



מדינת ישראל
משרד הפנים - מינהל התכנון
האגף לתכנון מקומי

תכנית מתאר כוללנית יבנה

תכנית מס' 404-0273557

נספח איכות הסביבה

7 באוגוסט 2017



עורך הנספח: לשם-שפר איכות סביבה בע"מ

הנטקה 36, ירושלים

טל': 02-6427684, פקס: 02-6427103, דוא"ל: shl@shl.co.il

 **לשם שפר**
איכות סביבה בע"מ





תכנית מתאר מקומית כוללנית לעיר יבנה
נספח איכות הסביבה – הוראות משלימות



כתיבה ועריכה: ערן הלברייך, לשם-שפר איכות סביבה בע"מ





מבוא



תכנית המתאר קובעת בהוראותיה כי כל תכנית מפורטת אשר על פי חוות דעתה של הרשות הסביבתית המוסמכת (המשרד להגנת הסביבה או גוף שהוסמך מטעמו לעניין זה) הינה בעלת פוטנציאל להשפעה מהותית על הסביבה, או הנתונה להשפעה פוטנציאלית כזו מסביבתה, תידרש להגשת נספח סביבתי כתנאי להפקדתה (אלא אם היא מחוייבת ממילא בהגשת תסקיר השפעה על הסביבה). נספח זה יערך לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת, ויוגש לאישורה. התכנית תטמיע בתשריטיה ובהוראותיה את מסקנותיו של נספח זה.

יש לבחון את הצורך בנספח סביבתי בתכניות המציעות הקמה ו/או שדרוג של שטחים לתעסוקה או לתעשייה, בתכניות לתשתיות הנדסיות ולמתקנים הנדסיים בעלי פוטנציאל להשפעה מהותית על הסביבה, לדרכים משמעותיות חדשות, ובתכניות לשימושים מעורבים. כמו כן יש לבחון צורך זה בתכניות לשימושים רגישים המצויים בסמיכות לשימושים בעלי פוטנציאל מטרדי.



תחומי ההתייחסות של הנספח יותאמו למיקום התכנית, על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת: תכניות הכוללות מקורות רעש או מצויות בקרבה להם יכללו בדיקה אקוסטית, תכניות הכוללות שימושים המשפיעים על איכות האוויר או מצויות בקרבה להם יכללו מדידות ו/או מידול, תכניות הכוללות מקורות קרינה או מצויות בקרבה להם יכללו מדידות/התייחסות לנושא, תכניות המצויות בתחום מגבלות חומרים מסוכנים או המאפשרות הטלת מגבלות כאלה יכללו בחינת השפעת החומרים המסוכנים, תכניות בשטחים החשודים בזיהום קרקע יכללו סקר שימושים היסטורי ובדיקות קרקע, תכניות בשטח בעל ערכי טבע יכללו חוות דעת אקולוגית וכד'.

הועדה המקומית תדון בנספח הסביבתי כחלק מהדיון בתכנית, ותחליט גם אילו הוראות למניעת השפעות שליליות על הסביבה יכללו בהוראות התכנית, ככל שיימצא צורך בכך. כל החלטה שלא לאמץ המלצה מהמלצות הנספח הסביבתי תלווה בהנמקה מתאימה שתפורסם כחלק מפרוטוקולי דיוני מוסד התכנון הדן בתכנית.



בנוסף להוראה לעיל, מפנה תכנית המתאר לנספח זה לעניין הוראות משלימות להוראות התכנית בתחומים הבאים:

1. איזור (zoning) של התעסוקה, באופן שיאפשר עירוב שימושים אך ימזער את המטרדים הנובעים משימושים בעייתיים ביחס לשימושים רגישים
2. מיזעור מפגעים ומטרדים סביבתיים
3. הליכות ועידוד השימוש בתחבורה הציבורית
4. איכות אוויר וריחות





מבוא

5. רעש
6. שימור מים
7. מניעת זיהום נחלים, מים וקרקע וטיפול בזיהום קיים
8. חומרים מסוכנים
9. מתקנים הנדסיים
10. קרינה אלקטרומגנטית
11. פסולת ומיחזור
12. פסולת יבשה ופסולת בניין
13. שפכים תעשייתיים
14. בניה ירוקה
15. טבע עירוני



להלן יובאו ההוראות המשלימות לעניין איכות הסביבה, וכן טקסט נלווה המסביר את הסימונים בנספח התשתיות והמגבלות.





הוראות משלימות בנושא איכות הסביבה

1. איזור (zoning) של התעסוקה

א. הגדרות

תעסוקה א' – תעסוקה נקייה ללא יצירת מזהמים

1. במתחם לתעסוקה א' יותרו רק שימושים שאינם גורמים להיווצרות ולפליטה של מזהמים מחוץ לגבולות המגרש (כגון: שימושי משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מעבדות מחקר ופיתוח, מעבדות רפואיות, מכוני העתקה, אחסנה, מכירה והשכרה של כלי רכב, מוסדות לימוד, הסעדה וכיוצא באלה), וכן כל עסק, אשר לפי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) מטרת הרישוי 'הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מטרדים סביבתיים' אינה נכללת בין מטרות הרישוי העיקריות שלו), הכל בכפוף לטבלת המגבלות שבהמשך.

2. במתחם לתעסוקה א' ייאסרו שימושים דוגמת מלאכה, מוסכי מכוונאות כללית, פחחות וצביעה, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון, תחנות מעבר לפסולת מוצקה לא מסוכנת, וכלל השימושים האסורים באזור תעסוקה ב'.

תעסוקה ב' – עסקים להם השפעות סביבתיות הניתנות למזעור

1. במתחם לתעסוקה ב' יותרו שימושים אשר ניתן, באמצעות אמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים, מוכרים ושימיים, למנוע או למזער פליטות והשפעות שלהם על הסביבה, כך שהשפעתם לא תורגש מחוץ לגבולות המתחם (כגון: תעשייה עתירת ידע – ייצור, מלאכה ומלאכה זעירה, מוסכים, בתי דפוס, ייצור מזון, מעבדות, וכיוצא באלה), הכל בכפוף לטבלת המגבלות שבהמשך.

2. במתחם לתעסוקה ב' ייאסרו שימושים שיש בהם חשש לגרימת מטרדים סביבתיים, דוגמת פרמצבטיקה, מפעלי בטון, תשלובות כימיות, בתי יציקה, תעשייה כבדה, בתי קירור גדולים, וכלל השימושים האסורים באזור תעסוקה ג'.

תעסוקה ג' – עסקים המהווים פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים משמעותיים

1. במתחם לתעסוקה ג' יותרו שימושים אשר יש בפעילותם כדי ליצור חשש לגרימת מטרדים סביבתיים, ובלבד שניתן להפחית פליטת מזהמים לסביבה, לעמידה בדרישות ובתקנות הרלוונטיות, הכל בכפוף לטבלת המגבלות שבהמשך, ובתנאי שתוגש חוות דעת סביבתית אשר תאושר ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.

