועת קווי הדלק יותר מעבר תשתיות קוויות בלבד. הקמת מבנים ומתקנים לא יותרו בתחום הרצועה.
ג	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב בתחום זיקת הנאה יותר מעבר רכב ומעבר הולכי רגל לצורכי הקמה ותחזוקה של קווי המים, המתקנים ההנדסיים והתשתיות הנלוות ולהבטחת המעבר תרשם זיקת הנאה.
ד	ניקוז גבול רצועת העבודה יקבע במרחק העולה על 15 מ' מגדות נחלים, כאשר קו המים מקביל אליהם.

4.1

רצועת תשתיות

ה

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות

בתאי שטח 23-27,29,31 :

בשטח המסומן כרצועת תשתיות עם הנחיות מיוחדות תבוטל הרצועה לתכנון אשר נקבעה בתמ"א 1 עבור קו קולחין ארצי, עם אישורה של תכנית זו.

ו

מתקנים ו/או שימושים זמניים

דרכים זמניות : דרכי הגישה לאתר תהיינה על בסיס דרכי העפר הקיימות. במידת הצורך יורחבו הדרכים באופן זמני לרוחב של עד 7 מ'. לאחר סיום עבודות ההקמה הדרכים יוחזרו לרוחב המקורי והשטח ישוקם בתיאום עם בעל הקרקע.

4.2

מתקנים הנדסיים

4.2.1

שימושים

מתקני מים, קוי מים, מתקני ייצור חשמל ואגירה, פירי דחיקה, סוללות, מתקני אחסון חומ"ס הנדרשים לשימוש במתקן ומכשור להזרקת חומרים אלה, קווי ומתקני תקשורת, דיזל גנרטור לשעת חירום, אתרי התארגנות, דרכי גישה ושירות ככול שידרשו וכל השימושים הנדרשים להקמת המתקן ההנדסי, תפעולו ותחזוקתו.

שימושים זמניים לטובת אתרי התארגנות לרבות : מבנים זמניים לשירות העובדים, אחסנה, מתקנים זמניים, ציוד הנדסי, ערום זמני של פסולת בניין ותוצרי חפירה, מכלי סולר וחניה.

4.2.2

הוראות

4.3

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.3.1

שימושים

כל השימושים המותרים עפ"י התכניות התקפות, וכן קו מים תת קרקעי.

בתא שטח מספר 40 יותרו גם כל השימושים הבאים :

1. קווי גלישה/ מתקנים לשיכוך אנרגיה.
2. קווי צנרת מים עיליים ותת-קרקעיים והמתקנים הנלווים הדרושים להם וכן כל הנדרש להקמה, תפעול ואחזקה של קווי מים, תפעולם ותחזוקתם.
3. קווי תשתית תת-קרקעיים אחרים (כגון : קווי חשמל מתח גבוה ונמוך, תקשורת, אמצעי ניטור, סיב אופטי וכיוצא בזה) המותרים על פי כל דין ובכפוף לאישור יזם תכנית זו.

4.3.2

הוראות

א

הריסות ופינויים

סימון מהתשריט : להריסה

עם הפעלתו של המתקן ההנדסי החדש בתא שטח 6, ייהרס המתקן הקיים בתא שטח 41 והשטח יחזור ליעודו הקודם, טרם הקמת התחנה וישוקם באופן שיאפשר עיבוד חקלאי.

ב

זיקת הנאה

סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב

בתחום זיקת הנאה יותר מעבר רכב ומעבר הולכי רגל לצורכי הקמה ותחזוקה של קווי המים, המתקנים ההנדסיים והתשתיות הנלוות, להבטחת זכות המעבר תירשם זיקת הנאה.

