

ע"מ מכל
ארכיטקטורה ופינוי ערים בע"מ
ח.פ. 0-512261700
רח' קק"ל 4 ס' טבעון
טל: 04-9835146

יוזמות - למען הסביבה בע"מ

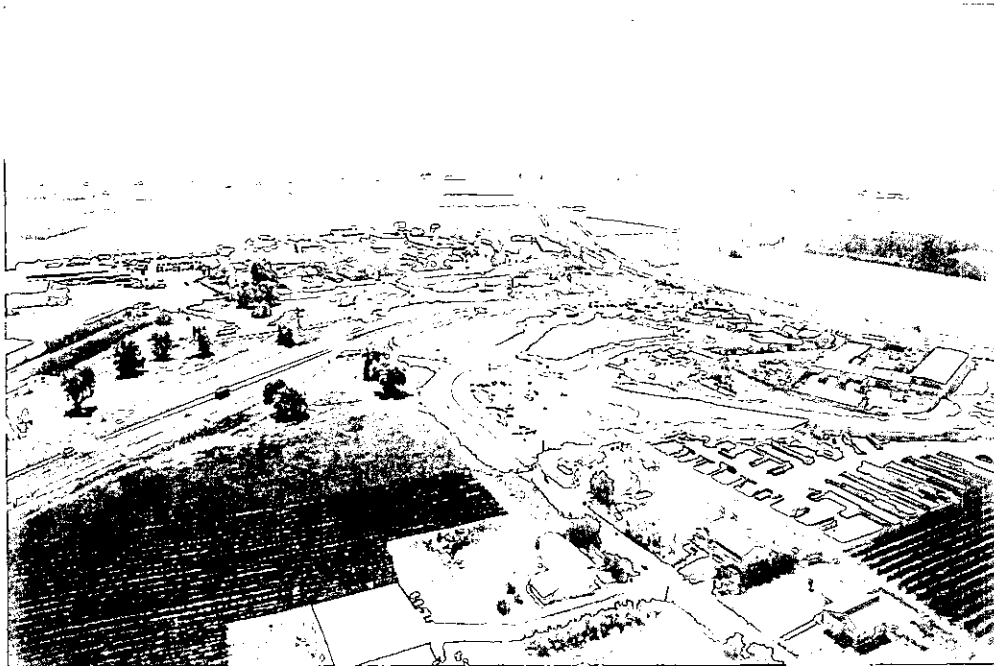


החברה הכלכלית לפיתוח
יואב בע"מ

פארק תעסוקה יואב

תכנית מס' 12/122/03/32

מסמך מנחה לשימוש במי נגר



מאי 2013

מינהל התכנון - הודעה 1979
1965 - תוכנית - 12/122/03/32
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
לשחרר את התכנית
ביום 30.1.13
למשרד אזורי
מנהל מינהל התכנון

החברה הכלכלית לפיתוח





תקציר

התכנית המוצעת משתרעת על שטח של כ- 800 דונם, בצומת ראם בין כביש מס' 3 וכביש מס' 40 בתחום השיפוט של המועצה האזורית יואב. מתוכם מיועדים כ-500 דונם לתעסוקה מסוגים שונים, דרכים, שטח למבני ציבור ושטחים פתוחים.

מתחם זה ישתלב בתכנון אזור התעסוקה המוגדר בתכנית המתאר של המועצה האזורית יואב- תכנית מס' 12/122/03/6 הנגזרת מתוכנית 251/02/6 המאושרת מיום 22/11/2004.

מיקום התכנית במרחב וייעודיה מוצגים להלן בתרשימים 1-1 עד 1-2.

הועדה המחוזית בהתייחסותה לתמ"א 4/ב/34 (תקנון תמ"א ב 4 מצורף כנספח- ד') מיום 8.4.10 – מצ"ב כנספח א', קובעת בסעיף 4 ב' :

"סעיפים 28, 30 – יש להגדיר מפורשות את השימושים המותרים/אסורים בהתאם לסעיף כאמור וכן יוכן נספח הבוחן את השפעת השימושים והפעילות המוצעים בתכנית על מי תהום. הנספח יועבר לחו"ד המשרד להגנת הסביבה ורשות המים."

המסמך הנוכחי מגדיר את הסיווגים המתוכננים להחדרת מי נגר עילי בהתאם לשימושים וייעודי הקרקע המוגדרים בהוראות התוכנית בסעיף 4 "ייעודי קרקע ושימושים" ומצורפים כנספח ב'.

תמ"א 4/ב/34 מגדירה את שטח התוכנית כאזור א' ומתייחסת לשימושים המותרים באזור זה בסעיפים 28 ו-30 בתמ"א.

התוכנית הנוכחית מרחיבה משמעותי את השטח הבנוי ותכסית הקרקע, לכן נדרשת הגדרה לסוגי הקרקע על פי השימושים המוגדרים בהוראות התוכנית של פארק התעסוקה

טבלה 2-2 מסווגת את איכות הנגר העילי והתאמתו להחדרה על פי שימושי/ייעודי הקרקע בנוסף לשטחים פתוחים ללא יעודים בעלי פוטנציאל של גורמי זיהום בהם איכות הנגר בד"כ טובה מאוד ומתאימה להחדרה.



טבלה 2-2: דירוג איכות הנגר כתלות בשימוש/ייעוד הקרקע¹

קב'	שימוש/ייעוד קרקע	איכות הנגר	התאמה להחדרה
1	מבנים בעלי גגות בטון/רעפים באזורי מגורים (מי מרזבים) מסחר ותעשייה נקיה (ללא פליטות אבק ומזהמים לאוויר מארובות וכיו"ב)	טובה מאוד-טובה	גבוהה
	כבישים בעלי נפח תנועה נמוך (דרך מקומית, דרך אזורית)	טובה-ביסנית	
2	כבישים בעלי נפח תנועה גבוה (דרך פרברית מהירה, דרך ראשית) מגרשי חניה לרכב כבד	סבירה ביסנית	ביסנית
	אזורי תעשייה מזהמת (במיוחד משטחי אחסון ופריקה)	נמוכה	ביסנית נמוכה (רק לאחר טיפול)
תחנות דלק			
אתרי פסולת			
אתרי אחסון קומפוסט/בוצה/זבל בע"ח			
מוסכים			
4	אזורי קרקע מזהמת	גרועה	שלילית

הוראות התוכנית המצורפות קובעות בסעיף 6.4.3 ב' כי נגר שמקורו בגשמים לא יוזרם למערכת הביוב אלא ינוקז למערכת הניקוז. תת-סעיף ג' באותו סעיף קובע כי נגר עילי העלול להכיל חומרים מזהמים יתועל במערכת ניקוז נפרדת מהמערכת הכללית כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד.