2. במתחם לתעסוקה ג' ייאסרו שימושים אשר לא ניתן, גם באמצעים טכנולוגיים, לעמוד בדרישות לשמירת איכות סביבה נאותה, ועלולים להוות סיכון משמעותי לזיהום מי תהום ונחלים, כגון ציפוי מתכות, תעשיות פטרוכימיות, ייצור חומרי הדברה ודשנים נוזליים, משחטות, צביעה ואשפרה של טקסטיל, ייצור ואכסון נפיצים, מפעלים העושים שימוש בשרפים למעט עמודות לריכוך מים, בורסקאות, מפעלים העושים שימוש בממסים אורגניים חזקים, מפעלים המייצרים שפכים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגיית ניטרול מוכחת וכיוצא באלה.





הוראות משלימות בנושא איכות הסביבה

ב. הגבלות סביבתיות לפי סיווגי התעסוקה השונים

פירוט של ההגבלות לפליטת מזהמים לסוגיהם או לשימושים בחומרים מסויימים לפי סיווגי התעסוקה המפורטים לעיל מוצג בטבלה שלהלן.

הגבלות סביבתיות לעסק			פרמטר סביבתי
תעסוקה א'	תעסוקה ב'	תעסוקה ג'	
מותרת פסולת משרדית ובכלל זה נייר וקרטון, וכן פסולת ביתית בלבד.	מותרת כל פסולת, למעט פסולת אורגנית פריקה ביולוגית, שאינה פסולת ביתית.	אסורה פסולת ממנה נפלטים ריחות רעים לסביבה.	יצירה של פסולת מוצקה
אסורה.	בהגבלות כמות ואצירה לפי אפיון הפסולת. אסורה פסולת רעילה של חומרים נדיפים.	בהגבלות כמות ואצירה לפי אפיון הפסולת.	יצירה ואצירה של פסולת רעילה
מותרים מסוגים ובכמויות שאינם מחייבים היתר רעלים.	מותרים, בהינתן שמרחקי הפרדה כהגדרתם בחוזר המנכ"ל – מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים (מרץ 2014), או מסמך מעודכן לעניין זה, אינם חורגים מתחום <u>המתחם</u> אלא לשטחים שאינם משמשים לשהיית קבע של בני אדם.	מותרים, בהינתן שמרחקי הפרדה כהגדרתם בחוזר המנכ"ל – מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים (מרץ 2014), או מסמך מעודכן לעניין זה, אינם חורגים מתחום <u>המתחם</u> אלא לשטחים שאינם משמשים לשהיית קבע של בני אדם.	שימוש ואיכסון חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים
שפכים סניטריים ושפכים המותרים להזרמה למערכת הביוב העירונית, בהתאם לתקנות, ללא טיפול מוקדם למעט מפרידי שמנים.	שפכים תעשייתיים הדורשים מתקני קדם לטיפול בשפכים לעמידה בתקן המאפשר הזרמה למערכת הביוב העירונית, ובתנאי שאלה יהיו בתחום המגרש.	ללא הגבלה, אך תוך יישום פתרונות גיבוי למקרה תקלה אשר ימנעו הזרמה העלולה להביא לזיהום קרקע או להגיע לנחלים.	שפכים
איסור יצירת רעש הנשמע מחוץ למבנה, למעט רעש מערכות אוורור ומיזוג.	איסור יצירת רעש הנשמע מחוץ למגרש, למעט רעש מערכות אוורור ומיזוג.	איסור יצירת רעש הנשמע מחוץ למתחם, למעט רעש מערכות אוורור ומיזוג.	רעש ורעידות
אסורה פליטת ריחות שתורגש מחוץ לגבולות העסק.	אסורה פליטת ריחות רעים שתורגש מחוץ לגבולות המתחם.	אסורה פליטת ריחות רעים שתורגש מחוץ לגבולות המתחם.	ריחות
אסורה פליטת מזהמים, כך שריכוזם יעלה על על ריכוזי הרקע בגבולות העסק.	מותרים עסקים אשר אינם נדרשים להיתר פליטה לפי תקנות חוק אוויר נקי.	יותר עסקים אשר יעמדו בתקנות חוק אוויר נקי.	זיהום אוויר



ג. הגבלות שימושי תעסוקה במתחמי התכנון

סוגי התעסוקה המותרים במתחמים השונים נקבעו בפרק 5 להוראות תכנית המתאר.

ד. כניסת מפעלים חדשים לאזור התעסוקה

כניסת מפעל / עסק חדש או פעילות חדשה של עסק קיים לאזור התעסוקה תתבסס על בחינה ראשונית של כל מפעל על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת, וקביעת שלושה מסלולים אפשריים, בהתאם למידת העמידה של המפעל בתנאים ובמגבלות כפי שהוגדרו בטבלה לעיל, בהתאם לסיווג המפעל.



מפעל / עסק חדש, וכן מפעל / עסק קיים המבקש להוסיף פעילות חדשה, יידרשו להגשת "ד"ח אפיון מפעל", אשר יציג את חומרי הגלם, תהליכי הייצור, המוצרים הפעילות המתוכננת הכוללת של המפעל/העסק והנתונים הסביבתיים שינבעו מפעילות זו.

המסלולים האפשריים:

על בסיס ד"ח אפיון המפעל, יקבע לכל עסק אחד משלושת מסלולי הרישוי – "עסק מותר" או "עסק על תנאי" או "עסק בלתי מתאים", כמפורט להלן:



- **"עסקים מותרים"** – עסקים שקיבלו המלצה לאישור פעילות באזור התעסוקה על בסיס ד"ח האפיון בלבד, ורשאים לפעול בהליך להגשת היתרי בניה.

- **"עסקים על תנאי"** – עסקים שקיבלו המלצה לאישור פעילות באזור התעסוקה, אך המלצה זו מותנית בהגשת נספח/ים סביבתי/ים, בהתאם לדרישת הרשות הסביבתית המוסמכת, בשל חשש לפוטנציאל לגרימת מטרדים.

עסקים על תנאי יקבלו אישור להגיש בקשה להיתר בניה רק לאחר שתאשר הרשות הסביבתית המוסמכת את הנספח הסביבתי שנדרשו להגיש, ואת מיקומו של העסק במתחם הסיווג המתאים.

עסק שעל בסיס הנספח הסביבתי תקבע הרשות הסביבתית המוסמכת כי הוא עלול לחרוג מהדרישות הסביבתיות הנדרשות עפ"י תקנון התכנית, ו/או לגרום למפגעים או לסיכונים סביבתיים, יידרש בהוספת אמצעים ומתקנים למניעת זיהום כתנאי מוקדם לקבלת אישור להגשת היתר בניה.