ג

מתקנים ו/או שימושים זמניים

4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	דרכים זמניות: דרכי הגישה לאתר תהיינה על בסיס דרכי העפר הקיימות. במידת הצורך יורחבו הדרכים באופן זמני לרוחב של עד 7 מ'. לאחר סיום עבודות ההקמה הדרכים יוחזרו לרוחבן המקורי והשטח יוחזר לשימוש הקודם באופן שיאפשר עיבוד חקלאי.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל, וכן קו מים תת קרקעי.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

ייעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	1	תחנה זוהר	27338	2700	1300	4000	12	1	0	0	0	0
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	2	בוסטר נוגה	1013	150	50	200	4	1	0	0	0	0
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	3	מאגר נוגה	45228	450	450	900	7	1	0	0	0	0
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	4	כלורינטור נוגה	1236	250	150	400	4	1	0	0	0	0
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	5	בוסטר משאבי שדה	592	150	50	200	4	1	0	0	0	0
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	6	תחנה לכיש	2888	450	150	600	4	1	0	0	0	0
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	7	תחנה אלמוג איבים	11971	2000	500	2500	10	1	0	0	0	0
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	8	תחנה שמחה	127465	40000	10000	50000	17	2	0	0	0	0
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	9	תחנת גבים	4653	400	150	2000	4	1	0	0	0	0
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	10	בוסטר יכני	166	30	20	50	4	1	0	0	0	0
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	11	בוסטר פרדסי תקומה	628	150	50	200	4	1	0	0	0	0
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	12	תחנה משה	10625	1500	500	2000	12	1	0	0	0	0
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	13	כלורינטור תקומה	7526	1000	300	1300	7		0	0	0	0
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	14	מאגר תקומה - שפד"ן	35149	350	350	700	7	1	0	0	0	0
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	15	מאגר תקומה - שפירים	45357	350	350	700	7	1	0	0	0	0
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	16	תחנה ברור חיל	5311	500	200	700	7	1	0	0	0	0
רצועת תשתיות	תשתיות	20 - 22	חצרות מגופים	2482108	5000	10000	15000 (1)	7		0	0	0	0

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. הגבלת גובה מבנה לא תחול על מעקה בטיחות על הגג, אמצעי סימון, על אנטנות, כליא ברק וכיוצא בזאת. גובה האנטנה מעל פני השטח בהתאם לתמ"א 36.

ב. מאגר מים: השטח המצוי מתחת לכיסוי הצף במאגר לא ייכלל בשטחי הבנייה.

ג. תותר העברה זכויות בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ללא מגבלה, ומתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת בשיעור של עד 10%.

ד. הוועדה רשאית לאשר תוספת של עד 10% בשטחי הבניה ורשות הרישוי רשאית לאשר שינוי של עד 10% בגובה המבנים, ככל שהם נדרשים בגין אילוצים הידרולוגים, טופוגרפיים, הנדסיים או מאילוצי שטח וכו'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה בתחום רצועת התשתיות כוללות: חצרות מתקנים נלווים ואתרי התארגנות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. מסמכים שיוגשו כתנאי להיתר בניה עבור הקמת קווי המים ומתקנים נלווים:

(א) באזורים רגישים וסביבתם, יוכנו המסמכים הבאים על ידי אדריכל נוף, בשילוב אקולוג ובמידת הצורך בשילוב אגרונום, בהתבסס על הנספח הנופי של תכנית זו:

1. תכנית הנחיות נופיות לעבודות עפר בה יוגדר תחום העבודה וקו הדיקור, יסומנו דרכי הגישה שישמשו במהלך העבודות והאזורים בהם יוקמו מחנות קבלן, יוגדרו ויסומנו יחידות הקרקע השונות והאזורים המיועדים לחישוף ולעירום, תסומן הפרדת קרקע חישוף מסוגים שונים, יסומנו אזורים בהם תצומצם רצועת העבודה, עצים לשימור, ערוצי נחלים, התייחסות לטיפול במינים פולשים ומניעת הפצתם וכו'. התכנית תתבסס על סקר צומח לאיתור מינים מוגנים ואדומים בשטחים הרגישים בהם מתוכננות עבודות.

2. תכנית שיקום נופי המציגה בתשריט ובמלל את אופן השיקום ע"י סימון השבת יחידות הקרקע בהתאם לסיווגן, חתכים המציגים את אופן השיקום בהתאם ליחידות הנוף השונות (מרחב נחל, שטחי משאר שדה, יער), וכן שיקום צמחי במידת ונדרש. בחציות נחלים ובבית הגידול הלח מצפון לברור חיל תתואם תכנית השיקום הנופי עם רט"ג.