על פי הגדרות המתחמים בהוראות התוכנית סווג השימושים והייעודים בטבלה 2-1-3 לקבוצות על פי התאמתם לשימור מי הנגר על ידי החדרה.

לאחר בחינת השימושים והייעודים בתחומי התוכנית וסיווג הנגר העילי בתחומם כמפורט להלן המלצותינו:

1. אזורי החשודים בזיהום ומוגדרים בהוראות התוכנית בתת סעיף ג' בסעיף 6.4.3 ויחייבו טיפול נקודתי במי הנגר לפני החדרה – פרט למי הגגות הנקיים - יכללו את הייעודים והשימושים הבאים על פי הגדרתם בהוראות התוכנית:

- תעסוקה



- מסחר ותעסוקה
 - תעשייה ואחסנה
 - אחסנה עם הנחיות מיוחדות וקו מגבלה סביבתית
 - מבנים ומוסדות ציבור תא שטח 300
 - תעשייה ומשרדים – באזורים שאינם עונים על הדרישות המוגדרות בסעיף 2 לתעשייה ומשרדים.
2. אזורים שמי הנגר שלהם יופנו ישירות למערכת הניקוז יכללו את הייעודים והשימושים הבאים:
- מי גגות מכל היעודים
 - דרך מאושרת מוצעת
 - מבנים ומוסדות ציבור תא שטח 302
 - שטח ציבורי פתוח
 - קרקע חקלאית
 - תעשייה ומשרדים – רק באזורי מסחר ותעשייה נקייה- ובתנאי שלא ייעשה בהם שימוש כלשהו בחומרים העלולים לזהם ו/או חשודים כמזהמים פוטנציאליים של מי תהום.



תוכן עניינים

1. מבוא
2. סיווג יעודי קרקע להחדרה של נגר עילי
3. יעודי קרקע בתחום התוכנית וסיווג איכות מי הנגר להחדרה
 - 3.1 הגדרת יעודי קרקע בתחום התוכנית
 - 3.2 סיווג מי נגר עילי על פי ייעודי קרקע
4. המלצות
5. ביבליוגרפיה
6. נספחים

תרשימים

- תרשים 1-1: מיקום התכנית במרחב
- תרשים 1-2: אזור התכנית המוצעת
- תרשים 2-1: תחום התוכנית על רקע תמ"א 34 ב/ב/4

טבלאות

- טבלה 2-1: סיווג ייעודי קרקע על פי התאמתם לשימור נגר עילי על ידי החדרה¹
- טבלה 2-2: דירוג איכות הנגר כתלות בשימוש/ייעוד הקרקע¹
- טבלה 3.1-1: ייעודי הקרקע והשימושים המוגדרים בתכנית
- טבלה 3.2-1: סיווג שימוש/ייעודי הקרקע בתוכנית על פי איכות מי הנגר

נספחים

- נספח א' – החלטת הועדה המחוזית
- נספח ב' – הוראות התוכנית
- נספח ג' – תוכנית פארק תעסוקה יואב
- נספח ד' – הוראות תמ"א 34 ב 4



התכנית המוצעת משתרעת על שטח של כ- 800 דונם, בצומת ראם בין כביש מס' 3 וכביש מס' 40 בתחום השיפוט של המועצה האזורית יואב. מתוכם מיועדים כ-500 דונם לתעסוקה מסוגים שונים, דרכים, שטח למבני ציבור ושטחים פתוחים.

מתחם זה ישתלב בתכנון אזור התעסוקה המוגדר בתכנית המתאר של המועצה האזורית יואב- תכנית 12/122/03/6 המאושרת מיום 22/11/2004

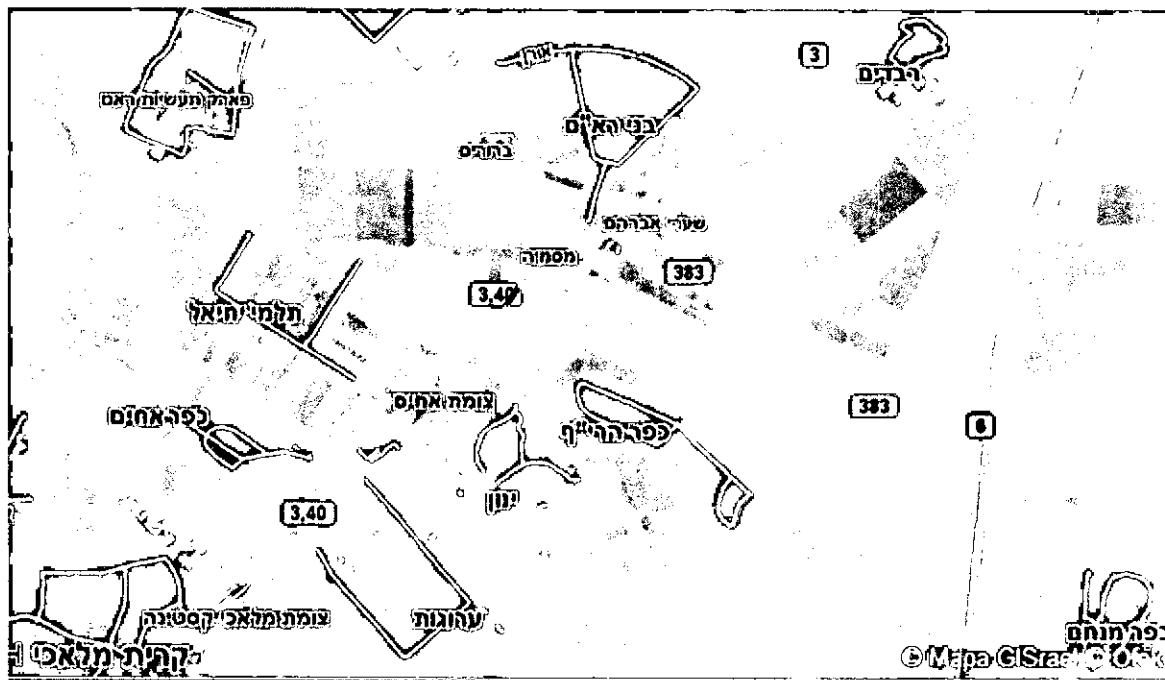
מיקום התכנית במרחב וייעודיה מוצגים להלן בתרשימים 1-1 עד 1-2.

