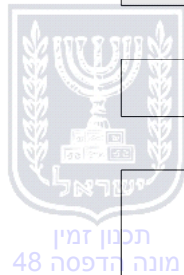


הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0176214

אזור תעסוקה מערבי לכניסה לשגב שלום



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/12/2016

להפקיד את התכנית

05/08/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

היוזמה להקמת אזור תעסוקה עולה בקנה אחד עם מדיניות הרשות המקומית ועם עקרונות התכנית המטרופולינית לבאר שבע ליזמים מרכזי תעסוקה בשולי המטרופולין.

הקרקע השייכת ליזמים נמצאת ממערב לכביש הכניסה לשגב שלום בקטע המזרחי. האזור נמצא באזור תעסוקה לפי תמ"מ 4/14. בכניסה קיימת תחנת דלק, בגבול הדרומי - מעבר לנחל בקע - קיים אזור תעשייה הגובל עם אזור המגורים ביישוב.

היזמים מבקשים לתכנן את השטח עם ייעודים מעורבים של תעשייה קלה ומלאכה משולבת, מסחר באזור הכניסה ואזור תעשייה בעומק השטח.

הפרוייקט מבקש ליצור אזור ייצוגי ואורבני בכניסה ליישוב ולתת מענה לדרישות התעסוקה ביישוב ובסביבה. התכנון משתלב בתכניות המתאר של היישוב ובתכניות מפורטות המתוכננות בשולי השטח ממזרח ומערב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

אזור תעסוקה מערבי לכניסה לשגב שלום

652-0176214

מספר התכנית

374.058 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי, באר שבע
קואורדינאטה X	185000
קואורדינאטה Y	569500

1.5.2 תיאור מקום

כניסה לשגב שלום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שגב שלום - חלק מתחום הרשות: שגב שלום

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			שגב שלום

שכונה לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39755	מוסדר	חלק		6-7, 9
100400	מוסדר	חלק		54

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 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/10/1989	236	3708	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 220 /02 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	220 /02 /7
17/07/2003	3505	5207	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 220 /02 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	13 /220 /02 /7
01/08/1999	5001	4790	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד /11 /02 ממשיכות לחול.	שינוי	193 /02 /11 /ד

הערה לטבלה:

תכנית זו תהיה כפופה לתכנית מתאר 25/220/02/7 לכשתאושר



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריקה לאוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריקה לאוב		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פתרונות מיים וביוב	22/03/2016	ואדים פסחוב	13/03/2016	2	1: 1	מנחה	ביוב
לא	תשריט נספח ביוב	15/03/2018	ואדים פסחוב	14/03/2018	1	1: 2000	מנחה	ביוב
לא	נספח תנועה ובינוי	15/03/2018	דניאל יונס	14/03/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	בחינת השלכות תחבורתיות	21/05/2017	דניאל יונס	10/05/2017	50		מנחה	תנועה
לא	מסמך הידרולוגי סביבתי	12/04/2018	עידן אבידן	10/04/2018	20	1: 1	מנחה	דו"ח סביבה
לא	טבלת הקצאה ואיזון	16/07/2018	אליהו טלמון	11/04/2018		1: 1	מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	16/07/2018	אליהו טלמון	11/04/2018	11	1: 1	מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ניהול מי נגר	12/04/2018	שמואל שגל	22/03/2018	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	תשריט מאושר	22/05/2017	אריקה לאוב	22/05/2017	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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	עיסא חורי		עיסא חורי מפעלי מתכת בע"מ	באר שבע	חכים אליהו	46	08-6231330	08-6276996	isa@isakho ury.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עיסא חורי		עיסא חורי מפעלי מתכת בע"מ	באר שבע	חכים אליהו	46	08-6231330	08-6276996	isa@isakhoury.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264219	08-6264221	
בעלים		עיסא חורי		עיסא חורי מפעלי מתכת בע"מ	באר שבע	חכים אליהו	46	08-6231330	08-6276996	isa@isakhoury.com
בעלים	אדמונד אריק לזרי			פריס-מרסיי-תל אביב השקעות בע"מ	רמת גן	(2)		072-2725000	072-2725001	



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 48

(1) כתובת: קרית הממשלה רח' התקווה 4.