- **"עסקים בלתי מתאימים"** – עסקים שבקשתם לקבל המלצה להקצאת קרקע נדחתה מסיבות של אי התאמה סביבתית.





הוראות משלימות בנושא איכות הסביבה

2. מיזעור מפגעים ומטרדים סביבתיים

- א. כלל השימושים בתחום התכנית, ובפרט שימושי התעשייה, התעסוקה והמלאכה, יהיו כאלה העומדים בדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת, והמקיימים את דיני איכות הסביבה.
- ב. תכנית מפורטת תקבע הוראות אשר יבטיחו צמצום מירבי של מפגעים סביבתיים ושל מטרדים לשימושים אחרים, לרבות באמצעות שימוש בטכנולוגיות הזמינות המיטביות (BAT).
- ג. תכניות מפורטות מכוח תכנית זו יקבעו התניות לגבי קרבה בין שימושים רגישים (מוסדות לימוד, מגורים וכדומה) לבין שימושי תעסוקה לסוגיהם.
- ד. תכניות מפורטות מכוח תכנית זו יקבעו התניות לגבי קרבה בין שימושים מושכי קהל (בידור ופנאי, מסחר וכיו"ב) לבין שימושי תעסוקה מסוג ב' ו-ג'.



2. הליכות ועידוד השימוש בתחבורה ציבורית

- א. תכניות מפורטות ליחידות תכנון הכוללות מרחב ציבורי או זיקה לציבור יכללו הוראות בדבר רציפות מדרכות ונוחות הליכה, ובכלל זאת התייחסות מיקרו-אקלימית, דרישה להצללה רציפה ובמידת האפשר אף קירוי בתוואי ההליכה בתחומן, ובמיוחד בין מתחמי מגורים ותעסוקה מרכזיים לבין תחנות תח"צ ורכבת, ובין מתחמי מגורים לבין מרכזים עירוניים. פתרונות הצללה יכול שיהיו נטיעה צפופה ככל הניתן של עצים בעלי נוף רוחבי וצפוף, קולונדות, פרגולות רחוב וכיו"ב.
- ב. בכל תכנית תיבחן האפשרות לאיגום חניה עם מתחמים סמוכים או לשיתוף דרכי הגישה לחניונים.
- ג. בתכנון מערכת הדרכים במתחמים חדשים או מתחדשים יכללו רמפות הכניסה והיציאה של חניונים תת-קרקעיים במרחב הדרך ולא יקטעו את רציפות המדרכות.



3. איכות אוויר וריחות

- א. כללי:
 - תכניות מפורטות המאפשרות שימושים הפולטים מזהמים תכלולנה הוראות בדבר טיפול במזהמים ופינויים.
- ב. שימוש בדלקים:
 - בתום 24 חודשים מהפעלת מערכת ההולכה לגז טבעי יאסר בתחום התכנית השימוש במזוט ובסולר לייצור אנרגיה. ייצור אנרגיה יותר במערכות המזונות בחשמל, בגז טבעי, בגפ"מ ובאנרגיות מתחדשות בלבד, למעט שימוש בגנרטורים בשעת חרום. בסמכות הרשות הסביבתית המוסמכת לאשר שימוש בדלק נוזלי דל גופרית עד ל-12 חודשים נוספים.
- ג. תחנות דלק:
 - 1. לא תותר הקמת תחנות דלק בייעודים הכוללים שימושי מגורים ו/או מוסדות ציבור.
 - 2. בתחנות הדלק יותקנו אמצעים לצמצום פליטות מזהמים לאוויר על פי דרישות המשרד להגנת הסביבה ותקנות אוויר נקי (מניעת זיהום אוויר מתחנות דלק) שבתוקף.
- ד. חניונים:
 - 1. תכניות מפורטות הכוללות חניונים תכלולנה הוראות להקצאת מקומות חנייה ייעודיים ומועדפים לכלי רכב





הוראות משלימות בנושא איכות הסביבה

מעוטי פליטות מזהמים בחניונים.
 2. תכניות מפורטות הכוללות חניונים תת קרקעיים תכלולנה הוראות הנוגעות להעדפת אוורור טבעי, להתקנת ארובות פליטה גבוהות והפניית הפליטות למקומות ללא שהיית קהל, ולניטור איכות האוויר בתוך החניון ובסביבתו הקרובה.

ה. אספקת אוויר צח:

1. אספקת אוויר צח בכל מבנה תהיה ממקור מרוחק ככל האפשר ממקורות זיהום אוויר מקומיים.
 2. תכניות מפורטות המתירות שימוש בתת הקרקע יקבעו הוראות בדבר הגשת תכנית אוורור וניקת אוויר צח, לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

ו. שימושים חקלאיים:

1. תכניות המצויות בקירבה לשימושים חקלאיים קיימים יעמדו בהנחיות המשרד לחקלאות ולפיתוח הכפר לגבי מרחק מינימלי משימושים אלו.

ז. עבודות פיתוח ובניה:

1. תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר מיזעור מטרדי אבק וזיהום אוויר כתוצאה מעבודות פיתוח ובינוי בתחומן.

4. רעש ורעידות

א. כללי

במידת הצורך ולפי העניין, תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר:

1. שמירה על מרחקים נדרשים בין שימושים היוצרים מטרדי רעש לבין שימושים רגישים, בהתייחס לשעות הפעילות.
2. נקיטת אמצעים למיגון אקוסטי במקור וביעד בהתאם לבדיקה אקוסטית שתביא בחשבון את מיקום המקורות והשימושים הרגישים.
3. צמצום מטרדי רעש כתוצאה מעבודות פיתוח ובינוי בתחומן.

ב. מערכות תחבורה

1. לכל תכנית הכוללת דרך ארצית, דרך אזורית, דרך עורקית עירונית, מחלף או מסילת ברזל, ולכל תכנית לשימושים רגישים לרעש בסמיכות של עד 300 מ' לתשתיות תנועה אלו, תצורף חוות דעת אקוסטית, ובמידת הצורך – חוות דעת לנושא רעידות.
2. מסקנות חוות הדעת יוטמעו בהוראות התכנית ובתשריטה, בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.
3. הרשות הסביבתית המוסמכת רשאית לפטור תכנית מהכנת חוות דעת בהחלטה מנומקת שתפורסם.
4. תכנון אקוסטי של דרכים בתחום התכנית ושל סביבתן יתבצע על פי מדיניות המשרד להגנת הסביבה בדבר מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים.
5. ניטור רעש רכבת לאחר תחילת השימוש בקטרים חשמליים, ונקיטה באמצעי מיגון מרעש אם ידרשו כאלה, יתבצעו בהתאם להוראות תת"ל 18 ולכתב ההתחייבות של רכבת ישראל המצורף אליהן.