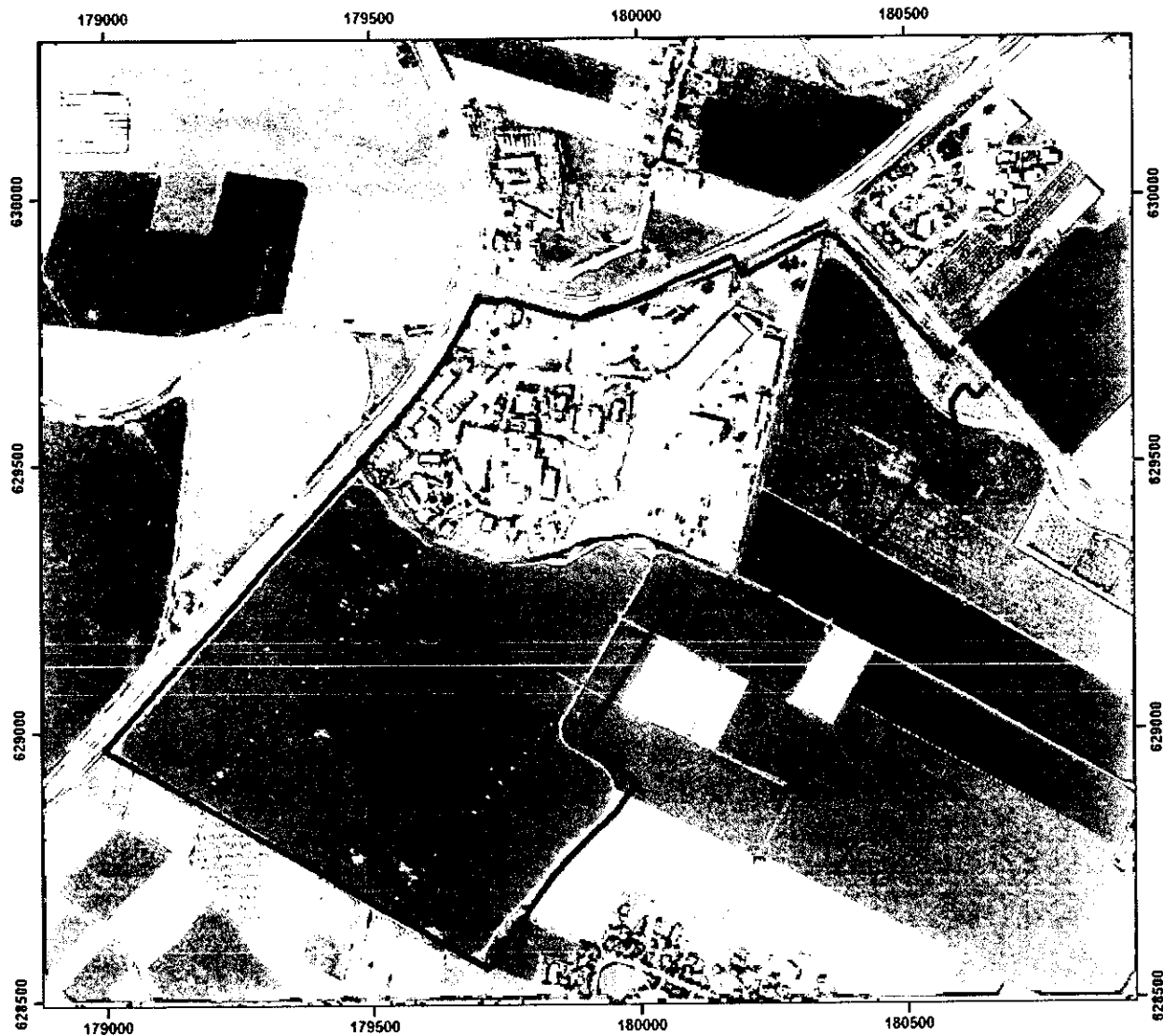
הועדה המחוזית בהתייחסותה לתמ"א 4/ב/34 מיום 8.4.10 – מצ"ב כנספח א', קובעת בסעיף 4 ב':

"סעיפים 28, 30 – יש להגדיר מפורשות את השימושים המותרים/אסורים בהתאם לסעיף כאמור וכן יוכן נספח הבוחן את השפעת השימושים והפעילות המוצעים בתכנית על מי תהום. הנספח יועבר לחו"ד המשרד להגנת הסביבה ורשות המים."

המסמך הנוכחי מגדיר את היעודים המתוכננים לפתרון למי נגר (שימור על ידי החדרה באמצעות מערכת הניקוז או הזרמה לטיפול) בהתאם לשימושים וייעודי הקרקע, כפי שמוגדרים בהוראות התוכנית בסעיף 4 "ייעודי קרקע ושימושים" ומצורפים כנספח ב'.