(2) כתובת: זיבוטינסקי 3 רמת גן 52520.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6209393	08-6209397	office@erical oeub.co.il
מודד	מודד	עודה אבופריח	629	ר.ע.פ. הנדסה בע"מ	באר שבע	קרן היסוד) (2	15	08-6280068	08-6280353	aoudeh@bez eqint.net
מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	עידן אבידן		בר אור פיתוח כלכלי בע"מ	עומר	הגורן	6	08-6901444	08-6901446	Avidani1@g mail.com
מודד מוסמך ושמאי מקרקעין	שמאי	אליהו טלמון	215	נגב תים (1977) בע"מ	באר שבע	ביאליק	149	08-6276578	08-6280351	negev_t@net vision.net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	דניאל יונס	106975	מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mah od.co.il
מהנדס הידרוטכני קה	יועץ תשתיות	ואדים פסחוב	81334	מ.ב.ת. מהנדסים יועצים בע"מ	באר שבע	דרך חברון) (3	9	072-2409551	072-2409552	office- mbt@012.net. il
	מתכנן	שמואל שגל	6785	מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (4)	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mah od.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1291 באר שבע 84112.

(2) כתובת: רח' קרן היסוד 15/3 באר שבע.

(3) כתובת: ת.ד. 1464 באר שבע 84114.

(4) כתובת: בית בלטק.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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

תכנון אזור תעסוקה בכניסה לשוב "שגב שלום".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח ושטח חקלאי לשטח למסחר, תעשייה קלה, מלאכה משולבת במסחר, לדרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בנייה ביעודי הקרקע
- ה. קביעת הוראות עיצוב אדריכלי והנחיות סביבתיות.
- ו. קביעת הנחיות לפיתוח ותשתיות.
- ז. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001, 1000
דרך מוצעת	401, 400
מסחר	100
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	28 - 1
שביל	601
שטח ציבורי פתוח	505 - 503, 501, 500
תעשייה	202 - 200



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	28
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	505, 501
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשייה	202
מבנה להריסה	תעשייה	201, 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	1000
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	401,400
קו חשמל מתח גבוה	מסחר	100
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	505 - 503, 501, 500
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	1000
קו מים 3" ומעלה	דרך מוצעת	401,400
קו מים 3" ומעלה	מסחר	100
קו מים 3" ומעלה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 - 22, 25, 24
קו מים 3" ומעלה	שביל	601
קו מים 3" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	504, 500

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	39,820	10.65
יער נטע אדם מוצע	47,435	12.68
קרקע חקלאית	221,742	59.28
שטח ציבורי פתוח	65,061	17.39
סה"כ	374,058	100