(ב) תכנית לאתרי התארגנות.

(ג) סקר עצים מעודכן מאושר על ידי פקיד היערות, שיכלול תכנית מדידה בה יסומנו עצים בוגרים בתחום השטח בו יבוצעו עבודות, לרבות רשימת עצים בוגרים ואופן הטיפול בהם.

(ד) מאזן חומרי מילוי וחפירה.

(ה) תאומים נדרשים:

1. חברות התשתיות הרלוונטיות.

2. משרד הבריאות.

3. רכבת ישראל באזורי ממשק.

4. רט"ג, באזורי חציית נחלים ובאזורי חציית משארי שדה טבעיים, לרבות לעניין מינים מוגנים.

5. רשות הניקוז לנושא חציית נחלים.

6. נתג"ז בנושא חציית קו גז קיים ("24) לפי תמ"א 37/ ב/ 3.

7. קק"ל בשטח בייעוד יער.

8. תאום עם משרד הביטחון.

2. מסמכים שיוגשו כתנאי להיתר בניה עבור הקמת מתקנים הנדסיים:

(א) תכנית שיקום נופי המציגה בתשריט ובמלל את אופן השיקום ע"י סימון יחידות הקרקע בהתאם לסיווגן, חתכים המציגים את אופן השיקום ושיקום צמחי במידה ונדרש, תוך שילוב המתקן בסביבתו, התכנית תערך על ידי אדריכל נוף.

(ב) תכנית לאתרי התארגנות.

(ג) סקר עצים מעודכן באישור פקיד יערות, ככל הנדרש.

(ד) מאזן חומרי מילוי וחפירה.

(ה) תאומים נדרשים:

תנאים בהליך הרישוי**6.1**

- (ו) משרד הבריאות.
 (ז) חברות תשתית רלוונטיות.
 (ח) תאום עם משרד הביטחון.

הוראות בדבר קיום היועצות**6.2**

בכל מקום בו נדרש תיאום, חוות דעת או היועצות עם גורמים חיצוניים על פי תכנית זו, יתבצע הנ"ל תוך 30 ימים מיום שהועברו המסמכים הנדרשים לאותו גורם על ידי יזם התכנית. היה ולא נמסרה חוות דעת הגורם החיצוני בתוך פרק הזמן שנקבע, יחשב הדבר כהסכמה. הוראה זו תחול גם במקום בו נדרשת היועצות של גורם חיצוני עם יזם התכנית. במקום בו נדרש אישור גורם חיצוני על פי דין יחולו הוראות הדין.

גמישות לתכנית**6.3**

1. תכנית המשנה את יעודי הקרקע המאושרים בתחום רצועת התשתיות, למעט ברצועת האחזקה, לא תהווה שינוי לתכנית זו בכפוף לאישור מתכננת הוועדה ורשות המים לאחר התייעצות עם יזם התכנית ובתנאי שלא תפגע באפשרות לתכנן, להקים ולתפעל את תשתית קווי המים, המתקנים ההנדסיים והתשתיות הנלוות.

2. צמצום מגבלות:

לאחר ביצוע התכנית במלואה, וככל שיוותרו שטחים שלא יהיה בהם צורך למימוש מטרות התכנית, יצומצמו מסדרון התשתיות ומגבלות הבניה לפי תכנית זו והשטח יחזור לייעודו הקודם, לאחר שיוזם התכנית אישר בכתב כי אין צורך בשטחים אלה למטרות תכנית זו. מגיש התכנית יגיש למתכננת הוועדה תשריט מתקן ורשימת גושים וחלקות עדכנית, בהתאם להנחיות מתכננת הוועדה. התשריט המתקן ישלח למוסדות התכנון הנוגעים בדבר, והודעה על כך תפורסם ברשומות.

3. תכנית בסמכות הוועדה המחוזית לדרך או לשטח פתוח, לא תהווה שינוי לתכנית זו ובלבד שמוסד התכנון מצא כי אין בה כדי לסכל את מטרות תכנית זו, לאחר תיאום עם חברת מקורות ועם מתכננת הות"ל.

4. בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית, ובכפוף להתייעצות עם מתכננת הות"ל, ניתן להסיט קווי המים והמתקנים בעיר שדרות.

הפקעות ו/או רישום**6.4**

1. ניתן יהיה להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור ובכלל זה לרצועת התשתיות, רצועת אחזקה, מתקנים הנדסיים ולדרך.

2. השטחים יופקעו בהתאם להוראות כל דין וירשמו על שם מדינת ישראל.

3. ניתן יהיה להפקיע שטחים שבתחום רצועת העבודה המיועדים לתפיסה זמנית ו/או לשימוש זמני לביצוע העבודות ו/או להרחבת דרכי גישה זמניות, לפי הצורך ועל פי כל דין. לאחר סיום העבודות והצורך בשטחים, השטחים יושבו לייעודם הקודם ולבעלי הזכויות בקרקע.

4. בתחום רצועת התשתיות ניתן יהיה להפקיע הפקעה זמנית או קבועה ככל הנדרש לטובת מערכות ומתקני מים.

5. זיקת הנאה: בתאי שטח 20-22, 25, 29, 31, 33-37, 39, 42, 43, 51 בתוואי המסומן בתשריט (בכפוף להוראות הגמישות) נקבעת זיקת הנאה, לצורך דרך גישה למתקנים הנדסיים.

6.5

תנאי להקמה

1. לא יוקמו אתרי התארגנות ומחנות קבלן באזורים רגישים.
2. העבודות יבוצעו בהתאם לעקרונות המפורטים בתשריט הנספח הנופי.
3. כל מרכיבי אתרי ההתארגנות והציוד כולל מכלי תדלוק, שטחי חניה, פחי אשפה וערמות פסולת לסילוק יהיו בתוך שטח מחנה הקבלן המגודר.
4. מתקני דלק ושמנים: כל מכלי הדלק והשמנים יוצבו בתוך מאצרות אטומות, גם אם הם מוצבים על גבי מבנים.
5. פסולת: הפסולת תיאסף במכולות ותפונה לאתר מורשה בלבד. פסולת למחזור תופרד ותופנה לאתר/מפעל מחזור. לא תאושר הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג. עודפי הבטון יפנו למקום מאושר.
6. מבני שירותים: ייעשה שימוש בשירותים כימיים או ביולוגיים. אין לסלק ביוב לבורות ספיגה בשום תנאי. אין לסלק ביוב או תשטיפים מכל סוג שהוא לנחלים וערוצי ניקוז.
7. מניעת אבק: התנועה אל האתר תתבצע ככל הניתן על גבי דרכים קיימות, במידה ויהיה צורך בשימוש בדרכי עפר, יש להרטיב את הקרקע למניעת אבק. 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.
8. לאחר ההקמה, השטחים שלא ישמשו בפועל לדרכים, קווים ומתקני מים יוחזרו למצבם הקודם, באופן שיאפשר עיבוד חקלאי.

תאורה בזמן העבודות:

תותר תאורה באתרי ההתארגנות בלבד ולצורך בטיחות בלבד. התאורה באתרים אלו תכוון לתוך האתרים עצמם ולא לשטחים הפתוחים מסביב. לא ייעשה שימוש בתאורת הצפה.

הנחיות למפגש עם בעלי חיים ואתרי קינון:

1. יש להשאיר בתום כל יום עבודה ערימות עפר בתעלות פתוחות, בשיפוע המאפשר לבעלי חיים שנלכדו בתעלה במהלך הלילה לצאת מהתעלה. טרם תחילת העבודות יתואם עם רט"ג נוהל לעת מפגש עם חיות בר בעת העבודות.
2. לא תותר כל שימוש בגדר תיל.

תאום עם משרד הביטחון.