תרשים 1-1: מיקום התכנית במרחב (שימוש באורטופוטו מתוך אתר www.mapa.co.il)





**תרשים 1-2:
תחום התכנית המוצעת
על רקע אורטופוטו**

מקרא

קו כחול פארק יואב



אזור תעסוקה קיים



כביש 40 / 3

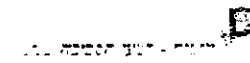


כביש 383



אוגוסט 2012

0 50 100 200 300 400
Meters



פארק תעסוקה יואב

רחוב רבניצקי 4 תל אביב ת.ד. 57159 מיקוד 61571 טלפון: 077-3508001 פקס: 077-3508003

דוא"ל: office@yozmot-sviva.com / www.yozmot-sviva.com



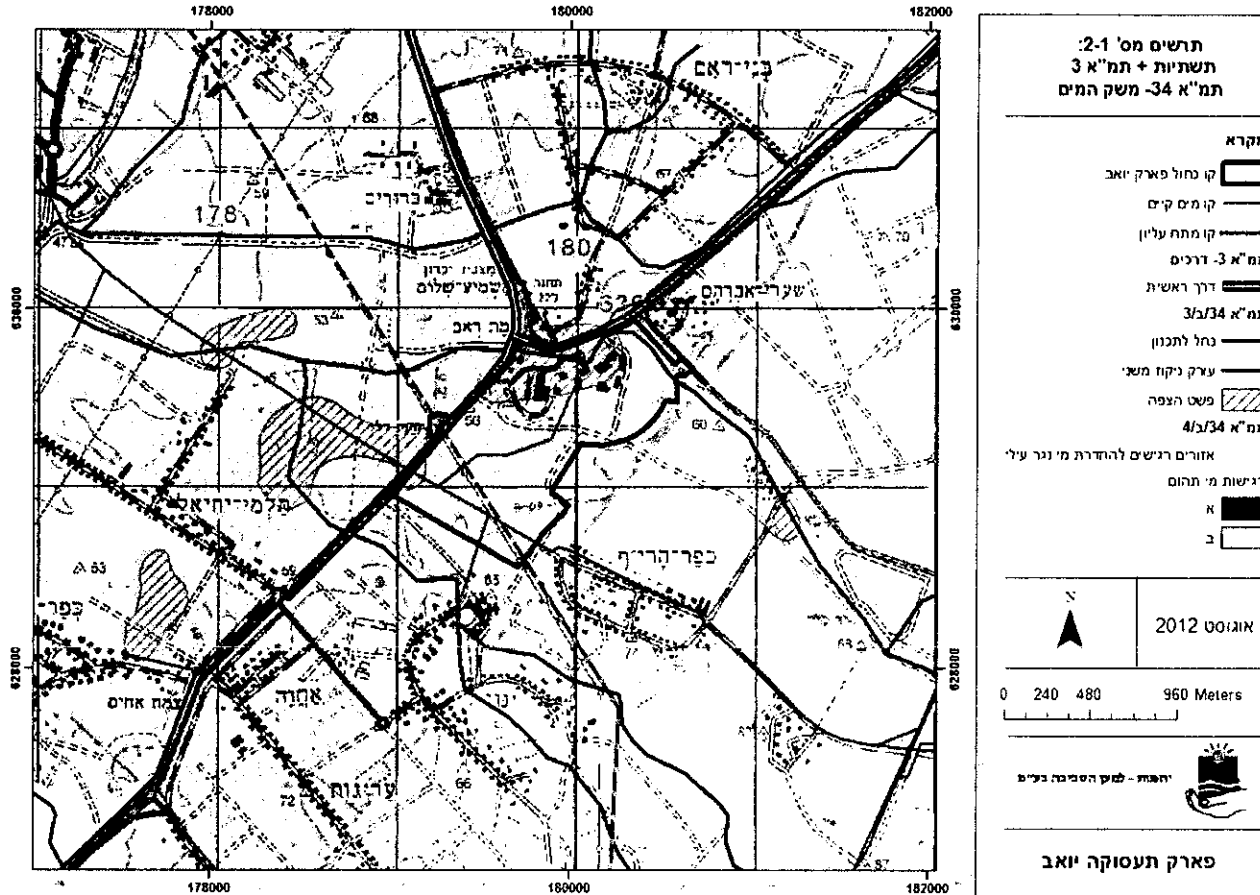
2. סיווג שימושי קרקע להחדרה של נגר עילי

תנ"א 4/ב/34 מגדירה את שטח התוכנית כאזור א' כפי שמוצג בתרשים 2-1:





תרישים 2-1: תחום התוכנית על רקע תמ"א 34 ב/ב/4





התמ"א מתייחסת לסעיפים 28, 30 בהקשר להגדרת השימושים המותרים באזור זה:

28. הגבלות לשימוש בקרקע באזור א'

בכפוף לאמור בסעיף 30, לא תאושר כל תכנית, בתחום אזור א' ו א'1 המסומן במפה 3 המאפשרת שימוש או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום לרבות: אחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, בדלקים ותעשיות הכרוכות בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת, מטמנות לפסולת מעורבת ומטווחי ירי פתוחים.

29. הגבלות לשימוש בקרקע באזור ב'

בכפוף לאמור בסעיף 30, לא תאושר כל תכנית, בתחום אזור ב' המסומן במפה 3 המאפשרת הקמת מפעלים או מתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום או חשמל, וכן מפעלים בהם מופעלים מתקנים לריאקציות כימיות בתהליכי יצור של חומרים רעילים (לרבות סולבנטיים ונותכות כבדות), מטמנות לפסולת מעורבת, ואתרים לאחסון דלקים וחומרים מסוכנים.

30. הגבלות לאישור שימושים בעלי פוטנציאל זיהום

30.1 על אף האמור בסעיפים 28 ו- 29, מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת את השימושים או הפעילויות בקרקע האמורים בכל אחד מהאזורים א', א'1 או ב' כמסומן במפה מס' 3, בכפוף לתנאים הבאים:

30.1.1 שוכנע מוסד התכנון כי השימוש או הפעילות המבוקשים בתכנית דרושים באזור וכי לא ניתן להקימם באזורים אחרים.

30.1.2 הוגש למוסד התכנון נספח הבוחן את השפעות השימוש או הפעילות המבוקשים בתכנית על מי התהום, והוכח, בהתבסס על בדיקה לעניין מניעת זיהום מי תהום, כי ניתן לנקוט באמצעים שיתנו מענה מלא למניעת זיהום ולהגנה על מי תהום.

30.1.3 נספח כאמור בסעיף 30.1.2 לרבות האמצעים המוצעים למניעת זיהום מי התהום יוגש לחוות דעת נציב המים. נציב המים יגיש למוסד התכנון את חוות דעתו בתוך 30 יום מיום שהומצאו המסמכים הנדרשים לצורך מתן חוות דעתו או תוך פרק זמן ארוך יותר כפי שיקבע מוסד תכנון. לא ניתנה תשובה במועד, יראה זאת מוסד התכנון כחוות דעת ללא הערות.