הוראות משלימות בנושא איכות הסביבה

ג. אולמות ארועים ומקומות בילוי

1. לכל תכנית מפורטת המתירה שימושים של אולמות אירועים ומקומות בילוי בסמיכות למגורים, תצורף חוות דעת אקוסטית, המתייחסת לטיפול אקוסטי במעטפת המבנים למניעת רעש.
2. מסקנות חוות הדעת יוטמעו בהוראות התכנית ובתשריטה, בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.



שימושים מעורבים

בכל תכנית מפורטת הכוללת שימושים מעורבים, יבחנו היבטים למניעת מטרדי רעש בין השימושים השונים, בהתייחס, בין היתר, לשעות הפעילות.

5. שימור מים

- א. בתכניות מפורטות יש לבחון את נושא הניקוז, ולפרט את הפיתוח הנדרש בתחום המגרשים ובתחום המרחב הציבורי הכלולים בתחומן לשם שהיית נגר עילי וחלחולו לתת-הקרקע בתחום המגרשים, והפנייתו לשטחים פתוחים ומגוננים תוך מיתון הזרימה.
- ב. תכנון ופיתוח של שצ"פ ושל המרחב הציבורי שסביבו יבחנו את האפשרויות לשימוש בו כקולט נגר עילי מסביבתו, ובפרט לתכנון את השצ"פ באופן שהוא מונמך מסביבתו. על תכנון השצ"פ להתייחס גם לצורך באמצעים ממתני זרימה ומשהים, דוגמת swales, על מנת להשהות זרימות מקומיות ולצמצם סחיפת קרקע.
- ג. בגינון העירוני יש להעדיף ככל הניתן צמחיה רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחסכונית במים.
- ד. תכניות באזורי פיתוח חדשים ובאזורים בהם מתבצע שדרוג תשתיות יכללו הוראות בדבר הקמת תשתית נפרדת להשקיה בקולחין במרחב הציבורי.
- ה. תכניות למבני ציבור, מסחר ותעסוקה יכללו הוראות בדבר הקמת תשתית ויישום בפועל של שימוש במי עיבוי מזגנים להשקיה ולהדחת אסלות.



6. מניעת זיהום נחלים, מים וקרקע וטיפול בזיהום קיים

- א. 1. תנאי להפקדת תכנית מפורטת בשטח המסומן בנספח תשתיות ומגבלות לתכנית זו כשטח החשוד בזיהום קרקע, או בשטח החשוד בזיהום קרקע על פי מסמך לעניין זה מטעם הרשות הסביבתית המוסמכת, יהיה הכנת סקר שימושי קרקע היסטוריים.
2. הסקר יאושר על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת, ובהתאם לממצאיו תכלול התכנית הוראות להכנת תכנית קידוחים, ביצועה וניתוח ממצאיה ואישור כל אלה על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת כתנאים למתן היתרים.
- ב. תנאי להיתר בניה בתחום תחנות תדלוק קיימות יהיה אישור הרשות הסביבתית המוסמכת הקובע כי לא קיים זיהום קרקע הנובע מפעילות התחנה בעבר או בהווה.
- ג. תנאי לביצוע עבודות בתוואי צנרת הדלק, ובכללן פעולות לחידוש הצנרת או להסתתה, יהיה ביצוע בדיקות זיהום קרקע בתוואי הקיים וטיפול בזיהומי קרקע אם יתגלו כאלה, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.





הוראות משלימות בנושא איכות הסביבה

ד. תכניות מפורטות באזורי תעשייה, תעסוקה ומתקני תשתית, המאפשרות שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע, יידרשו לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

ה. לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום בטווח של 100 מ' מציר נחל יבנה ומציר נחל שורק.

ו. תכניות מפורטות יכללו הוראה המתנה מתן היתר לשימוש בעל פוטנציאל לזיהום מי נגר בקיום או בהתקנה של תחנה לשאיבת מי קיץ במוצא הנקז המשרת אותו, לשם הפניית זרימה בעלת פוטנציאל זיהום אל מערכת הביוב.



ז. לכל שימוש בעל פוטנציאל זיהום הנמצא באגן הניקוז של נחל יבנה או נחל שורק יתוכננו פתרונות גיבוי למקרי תקלה במערכת השפכים אשר ימנעו הזרמה אשר תגיע לנחל.

ח. תכנית מפורטת לאזור התעשייה תבחן אפשרות להקצאת שטח מתאים למתקן ביו פילטר עבור טיפול בנגר העילי בטרם הזרמתו לנחל, ולהתניות שימושים בעלי סיכון לזיהום הנגר העילי בהקמת המתקן.

ט. תכניות המתירות הקמת תחנות דלק יידרשו לביצוע של סקר הידרולוגי סביבתי בהתאם להנחיות רשות המים והמשרד להגנת הסביבה.



י. הוראות בדבר החדרת מי נגר ייקבעו לפי הנחיות רשות המים.

יא. הוראות תכנית מפורטת החלה באזורי מגן סביב קידוחי מי שתיה יהיו בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה), והתכנית תידרש לחוות דעת משרד הבריאות.

7. חומרים מסוכנים

א. שימושי קרקע בתחום התכנית יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה לעניין מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים.

ב. לא תאושר תכנית מפורטת הכוללת בתחומה רצפטור ציבורי, כהגדרתו בהנחיות המשרד להגנת הסביבה, החופף תחום מרחקי הפרדה של מקור סיכון קיים או מתוכנן, אלא אם הובטחו ההתניות והפתרונות התכנוניים, ההנדסיים והתפעוליים שיבטיחו עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה למניעת סיכון ממקור סיכון.



ג. חל איסור על הקמת מפעל/מתקן העוסק בחומרים מסוכנים, אשר על פי המדיניות העדכנית של המשרד להגנת הסביבה עלול לסכן בריאות, חיים או רכוש מחוץ לגדר המפעל/מתקן, פרט למפעלים הקיימים בעת אישור תכנית זו.

ד. בתכנית מפורטת המאפשרת שימושים הכרוכים בחומרים מסוכנים או בפסולת מסוכנת יש לכלול הוראות בדבר שטחים ייעודיים לאכסונום ובדבר פינוי פסולת מסוכנת.

ה. תכניות בשטחים בהם קיימים מבנים עם רכיבי אסבסט צמנט או אסבסט פריך או מפגעי אסבסט קיימים יכללו הוראות לגבי פינוי האסבסט.