6.6

דרכים

1. דרכי הגישה לחלקות יישמרו לכל אורך תקופת ההקמה וגם לאחר סיום העבודות, בתיאום עם בעלי הקרקע, לאחר סיום העבודות דרכי הגישה והדרכים ששימשו לצורך ההקמה ישוקמו ויוחזרו לרוחבן המקורי.
2. בכל שטח התכנית ניתן לעשות שימוש לצורך דרכי גישה זמניות, על בסיס דרכים חקלאיות, ככל הניתן, עם סיום העבודות יוחזרו דרכי הגישה הזמניות למצבם הקודם.
3. ניתן לעשות שימוש בדרכים חקלאיות קיימות כדרכי גישה קבועות שישמשו כדרך גישה למתקני המים.

6.7

תשתיות

1. עבודה הנוגעת לקווי תשתית הקיימים בתחום התכנית, לרבות העתקתם ככל שתידרש, תתואם עם גוף התשתית הנוגע לעניין ועם מהנדס הוועדה המקומית.
2. לאחר סיום ביצוע העבודות מכח תכנית זו, יש לשקם או להעתיק תשתיות, לרבות תשתיות

6.7

תשתיות

- חקלאיות, שנפגעו במהלך העבודה ולהחזירן למצבן טרם הפגיעה בתיאום עם בעל התשתית ו/ או בעל הקרקע.
3. קווי תשתית קיימים בתחום התכנית יוכלו להישאר במקומם.
4. תתאפשר גישה חופשית לתחזוקה שוטפת של קווי התשתית האמורים.
5. כל חציה או מעבר של תשתית בתחום התכנית, יחייב תיאום עם יזם התכנית.

6.8

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

נחלים :

1. בזמן ההקמה ערוצי הנחלים יגודרו למניעת השלכות פסולת וכניסת כלי רכב כבדים.
2. עבודות הקמה בבית הגידול הלח מצפון לאזור התעשייה של ברור חיל, לרבות מועד העבודות יתואמו עם רט"ג.

עבודות עפר :

1. לפני תחילת ביצוע העבודות יסומן בבירור תחום שטח ביצוע העבודות. לא תבוצע עבודה מחוץ לתחום המסומן, למעט עבודות שיש הכרח לבצע עקב אילוצי שטח, שמירה על הסביבה ובטיחות.
2. קרקעות מחישוף עליון או מחפירה שתימצאנה ראויות לשימוש לצרכי השיקום הנופי, תשמרנה בערמות נפרדות לאורך כל תקופת ביצוע עבודות העפר.

שיקום פני השטח :

שטחים חקלאיים : פני השטח יושבו לקדמותם.

- באזורים רגישים : יתבצע שיקום נופי ואקולוגי של כלל השטח המופר ע"י פיזור קרקע עליונה מחישוף (Top Soil). קרקע זו לא תכיל מינים פולשים. השיקום יכלול זריעה/שתילה של מיני צומח טבעיים לבית הגידול הספציפי, בהנחיית אקולוג ואדר' נוף, ובמידת הצורך אגרונום. תותר שתילת עצים כחלק מהשיקום הנופי- באישור חברת מקורות.

תאורה בזמן תפעול :

- לא תופעל תאורה קבועה במאגרים ובמתקנים, אלא אם תדרש מטעמים בטיחותיים או ביטחוניים.

תשתיות :

1. עבודה הנוגעת לקווי תשתית הקיימים בתחום התכנית, לרבות העתקתם ככל שתידרש, תתואם עם גוף התשתית הנוגע לעניין.
2. לאחר סיום ביצוע העבודות מכח תכנית זו, יש לשקם או להעתיק תשתיות, לרבות תשתיות חקלאיות, שנפגעו במהלך העבודה ולהחזירן למצבן טרם הפגיעה בתיאום עם בעל התשתית ו/ או בעל הקרקע.
3. תתאפשר גישה חופשית לתחזוקה שוטפת של קווי התשתית האמורים.
4. כל חציה או מעבר של תשתית בתחום התכנית, יחייב תיאום עם יזם התכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ניתן יהיה לבצע את התכנית בהינף אחד או במספר שלבים או מקטעים ובפרקי זמן שונים בין השלבים בהתאם לצרכים.	ללא

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הוא 5 שנים מיום אישור התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57