30.2 האמצעים למניעת זיהום ולהגנה על מי תהום כאמור בסעיף 30.1 יעוגנו בתכנית.

שימושי קרקע מסווגים בין היתר על פי ההתאמה של שימוש בנגר העילי בתחומם.

טבלה 1-2, מגדירה התאמת שימושי הקרקע על פי התאמתם להחדרה:



טבלה 1-2: סיווג ייעודי קרקע על פי התאמתם לשימור נגר עילי על ידי החדרה¹

ייעוד קרקע	שיעור תכסית פנויה להחדרה	השפעת חניה אטומה עילית	השפעת חניה תת-קרקעית	סיכונים זיהום
1. פארק עירוני	גבוה מאוד ++	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
2. שצ"פ	גבוה מאוד ++	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
3. ספורט, פנאי, נופש	גבוה +	+ -	ל.ר.	ל.ר.
4. מתקני תשתית נקיים	גבוה +	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
5. מבני ציבור	גבוה +	+ -	ל.ר.	ל.ר.
6. מגורים צמודי קרקע	גבוה +	+ -	ל.ר.	ל.ר.
7. מגורים בניה רוויה	בינוני +	-	-	ל.ר.
8. משרדים	נמוך -	-	--	ל.ר.
9. מסחר, מלונאות	נמוך -	-	--	ל.ר.
10. תעשייה, מלאכה	נמוך -	--	--	-
11. מתקני תשתית מזהמים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	-

מקרא: + אינדיקציה לעדיפות כשטח החדרה פוטנציאלי
 - אינדיקציה לחסרון כשטח החדרה פוטנציאלי
 ל.ר. = לא רלבנטי

המסקנות מהטבלה:

- עדיפות גבוהה להחדרה: ייעודים 1-3 – שטחים פתוחים בעיקרם.
- עדיפות בינונית להחדרה: ייעודים 4-7 – תכסית נמוכה, ללא סיכונים זיהום.
- עדיפות נמוכה להחדרה: ייעודים 8-11 – תכסית גבוהה ו/או סיכונים זיהום.

התוכנית הנוכחית מרחיבה משמעותי את השטח הבנוי ותכסית הקרקע, לכן נדרשת הגדרה לסוגי הקרקע על פי השימושים המוגדרים בהוראות התוכנית.



טבלה 2-2 מסווגת את איכות הנגר העילי והתאמתו להחדרה על פי שימוש/ייעודי הקרקע בנוסף לשטחים פתוחים בהם איכות הנגר בד"כ טובה מאוד ומתאימה להחדרה.

טבלה 2-2: דירוג איכות הנגר כתלות בשימוש/ייעוד הקרקע¹

קב'	שימוש/ייעוד קרקע	איכות הנגר	התאמה להחדרה
1	מבנים בעלי גגות בטון/רעפים באזורי מגורים (מי מרחבים) מסחר ותעשייה נקיה (ללא פליטות אבק ומזהמים לאוויר מארובות וכיו"ב)	טובה מאוד-טובה	גבוהה
	כבישים בעלי נפח תנועה נמוך (דרך מקומית, דרך אזורית)	טובה-ביטנית	
2	כבישים בעלי נפח תנועה גבוה (דרך פרברית מהירה, דרך ראשית)	סבירה ביטנית	ביטנית
	מגרשי חניה לרכב כבד		
3	אזורי תעשייה מזהמת (במיוחד משטחי אחסון ופריקה)	נמוכה	ביטנית נמוכה (רק לאחר טיפול)
	תחנות דלק		
	אתרי פסולת		
	אתרי אחסון קומפוסט/בוצה/זבל בע"ח		
	מוסכים		
4	אזורי קרקע מזהמת	גרועה	שלילית

מסקנות טבלה 2-2:

- קבוצה ראשונה** - מוגדרת כבעלת איכות גבוהה והתאמה גבוהה להחדרה. מי נגר מכבישים פנימיים וחניונים פרטיים עשויים להכיל זיהום בריכוזים נמוכים, כתוצאה מדליפות שמנים ודלקים, בעיקר בנגר ראשון. נגר המשתייך לקבוצה זו, חשוד בזיהום קל ומומלץ להפנותו לשטחים מגוננים, על מנת לאפשר ספיחה ופירוק של מזהמים לפני חדירתם לקרקע. שכבת השורשים משמשת מסנן יעיל, המכיל ריכוזים גבוהים של חיידקי קרקע המסייעים בפירוק וספיחה.



- **קבוצה שנייה** - עלולה לתרום מגוון רחב של מזהמים הקשורים ישירות לכלי הרכב הנעים על הכבישים, אשר ריכוזם עולה ככל שתנועת כלי הרכב עולה, כגון: מזהמים ממפלטי כלי הרכב ומזהמי מתכת שמקורם מקורוזה של חלקי רכב ומבליית צמיגים. מזהמים נוספים המשתחררים עקב דליפות ותאונות הם מגוונים ומכילים שמנים, ואף חומרים מסוכנים. קיימים פתרונות טכנולוגיים שתכליתם יצירת חיץ הידרולוגי בין גורמי הזיהום שמקורם בכביש/מגרש החניה לבין נתיבי המים העיליים ומי התהום.
- **קבוצה שלישית** - לקבוצה זו משתייכות ישויות מזהמות נקודתית. על-פי רוב מחויבות ישויות אלה ברשיון העסק ביישום מלא ו/או חלקי של "עקרון הבועה", הקובע כי מי נגר נקיים לא יחדרו ונגר מזוהם לא יזרום ו/או יחלחל מגבולות המתחם המזוהם באופן בלתי מבוקר.
- **קבוצה רביעית** - כוללת אזורים בהם קרקע מזוהמת, או חשודה כמזוהמת, עקב שימושי עבר בעייתיים. טיפול בנגר עילי מאזורים כאלה חייב להתבצע כחלק מתוכנית שיקום כוללת.