הוראות משלימות בנושא איכות הסביבה

1. תכניות הכוללת מבנים המיועדים לשהיית בני אדם הנמצאים בטווח של 100 מ' משטחי חקלאות, יכללו התייחסות להגנה מפני ריסוס בשטחים החקלאיים, על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.
2. תכניות הכוללות שטחים בהם עוברת רשת החלוקה של הגז הטבעי, אשר יוגשו למוסדות התכנון לאחר הקמת הרשת בתחומן, יצמצמו למינימום ההכרחי את מגבלות הבניה, שהוטלו מכוח תכנית העבודה למערכת החלוקה, לשם ניצול מיטבי של משאב הקרקע.



8. מתקנים הנדסיים

- א. תכנית למתקן הנדסי בעל פוטנציאל להשפעה מהותית על סביבתו תלווה בחוות דעת סביבתית בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת, ותקבע הוראות בהתאם.
- ב. בטווח מגבלות של 50 מ' מתחנות שאיבה לביוב לא יותרו שימושים רגישים, ובכללם מגורים, מוסדות ציבור, תעסוקה ומסחר.
- ג. בתחום רצועת קו המים ירקון-נגב (12 מ' לכל כיוון מציר הקו) אסורה כל בניה ולא תותר נטיעת עצים עמוקי שורש. עבודות פיתוח בתחום הרצועה דורשות תאום עם רשות המים ועם חברת מקורות.
- ד. תכניות מפורטות שבתחומן נכללים קידוחי מים מושבים ו/או צנרת המשמשת קידוחים אלו יתואמו עם רשות המים ועם חברת מקורות.
- ה. בטווח המסומן בתשריט התשתיות ואיכות הסביבה כתחום מגבלות סביב המט"ש וסביב אגני ההחדרה ייאסרו שימושים רגישים לריחות ולפתוגנים. צמצום הטווח יתאפשר במסגרת תסקיר השפעה על הסביבה או מסמך סביבתי שיאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.



1. טווח של 5 מ' מכל כיוון של קווי הדלק, וכן תחום השטח שהופקע לטובת חברת קו מוצרי דלק בע"מ, מוגדרים כרצועות קווי דלק. ברצועת קווי דלק ייאסר כל שימוש למעט הקווים עצמם, מתקני קו עבורם, דרך לצורכי שרות לקווים ושטחים פתוחים למיניהם. בשטח רצועת קווי דלק חל איסור נטיעת עצים וגינון, ותותר שתילת דשא והנחת מצעים בלבד. כמו כן חל איסור על ביצוע עבודות כלשהן לרבות חפירה וכל בניה שהיא, ובכלל זה הקמת כבישים, כיכרות, מעברים, דרכים, מבנים יבילים, גדרות, מחסנים, מסלעות, טרסות, חניות, מחזומים, מעבירי מים, מבני דרך וכיוצא באלה. לא יינתן היתר לכל פעילות חפירה או בניה, נטיעה ושינוי אחר של פני הקרקע בלא שיובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקווי הדלק. רצועות קווי דלק תישארנה פנויות ופתוחות, ללא גידור או מחסומים המונעים או מעכבים את הגישה אליהן, על מנת לאפשר לחברות המתפעלות ומתחזקות את הקווים נגישות באופן רציף ושוטף לשם בדיקות תקינות ובטיחות, לביצוע עבודות אחזקה שונות ולהנחת קווים נוספים.



9. קרינה אלקטרומגנטית

- א. 1. תכניות מפורטות יודאו כי המרחק בין מקורות קרינה אלקטרומגנטית לבין אזורים שנועדו לשהיית בני אדם ימנע אפשרות לחשיפה לקרינה העולה על הספים המותרים על פי הנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה, בהתאם לשימושים השונים.
2. לתכניות הכוללות מתקני חשמל וקווי חשמל חדשים ובתכניות לשימושים בקרבתם יוגש מסמך אומדן קרינה והערכת סיכונים על פי נתוני המתקנים לאישור המשרד להגנת הסביבה, והתכנון יתאם אליו.





הוראות משלימות בנושא איכות הסביבה

לחילופין, ניתן להשתמש בהנחיות שניתנו בהיתרי סוג למתקני החשמל על ידי הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.

3. תכניות מפורטות המציעות מבנים לאיכלוס אדם בטווח של עד 40 מ' מקו מתח עליון ו-120 מ' מקו מתח על יידרשו להגשת מסמך לאומדן שטף השדה המגנטי על פי מרחק וגובה מן הקרקע לפי 50% מהזרם המירבי המתוכנן בקו, או להתנות איכלוס בתחום זה בהעתקת הקו.



ב. תכניות באזורי פיתוח חדשים ובאזורים בהם מתבצע שדרוג תשתיות יכללו הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל.

- ג. 1. תכנית מפורטת תכלול התייחסות למיקום חדרי השנאה, בהעדפה למיקומם במתקנים תת קרקעיים.
2. לא תותר הקמת חדרי השנאה בתחום מבנים המשמשים למוסדות חינוך ובתחום גני משחקים לילדים.
3. לא יותרו תחנות השנאה על עמודים אלא כתחנות זמניות לצרכי בנייה והקמה לתקופה שתקצב על ידי מהנדס הועדה המקומית ועל פי אישור ואישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

10. פסולת ומיחזור

א. תכניות מפורטות יכללו הוראות שיוודאו תשתית מאפשרת להפרדת פסולת במקור בכל השימושים שבתחומן, ובכלל זה התייחסות לחדרי אשפה מוגדלים, למתקני אצירה מספקים, ולנגישות לרכבי האיסוף.



ב. תכניות מפורטות לשימושי תעשייה ומלאכה יכללו הוראות שיאפשרו תשתית מאפשרת להפרדה בין פסולת ביתית לבין פסולת תעשייתית ופסולת אינרטי.

ג. תכניות מפורטות יכללו הנחיות להקצאת שטח למרכזי איסוף פסולת למיחזור, ובכלל זה במרחב הפרטי, לנגישות לרכבי האיסוף ולהשתלבות מרכזי האיסוף בעיצוב העירוני, בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל.

ד. בעת תכנון מתחמי מגורים חדשים תבוצע בדיקה לבחינת פוטנציאל יישום מערכת פניאומטית לפינוי פסולת בעלת כושר להפרדת פסולת בהתאם לחוות דעת מהנדס/ת העיר.

ה. תכניות באזורי מגורים צמודי קרקע ובשטחים חקלאיים יכללו הוראות להקצאת שטח לתחנות איסוף לגזם ולפסולת חקלאית בהתאם לצורך.



ו. 1. בתכנית מפורטת לשטח המתקנים ההנדסיים במערב יבנה תתאפשר הקמת תחנת מעבר ו/או טיפול בפסולת שאינה מסוכנת. תיבחן אפשרות לביצוע ריסוק גזם לשימוש עירוני ולגריסה והפרדה של פסולת בניה במקום.