3. יעודי קרקע בתחום התוכנית וסיווג איכות מי הנגר להחדרה

הוראות התוכנית המצורפות קובעות בסעיף 6.4.3 ב' כי נגר שמקורו בגשמים לא יוזרם למערכת הביוב אלא ינוקז למערכת הניקוז. תת-סעיף ג' באותו סעיף קובע כי נגר עילי העלול להכיל חומרים מזהמים יתועל במערכת ניקוז נפרדת מהמערכת הכללית כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד.

3.1 הגדרת ייעודי קרקע בתחום התוכנית

בהוראות התוכנית מוגדרים 13 ייעודי קרקע (פרק 4 "ייעודי קרקע ושימושים").

טבלה 3.1-1 מפרטת את השימושים המוגדרים עבור ייעודי הקרקע בתוכנית:



טבלה 1-3.1: ייעודי הקרקע והשימושים המוגדרים בתכנית

שימושים	ייעודים	מס' ייעוד
<p>א. מיועד להקמת מפעלי תעשייה המיועדים לצרכי ייצור, מלאכה ואחסנה, מבנים משולבים לבתי מלאכה, עיבוד טובין ואספקת שירותים.</p> <p>ב. בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום.</p> <p>ג. אחסנת רכב במגרשים פתוחים</p> <p>ד. מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים לשירות עובדיהם.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים וביוב, ניקוז, טלפון וגז, פסולת, מערכות אנרגיה ותקשורת.</p> <p>ו. שטחים ומתקנים לחניה, פריקה, טעינה ותמרון.</p> <p>ז. שטחי שרות – ממ"ד, חניה, מחסן, מתקנים הנדסיים.</p> <p>ח. פיתוח, גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות.</p>	תעסוקה	1
<p>א. מיועד להקמת והפעלת מבנים ל"תעשייה נקיה, "מכוני מחקר, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מרפאות, מכוני ומעבדות, שירותים אישיים עסקיים ופיננסיים, מחסני מכר ואולמות תצוגה, סדנאות וגלריות.</p> <p>ב. בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה במקום</p> <p>ג. מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים לשירות עובדיהם.</p> <p>ד. פיתוח, גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות.</p> <p>ה. שטחים ומתקנים לחניה, פריקה טעינה ותמרון.</p> <p>ו. שטחי שרות – ממ"ד, חניה, מחסן, מתקנים הנדסיים.</p>	תעשייה ומשרדים	2
<p>א. מבנים לפעילות עסקית כגון: תעשייה זעירה, מלאכה, מסחר מקומי, משרדים, מסעדות, מזנונים, שירותים מסחריים וציבוריים הקשורים במישרין לאזור התעשייה, כגון בנקים ומשרדי דואר, שירותים עסקיים ואישיים לרווחת המועסקים באזור התעסוקה. לא ניתן להקים גנים ואולמות ארועים.</p> <p>ב. שטחי שרות – ממ"ד, חניה, מחסן, מתקנים הנדסיים.</p> <p>ג. פיתוח, גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות.</p>	מסחר ותעסוקה	3



<p>תעשייה ואחסנה</p>	<p>4</p>	<p>א. מפעלי תעשייה ב. מחסנים וסוכנויות לעמילות מכס ג. מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה ומשטחים לאחסנה פתוחה. ד. בתי קירור, אחסנה ואריזה. ה. שירותים שונים כולל אולמות תצוגה וחנויות מפעל. ו. שירותי דרך ומוסכים. ז. משרדים לשימוש עצמי של השימושים הנ"ל. ח. שטחי שרות – ממ"ד, חניה, מחסן, מתקנים הנדסיים. ט. פיתוח, גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות. י. לא ניתן להקים גנים ואולמות ארועים.</p>
<p>אחסנה עם הנחיות מיוחדות וקו מגבלה סביבתית</p>	<p>5</p>	<p>א. משרדים ב. מחסנים ג. מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה ומשטחים לאחסנת קבע. ד. משרדים לשימוש עצמי של השימושים הנ"ל. ה. שטחי שרות – ממ"ד, חניה, מחסן, מתקנים הנדסיים. ו. פיתוח, גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות.</p>
<p>מבנים ומוסדות ציבור תא שטח 300</p>	<p>6</p>	<p>ישמש למיחזור, איסוף פסולת ושרותים הנדסיים ולוגיסטיים לאזור התעסוקה.</p>
<p>מבנים ומוסדות ציבור תא שטח 101</p>	<p>7</p>	<p>א. ישמש להקמת מוסדות ושרותים ציבוריים כגון: תחנת כיבויי אש, תחנת עזרה ראשונה, תחנת משטרה, מרכז מחשבים ותקשורת ומוסדות מוניציפליים, גני ילדים, מעונות יום, משרדי מנהלת. ב. מבנים לשירותים לוגיסטיים וציבוריים של המוא"ז, מבנים ולצרכי חירום וכל השימושים התואמים לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה. ג. לא יבנו בשטח מבני ציבור לצרכי חינוך ותרבות או מבנים להתכנסות הקהל ו/או תלמידים. ד. שטחי שרות: ממ"מ, חניה, מחסן. ה. פיתוח, גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות.</p>



8	מבנים ומוסדות ציבור תא שטח 302	ישמש לגני ילדים ומעונות יום
9	שטח ציבורי פתוח	א. גינון לכלל הציבור ב. שטחים להשהיית זרימה, אגירה וחלחול של מי נגר. ג. מתקני משחק וספורט, מבני שרות, פינות ישיבה, סככות צל, שבילים ומתקנים הנדסיים באישור הועדה המקומית. ד. מעבר תשתיות תת קרקעיות.
10	דרך מאושרת/מוצעת	ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינון וחניה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים לריהוט הרחוב.
11	ייעוד על פי תוכנית מאושרת	בשטח זה קיימים יעודי קרקע המאושרים עפ"י תוכניות תקפות.
12	קרקע חקלאית	ישמש לעיבוד חקלאי, גינון ומערכות ניקוז, מערכות סולריות אשר יאפשרו שילוב עיבוד חקלאי. ניתן להקים גדר בטחון, דרך חקלאית ודרך בטחון.
13	מתקן הנדסי	ישמש להקמת אוגר מים לכיבוי אש.