2. תכנית מפורטת לתחנה תוגש בצירוף תסקיר השפעה על הסביבה או נספח סביבתי שיוכנו לפי הוראות תמ"א 4/16 והנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ויאושרו על ידיה, ובכל מקרה יש לכלול בתכנית הוראות בדבר נקיטת אמצעים לצמצום מטרדים כתוצאה מפעילותה.

ז. תכנית מפורטת למתחם יבנה מזרח תכלול:

1. הוראות המתנות מתן היתרי בניה בביצוע סקר באתר הפסולת, הכולל ניטור תשטיפים וגזי מטמנות,





הוראות משלימות בנושא איכות הסביבה

הכנת תכנית לשיקומו ובאישורה על ידי המשרד להגנת הסביבה.
 2. הוראות המתנות היתר איכוס באישור המשרד להגנת הסביבה בדבר סיום ביצוע שיקום האתר בפועל.

11. פסולת יבשה ופסולת בניין

א. תכניות מפורטות המאפשרות תוספת שטח המיועד לבינוי בהיקף של 10,000 מ"ר או יותר למטרות עיקריות, או המאפשרות הריסה הצפויה לימור מעל ל-1,000 מ"ק פסולת, יכללו הוראות בדבר פסולת הבניין הנוצרת במהלך הבניה וההריסה בתחומן, המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר בהיקף נפחי או משקלי מוערך של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. הרשות הסביבתית המוסמכת רשאית לפטור חלק מפסולת הבניין מחובת מיחזור מנימוקים מיוחדים.



ב. תכניות לשכונות מגורים חדשות, בהן קיים תכנון לבינוי של מעל 1,000 יח"ד, יכללו פתרונות זמניים לתחנות טיפול ומעבר לפסולת בניה והריסה במהלך בינוי השכונה, הוראות למיקומן בהתאם להתקדמות מימוש התכנית והוראות לפינויים. באתרי הטיפול תיבדק אפשרות גריסה של פסולת בנין לצורך שימוש חוזר או מיחזור.

ג. בעת הקמת פרויקט בניה חדש ובעת הקמת פרויקטי "פינוי-בינוי", עיבוי ו/או חיזוק מבנים, יבוצעו באתר הבניה אחסון והפרדה של פסולת בניין הניתנת למיחזור או שימוש חוזר, טרם העברתה לתחנת מעבר או לאתר מיחזור פסולת בניין. בתכנית הבינוי יאותרו ויסומנו מתחמים לאתרי הפרדה בפסולת בניה.



12. שפכים תעשייתיים

א. תכנית מפורטת לתעשייה, למלאכה, למרכז רפואי, לגידול בעלי חיים ולכל שימוש המייצר שפכים שאינם סניטריים למעט שימושים הנדרשים למפריד שמנים בלבד תכלול הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים.

ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למערך השפכים הסניטריים תהיה בהתאם לתקנים ולדרישות תאגיד הביוב, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, ועל פי חוק תאגידי מים וביוב - כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המזרמים למערכת הביוב), תשע"א-2011 על תיקוניו, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ג. קדם טיפול לשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יתבצע במתקנים בתחומי המגרשים המייצרים לפני החיבור למערכת המרכזית. ביצוע קדם טיפול מחוץ לתחומי המגרשים מותנה באישור תאגיד הביוב, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.



13. בניה ירוקה

א. תכניות מפורטות למבני ציבור, למבני מסחר ומשרדים ולבניה למגורים שאינה צמודת קרקע, ובכללן תכניות פינוי-בינוי והתחדשות עירונית ותכניות לעיבוי מבנים קיימים ולהריסה ולבניה מחדש לפי תמ"א 38, ידרשו עמידה בתקן ישראלי 5281 לבניה ירוקה המעודכן.

ב. תכניות שיופקדו לאחר פרסום חלק 9 של תקן ישראלי 5281, ידרשו עמידה בתקן גם למבני תעשייה למיניה.

ג. דרגת העמידה בתקן תהיה בהתאם להחלטת פרום הערים העצמאיות בנושא, המעודכנת למועד בקשת ההיתר, ככל שקיימת כזו. בהעדר החלטה כזו, תידרש עמידה בדרגה של כוכב אחד לפחות, למעט מבני מגורים





הוראות משלימות בנושא איכות הסביבה

בני 15 קומות ומעלה, מבני משרדים בעלי שטחים עיקריים של 20,000 מ"ר ומעלה, ומבני מסחר בעלי שטחים עיקריים של 2,500 מ"ר ומעלה, שיידרשו לעמידה בדרגה של שני כוכבים לפחות.

14. טבע עירוני

רקע



שטחי חולות מערב יבנה ושטחי חולות יבנה דרום נכללו בסקר פלמחים של מכון דש"א (2008), והשטחים שאינם מבונים הכלולים בהם זכו לערכיות טבע ונוף גבוהה עד מירבית. מרחב חולות פלמחים מחובר למסדרון האקולוגי הארצי באמצעות נחל שורק, שתכנית האב לשיקומו אושרה בוועדת היגוי (2000). רכס הכורכר באזור תל יבנה מהווה פוטנציאל לקיום ערכי טבע הראויים לשימור. פוטנציאל נמוך יותר קיים באזור יבנה מזרח, שהשטחים שבו הינם שטחי חקלאות מעובדים באופן אינטנסיבי. פיתוח אזור זה ראוי שיתייחס לאפשרות לשימוש במחשופי הכורכר המעטים שנותרו בו כפוטנציאל לשצ"פ אקסטנסיבי שינוהל כאתר טבע עירוני, תוך שיקום ערכי הטבע שבו. אפיקי נחל שורק ונחל יבנה וסביבותיהם דורשים התייחסות מיוחדת בתכנית לשיקומם האקולוגי ולתפקודם כאתרי טבע עירוני במקומות מתאימים, ולהרחקת הבינוי מן הנחל. תכנית המתאר המחוזית החלקית לנחל שורק (בהכנה) מתווה עקרונות למגבלות פיתוח ברצועות הסובבות את הנחל, שיש לאמצם בתכנון המקומי. גם גנים רובעיים/ שכונתיים יכולים להיות בעלי פוטנציאל לתפקוד כאתרי טבע עירוני, בניהול מתאים.



מומלץ כי העיריה תבצע סקר טבע עירוני שישמש כבסיס לקביעת מדיניותה בנושא, ותכין סקרים מפורטים בהתאם להמלצותיו. כמו כן, מומלץ כי נספח הפיתוח של שטח גן רובעי/שכונתי יתייחס גם לפוטנציאל שיקום ושיחזור ערכי טבע במקום.