3.3 סיווג מי נגר עילי על פי שימושי/ייעודי קרקע

על פי הגדרות המתחמים בתקנון סווגו השימושים והייעודים בטבלה 1-3.2 לקבוצות על פי התאמתם לשימור מי הנגר על ידי החדרה:

טבלה 1-3.2: סיווג שימושי/ייעודי הקרקע בתוכנית על פי איכות מי הנגר

התאמה להחדרה	איכות הנגר	ייעוד / שימוש
בינונית- נמוכה	נמוכה	תעסוקה
גבוהה- נמוכה	טובה – נמוכה	תעשייה ומשרדים
בינונית- נמוכה	נמוכה	מסחר ותעסוקה
בינונית- נמוכה	נמוכה	תעשייה ואחסנה
בינונית- נמוכה	נמוכה	אחסנה עם הנחיות מיוחדות וקו מגבלה סביבתית
בינונית- נמוכה	נמוכה	מבנים ומוסדות ציבור תא שטח 300
בינונית- נמוכה	טובה – בינונית	מבנים ומוסדות ציבור תא שטח 101
גבוהה	טובה מאוד	מבנים ומוסדות ציבור תא שטח 302
גבוהה	טובה מאוד	שטח ציבורי פתוח
בינונית	סבירה בינונית	דרך מאושרת/מוצעת
גבוהה	טובה מאוד	קרקע חקלאית
-	על פי ייעוד	ייעוד על פי תוכנית מאושרת
גבוהה	טובה	מתקן הנדסי

4. המלצות

להלן המלצותינו לגבי השימוש בנגר העילי ביחס לשימושי/ייעודי הקרקע בתחום התוכנית:

- 4.1 אזורים החשודים בזיהום ומוגדרים בהוראות התוכנית בתת סעיף ג' בסעיף 6.4.3 ויחייבו טיפול נקודתי במי הנגר לפני החדרה – פרט למי הגגות- יכללו את הייעודים והשימושים הבאים על פי הגדרתם בהוראות התוכנית:
- תעסוקה
 - מסחר ותעסוקה
 - תעשייה ואחסנה
 - אחסנה עם הנחיות מיוחדות וקו מגבלה סביבתית
 - מבנים ומוסדות ציבור תא שטח 300 –



- תעשייה ומשרדים – באזורים שאינם עונים על הדרישות המוגדרות בסעיף 4.2 לתעשייה ומשרדים.

4.2 אזורים שמי הנגר שלהם יופנו ישירות למערכת הניקוז יכללו את הייעודים והשימושים הבאים:

- מי גגות
- דרך מאושרת מוצעת
- מבנים ומוסדות ציבור תא שטח 302
- שטח ציבורי פתוח
- קרקע חקלאית
- תעשייה ומשרדים – רק באזורי מסחר ותעשייה נקייה- ובתנאי שלא ייעשה שימוש כלשהו בחומרים העלולים לזהם ו/או חשודים כמזהמים פוטנציאליים של מי תהום.



5. ביבליוגרפיה

1. מדריך לתכנון ובניה משמרת נגר עילי. משרד הבינוי והשיכון, משרד החקלאות ופיתוח הכפר ומהמשרד להגנת הסביבה. אוקטובר 2004.

6. נספחים



נספח א'

החלטת הועדה המחוזית



מזינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז זרם
לשכת התכנון המחוזית

כ"ד בניסן והש"ע
8 האמיל 2010
דח 2010-1021

לכבוד
מר איבן סלמינה
החברה הכלכלית מועצה אזורית יואב, ד.ג. שקמים

הנדון: תכנית מס' 12/122/03/6 - פארק תעסוקה יואב

התכנית ת"ל נזנר בוועדה המוחדרת להכנון ולבניה, בישיבה מס' 2010002 שהתקיימה ביום 15/03/2010.

הועדה החליטה להקניד את הווכנית בתנאים הבאים:

1. קבלת אישור הועדו לשמירה על קרקע וקלאית ושטחים פתוחים.
2. תיאום עם החברו חלאומית לדרכים, משרד החחבורה, משרד חבריאות, חברת מקורות, חברת חשגול, רשות העתיקות ומשרד התנ"ת- חתימוים יבוצעו וזן 60 יום.
3. וזמ"א 2/34 - בתוונו התכניו עורר נחל ברקאי. השטח מוגדר בזולקו כשטח חצטה. למיכן, יש לפעול החתגום לתוראות הווכ"א לרבות תיאום עם רשונו תניקוז שוריק- למיש.
4. תמ"א 4/34 - נושטו מוגדר עמ"י ותמ"א כאזור א', לפיכן יש לפעול בזחגונו לסעיפים הבאים:
א. סעיף 23 - חכמו בטחו לשינוור וניאול נג נגר עילי.
ב. סעיפים 28, 30 - יש להגדיר מפורשות אנו וושינושינו אמותריס/זוטריה החתגום לסעיף כאמור וכן יוכן נספה חבווחן את חשפעו השימושים וחפעילות חמוצעינו בתכנית על חי חנווחום. חנספוח יועבר לח"ד המשרד לחגנה חסדיבה חישונו תמים.
5. ייקבע בחוראוחו לי לא נזנוד חקמת חווחה ונדלוק בתחום הווכנית.
6. תיקון התכניו בזחגום להערות לשכת חתכנון, שיועברו בגפרד.
7. תיקון התכנית בזחגום לוועדונו חמשוד לחגנת חסדיבה, כמפורט בזמנוגה מיום 14/03/2010.
8. חתאמו בין תכנית זו לתכנית 1/260/03/6 בשמחים חווחפמים.
9. הסעיף 4.2.1 (א) שימושים חותרינו גאזור ופעשיוו ונשרדים- יש למחוק אנו השימוש " תעסיח עתירת יע"י.

קריה הממשלתית, ריזוכ ריזיקוה 4, נאלי-שבוע 84100 ת.ד. 68 תלסון 6263820-03 פקס: 08-6263797
אתר: www.pn.gov.il דחור אכסטיביני: info@pn.gov.il



מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מוזז דרום
לשכת התכנון המחוזית

- 10. בסעיף 4.3.1 (א) שימושים מותרים במסחר ותעסוקה- יש למחוק את השימוש " מרכיב מסחריים".
- 11. בסעיף 4.4.1 (ה) שימושים מותרים בתעשייה ואחסון- יש למחוק את השימוש "מחסני מכו".
- 12. קיומם חתייעצות עם ועדת המשנה הטקצועית למים ולבינה.
- 13. חסמעת לעוף 12.1.2 נחוצות תמ"א 35 (הסעיף שלבי ביצוע וכמתן ויוגרי בינה בווראות וזנכמית).
- 14. קביעת שלביות פיתוח וביצוע בהתאם לנוסקנות הבהיות.
- 15. סעיפים 6.3 ו- 6.16 בתחואות -- יש למחוק.
- 16. יש לכלול בתחום הזנכמית וזה מוגרש ההעשייה הגובל (מונסת).
- 17. וקלות פוזנכמונו מוזאר ארציות -- יוגזו לרין הועדה מושנה נפתית.

החלטה דלעיל היא בהתאם לפרוטוקול, אשר טרנו אושר כוסית.
בסודה ויוזו שינויים בהחלטה, נוכח הפרוטוקול המאושר הוא וקובנו.
על המושן וטיפול בתנכית נודיעכם ענו קבלת 4 סטיים של מסמכי התכניה מתוקנינו בהתאם
לאסור לעיל וזנכמוים כנדרש עפ"י דין.

נכבדו רב,
אילנה בוחנירדיף
ממנה לעדות

התקוח
אדר מאיר בן אריש - מועדס הועדה המקומית מרחובות, שקמיט
מועדס הנועצה האזורית וזאב
אדר ערן מכל - רת 'קק"ל, 4 קרית טבעו
אדר 'עממה אברטובניץ - מינוול מקרקעי ישראל, מיוזו ירושלוח

קרית המושלה, רחוב וזוקה 4, יזא - שני 84.100 וז. 68 טלמון: 08-6243970 סקס: 08-6763797
אזר המשרד: www.pnina.gov.il וזנר: 08-6243970 dar-tel@moim.gov.il

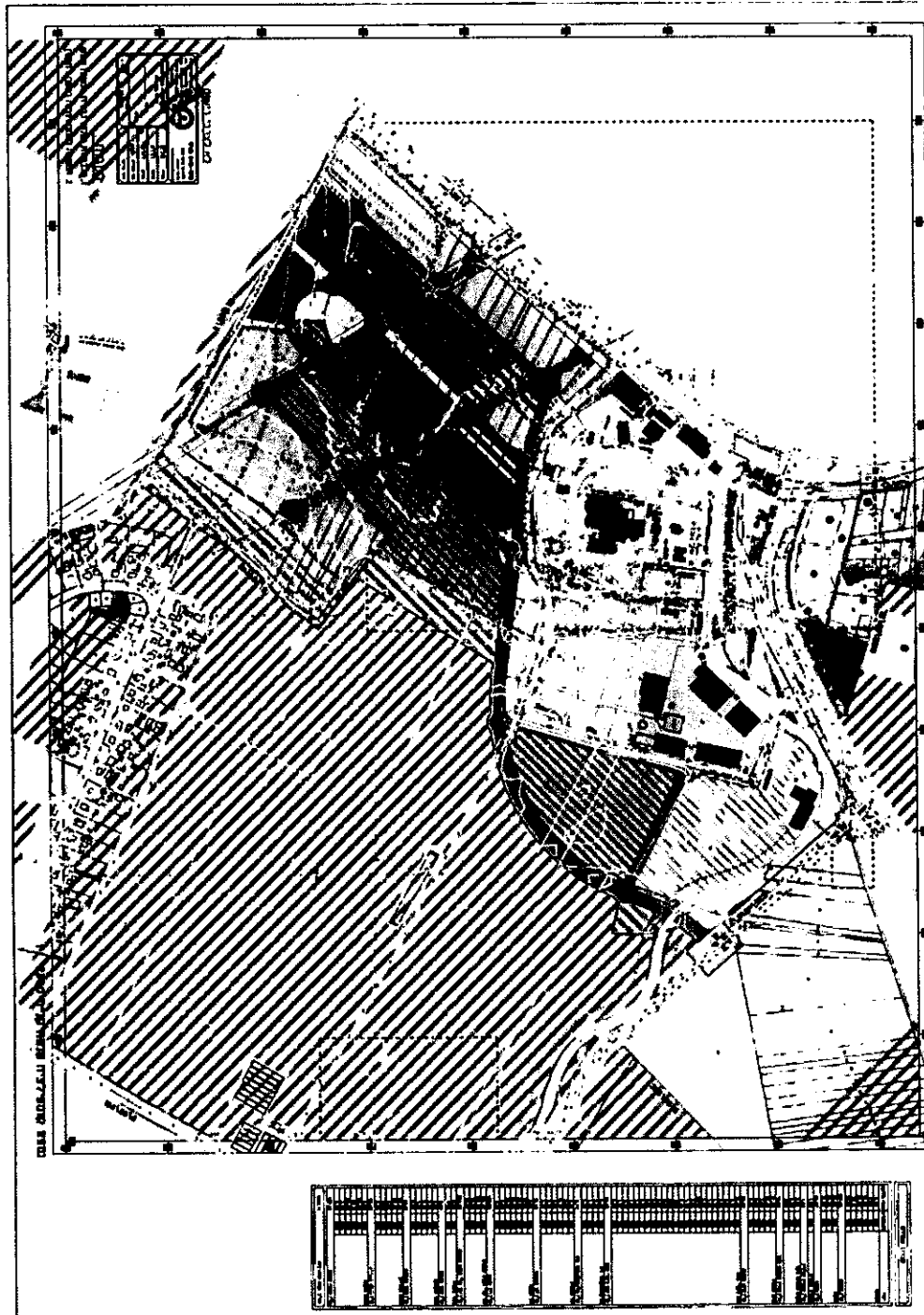


נספח ב'
הוראות התוכנית



נספח ג'

תוכנית פארק תעסוקה יואב





נספח ד' – הוראות תמ"א 34 ב 4