לאחר ביצוע סקר טבע עירוני, בשטחים בהם קיימים ערכי טבע עירוני פוטנציאליים, תבוצע הבחנה באופן ההתייחסות בין שטחים אשר מיועדים לפיתוח לבין שטחים המיועדים להישאר כחלק ממערך השטחים הפתוחים בעיר, כמתואר בסעיף הטבע העירוני בריכוז ההוראות המשלימות שלהלן.

הוראות

א. טבע עירוני בשטחים המיועדים לפיתוח



1. תכנית במתחם תכנון לפיתוח הכולל ערכי טבע עירוני על פי סקר טבע עירוני המאושר על ידי רשות סביבתית מוסמכת, תוגש בצירוף בדיקה תכנונית מוקדמת, אשר תפרט את ערכי הטבע העירוני הכלולים במתחם התכנון כולו, ותמליץ לגבי אופן התייחסות התכנית אליהם.

2. הבסיס לבדיקה התכנונית המוקדמת יהיה סקר טבע מפורט לכלל מתחם התכנון בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת. הבדיקה תכלול חוות דעת של אקולוג המומחה לנושא מגוון ביולוגי ולשימור מערכות אקולוגיות, ותאושר על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.

3. במקרים בהם הוגדרו בבדיקה תכנונית מוקדמת ערכי טבע עירוניים בתחום התכנית, על פי סקר הטבע המפורט, יסומנו הערכים בתשריטי התכנית, והיא תכלול בהוראותיה התייחסות להיבטים הבאים:

(1) רשימת ערכי הטבע וחשיבותם האקולוגית, הנופית והתרבותית-חינוכית





הוראות משלימות בנושא איכות הסביבה

- (2) הנחיות לאופי שמירת ערכי הטבע הקיימים בתחום התכנית ובסביבתה, כולל שטחי חיץ אם נדרשים כאלה
- (3) זיהוי הזדמנויות להשבחת ערכי טבע קיימים ופעולות הנדרשות לשם כך
- (4) הנחיות לחיבוריות ולרציפות בין ערכי טבע ובין שטחים פתוחים ברמות שונות
- (5) הנחיות לגבי סוגי צמחיה מומלצים כצמחיה מקומית, כצמחיה חוסכת מים וכצמחיה המושכת מיני בעלי חיים מקומיים
- (6) הנחיות לגבי פרטי בניה, זיהום אור ורעש המאפשרים שמירה על מיני בעלי חיים מקומיים
- (7) כאשר מימוש התכנית צפוי לפגוע בערכי טבע - צמצום הפגיעה בערכי הטבע ככל הניתן ובהתייחס לחשיבותם, קביעת מגבלות לבניה ולפיתוח על מנת לאפשר שימור ושיקום ערכי הטבע הנותרים, הצעת מנגנוני פיצוי וחלופות לשימור ולשיקום הערכים הצפויים להיפגע



ב. טבע עירוני בשטח פתוח

1. תכנית החלה בשטח המיועד להישאר פתוח, הכולל ערכי טבע עירוני על פי סקר טבע עירוני המאושר על ידי רשות סביבתית מוסמכת, או תכנית הכוללת שטח כזה (ומייעדת אותו כשטח פתוח, תוגש בצירוף מסמך מדיניות לשטח זה.

2. הבסיס למסמך המדיניות יהיה סקר טבע מפורט בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית. הבדיקה תכלול חוות דעת של אקולוג המומחה לנושא מגוון ביולוגי ולשימור מערכות אקולוגיות, ותאושר על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת. מסמך המדיניות יכלול את כל השטח הפתוח הרציף או חלקים משמעותיים ממנו, וכן שטחים מחוץ לתכנית העשויים להיות מושפעים ממנה, על פי שיקול דעתה של הרשות הסביבתית המוסמכת, ובכל מקרה את כל השטח הפתוח הכלול בתחום התכנית.



3. מסמך המדיניות יתייחס בין השאר להיבטים הבאים:

- (1) אי פגיעה במגוון המינים כך שיתאפשר קיום של סביבות טבעיות ומגוונות ככל הניתן
- (2) פיתוח תשתיות המקיימות מערכות טבעיות וטכניקות בניה ידידותיות לסביבה
- (3) הגדרת אזורי חיץ המאפשרים מיתון פעילות העלולה לפגוע או להפריע לתפקודן של מערכות טבעיות
- (4) הנחיות להכנת תכנית ממשק שתפרט את דרכי הניטור והניהול של השטח כולו ושל המערכות הטבעיות שבתחומו

4. ערכי הטבע יסומנו בתשריטי התכנית, והיא תכלול בהוראותיה התייחסות להיבטים הבאים:

- (1) רשימת ערכי הטבע וחשיבותם האקולוגית, הנופית והתרבותית-חינוכית
- (2) הנחיות למניעת פגיעה כלשהי בערכי הטבע הקיימים בתחום התכנית ובסביבתה, ובכללן הגדרת אזורי "אל געת", אם נדרשים כאלה, בהם לא יתאפשר פיתוח מכל סוג שהוא
- (3) זיהוי הזדמנויות לשימור, לשיקום ולהשבחה של ערכי הטבע הקיימים בתחום התכנית וליצירת ערכי טבע חדשים, ופעולות הנדרשות לשימורם ולשיקומם
- (4) הנחיות לחיבוריות ולרציפות בין ערכי טבע ובין שטחים פתוחים ברמות שונות
- (5) הנחיות לגבי סוגי צמחיה מומלצים כצמחיה מקומית, כצמחיה חוסכת מים וכצמחיה המושכת מיני בעלי חיים מקומיים
- (6) הנחיות לגבי פרטי בניה ופיתוח ולגבי מגבלות זיהום אור ורעש, המאפשרים שמירה על מיני בעלי חיים מקומיים



הוראות משלימות בנושא איכות הסביבה





נספח תשתיות ומגבלות - סימונים

תעסוקה א' + ב'

באזורים המסומנים בסימון זה חלות המגבלות המפורטות בהוראות למתחמים הרלבנטיים ובסעיף 1 של ההוראות המשלימות שבמסמך זה לעניין סיווג ואיזור (zoning) של התעסוקה.



תעסוקה א' + ב' + ג'

באזורים המסומנים בסימון זה חלות המגבלות המפורטות בהוראות למתחמים הרלבנטיים ובסעיף 1 של ההוראות המשלימות שבמסמך זה לעניין סיווג ואיזור (zoning) של התעסוקה.

רצועת חשמל לפי תמ"א 10 / ג / 4

רצועה ברוחב 260-345 מ', למעבר שלושה קווי מתח על-עליון (שניים מתחמ"ג אשכול לתחמ"ג גן שורק ואחד מתחמ"ג זמורות לתחמ"ג גן שורק), ושני קווי מתח עליון (מתחמ"ג יבנה לתחמ"ג גן שורק).

בשטח רצועת החשמל חלות הוראות תמ"א 10 על שינוייה. שימושים הכרוכים בשהיית אדם ברצועת החשמל ובסביבתה יהיו בכפוף להוראות סעיף 9 א' של ההוראות המשלימות שבמסמך זה.



קו חשמל מתח עליון ורצועת מגבלה

תוואי קווי 161 קילו-וולט קיימים. שימושים הכרוכים בשהיית אדם בשטח רצועת המגבלה יהיו בכפוף להוראות סעיף 9 א' של ההוראות המשלימות שבמסמך זה.

קו חשמל מתח עליון לבחינת העתקה ורצועת מגבלה

תוואי קווי 161 קילו-וולט קיימים, המיועד לבחינת להעתקה במסגרת תכניות יבנה מזרח. שימושים הכרוכים בשהיית אדם בשטח רצועת המגבלה יהיו בכפוף להוראות סעיף 9 א' של ההוראות המשלימות שבמסמך זה, כל עוד לא הועתק הקו בפועל.

קו חשמל מתח עליון – תוואי מוצע ורצועת מגבלה

תוואי לבחינה עבור העתקת קווי 161 קילו-וולט קיימים במסגרת תכניות יבנה מזרח. תכניות הסמוכות לתוואי המוצע יתייחסו לאפשרות להעתקת קו החשמל לתוואי זה. שימושים הכרוכים בשהיית אדם בשטח רצועת המגבלה יהיו בכפוף להוראות סעיף 9 א' של ההוראות המשלימות שבמסמך זה.



צנרת דלק קצא"א / תש"ן

תוואי צנרת דלק קיימת. בתוואי הצנרת ובסביבתו חלות המגבלות המפורטות בסעיפים 6 ג' ו-8 ו' של ההוראות המשלימות שבמסמך זה.

רצועת קו צנרת גפ"מ מוצע לפי תמ"א 32

רצועת תוואי מוצע לצנרת גפ"מ, ברוחב 50 מ' מציר התוואי המוצע. על הרצועה חלות הוראות תמ"א 32 על שינוייה.





נספח תשתיות ומגבלות - סימונים

סימונים לפי לפי תמ"א 37/ה/2: מתקנים הנדסיים (תחנת גז טבעי), מרחב נטול מקורות הצתה, גבול מגבלות בניה, מגבלות בניה, מגבלות בניה ופיתוח ב' לפי תמ"א 37/ה/2, גבול מסדרון תשתיות ת"ק, קו גז טבעי, קו מים בתחום האזורים לעיל חלות הוראות תמ"א 37 על שינוייה.

מגבלות בטחוניות



אישור תכנית מפורטת בתחום מגבלות בטחוניות במערב תחום התכנית דורש אישור משרד הבטחון. בתחום המגבלות הבטחוניות שבדרום-מזרח תחום התכנית חלות מגבלות שימושים וגובה בניה בהתאם למסומן בנספח.

מסילת ברזל

תוואי מסילות הברזל. בסביבות תוואי זה חלות הוראות בנושאי בדיקה אקוסטית ובדיקת רעידות ומגבלות קרינה (ר' להלן).

מגבלות קרינה מרכבת מכוח תת"ל 18

בתחום מגבלות הקרינה חלות הוראות תת"ל 18 על שינוייה.



תחום לבדיקה אקוסטית

על תכניות בתחום לבדיקה אקוסטית סביב מסילת הברזל חלות הוראות סעיף 4 ב' של ההוראות המשלימות שבמסמך זה.

אגני החדרה

שטחי אגני ההחדרה של מפעל השבת המים. סביב אגני ההחדרה חלות מגבלות שימושים רגישים (ר' להלן).

טווח הגנה מאגני ההחדרה לשימושים רגישים

על תכניות בתחום טווח ההגנה מאגני ההחדרה לשימושים רגישים חלות הוראות סעיף 8 ה' של ההוראות המשלימות שבמסמך זה.



מכון טיהור שפכים

שטחי מט"ש יבנה. סביב המט"ש חלות מגבלות שימושים רגישים (ר' להלן).

טווח הגנה מהמט"ש לשימושים רגישים

על תכניות בתחום טווח ההגנה מהמט"ש לשימושים רגישים חלות הוראות סעיף 8 ה' של ההוראות המשלימות שבמסמך זה.

אתר פינוי אשפה פניאומטי

מתקן איסוף ופינוי אשפה פניאומטי. המתקן אינו מטיל מגבלות מחוץ לשטח המגרש.





שטח החשוד בזיהום קרקע

על תכניות בשטח החשוד בזיהום קרקע חלות הוראות סעיף 6 א' של ההוראות המשלימות שבמסמך זה.

עורק ניקוז ראשי, עורק ניקוז ראשי בתחום נחל לתכנון, עורק ניקוז משני לפי תמ"א 34 / ב' / 3

על עורקי הניקוז יחולו הוראות תמ"א 34 על שינוייה. תכנית המתאר דייקה את תוואי עורקי הניקוז המופיעים בתשריטי התמ"א בהתאם לנתוני המדידה.



רצועת השפעה לעורקי ניקוז לפי תמ"א 34 / ב' / 3

על רצועות ההשפעה יחולו הוראות תמ"א 34 על שינוייה. רוחב רצועות ההשפעה לעורק ניקוז ראשי ולעורק ניקוז משני סומנו על פי דרישות התמ"א (50 מ' מכל צד של ציר העורק לעורק משני, 100 מ' לעורק ראשי) ובהתאם לתוואי עורקי הניקוז שדוייק על פי המדידה.

קו ירקון מערבי

על תכניות בסביבת קו ירקון מערבי חלות הוראות סעיף 8 ג' של ההוראות המשלימות שבמסמך זה.

צנרת מים מושבים, קידוח מים מושבים, רדיוס מגן לקידוח מים מושבים

על תכניות בסביבת הצנרת ובתחום רדיוסי המגן שסביב קידוחי מים מושבים חלות הוראות סעיף 8 ד' של ההוראות המשלימות שבמסמך זה.



קידוח מי שתיה, רדיוס מגן ב', רדיוס מגן ג'

על תכניות בתחום רדיוסי המגן שסביב קידוחי מים שתיה חלות הוראות סעיף 6 י"א של ההוראות המשלימות שבמסמך זה.

אתר עתיקות מוכרז

תכנית בתחום אתר עתיקות מוכרז ותכניות הגובלות בו יכללו הוראות בהתאם לחוק העתיקות ה'תשל"ח 1978.



תחנת דלק, מרחק משימושים רגישים (מגורים, מוסדות ציבור)

תחנות הדלק ותחומי המגבלות שלהן סומנו בקירוב, וחלות עליהם הוראות תמ"א 18 על שינוייה. על תכניות מפורטות לדייק את המגבלות על פי מדידה בפועל.