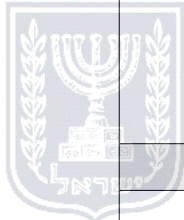
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	43,926.35	11.72
דרך מוצעת	23,903.11	6.38
מסחר	17,958.31	4.79
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	87,881.94	23.44
שביל	381.53	0.10
שטח ציבורי פתוח	28,177.3	7.52
תעשייה	172,662.82	46.06
סה"כ	374,891.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	<p>א. מסחר סיטונאי או קמעונאי ב. תותר הקמת אולם שמחות ג. חנייה ד. משרדים, בנקים ה. תותר הנחת קוי תשתית</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הבנייה תהייה בחומרים קשיחים עם חיפויים עמידים. ב. לא יותרו סככות ובנייה קלה בקו חזית המגרש לדרכים. ג. לא תותר כל בניה בקרבת קו מים "מקורות", יש לשמור על מרחק של 5 מ' משני צידי הקו. דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו תשאר פנויה למעבר. ד. מעל קו מים "מקורות" ובמרחק 5 מ' ממנו יותר דשא וריצוף במשתלבות בלבד. ה. מצללות, כהגדרתן בחוק, לא ייכללו בשטחי הבנייה. ו. השילוט יוצב על גבי הבניין בהתאם לעיצוב מאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ז. יותר שלט על עמוד עפ"י תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.</p>
4.2	תעשיה
4.2.1	שימושים
	<p>א. תותר הקמת בתי מלאכה גדולים ותעשיה בלתי מזהמת, חנויות מפעל, מבנים ושטחים פתוחים לאחסנה, חניונים לרכב כבד ומוסכים ובכלל זה מוסך טיפולים, מחסן חלפים, משרדים המשרתים את התעסוקה, דרכים פנימיות וחניה, מתקני תשתית, קוי מערכות תשתית הנדסית ושטחי השירות הדרושים להפעלת השימושים הנ"ל וכד' וכל שימוש התומך את הפעילות התעשייתית. ב. לא תותר כניסת שימושים המוגדרים רצפטורים ציבוריים. רצפטור ציבורי הינו בהתאם למסמך מדיניות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים. ג. יותר שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, בתנאי שאינו מגביל את השימושים הסמוכים שאינו מהווה סיכון מעבר לתחום ההשפעה. תחום ההשפעה לעניין זה יהיה סימון היעוד בתשריט. כל זאת בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים. ד. יאסרו שימושים המהווים מטרד או סיכון כגון: תחנת כח, תעשייה כימי ו/או איחסונה, תעשייה פטרוכימית, איחסון וייצור דשנים, בתי יציקה וציפוי מתכת. ה. לא יותר שינוי של שימוש שאינו מסחרי לשימוש מסחרי, הדבר יהיה סטיה ניכרת.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. בנייה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתוגש עם הבקשה להיתר בנייה. ב. סככות ומבנים יהיו במנין שטחי הבנייה. ג. כל מגרש יהיה מגודר עפ"י פרט אחיד.</p>
4.3	מסחר ותעשיה קלה ומלאכה

מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	4.3
<p>שימושים 4.3.1</p> <p>א. חנויות ומחסני מכר ובכלל זה משרדי ניהול לעסקים הקיימים ואולמות תצוגה, בתי מלאכה ומוסכים, תעשייה קלה בלתי מזהמת, חניות לרכב פריקה וטעינה וכל שימוש תומך תעשייה קלה ומלאכה.</p> <p>ב. תותר הנחת קוי תשתית</p> <p>ג.. לא יותר שינוי של שימוש שאינו מסחרי לשימוש מסחרי, הדבר יהיה סטיה ניכרת.</p> <p>ד. לא יותר שימושים העושים שימוש או מאחסנים חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)).</p>	
<p>הוראות 4.3.2</p> <p>הוראות בינוי א</p> <p>א. החזיתות לכביש הכניסה יחופו בחומרים עמידים כגון : לוחות אלומיניום, זכוכית, אבן וכיו"ב.</p> <p>ב. החניות יהיו בתחום המגרש .</p> <p>ג. מערכות טכניות יוסתרו ויפורטו בהיתר הבנייה.</p> <p>ד. לא יאושרו סככות לאורך כביש הגישה.</p> <p>ה. לא תותר כל בניה בקרבת קו מים "מקורות", יש לשמור על מרחק של 5 מ' משני צידי הקו. דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו תשאר פנויה למעבר.</p> <p>ו. מעל קו מים "מקורות" ובמרחק 5 מ' ממנו יותר דשא וריצוף במשתלבות בלבד.</p> <p>ז. שטח המסחר לא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבניה.</p>	
דרך מאושרת	4.4
<p>שימושים 4.4.1</p> <p>א. מיועד לתנועת כלי רכב , הולכי רכב וחניה.</p> <p>ב. העברת תשתיות מכל סוג.</p> <p>ג. פיתוח מדרכות, גינון, תאורה והשקייה.</p>	
<p>הוראות 4.4.2</p> <p>דרכים א</p> <p>תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>תאסר בנייה מכל סוג שהוא, למעט מתקני דרך.</p>	
דרך מוצעת	4.5
<p>שימושים 4.5.1</p> <p>א. מיועד לתנועת כלי רכב , הולכי רכב וחניה.</p> <p>ב. העברת תשתיות מכל סוג.</p> <p>ג. פיתוח מדרכות, גינון, תאורה והשקייה.</p>	
<p>הוראות 4.5.2</p> <p>דרכים א</p> <p>תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>א. תאסר בנייה מכל סוג שהוא למעט מתקני דרך.</p> <p>ב. יש לקיים תאום תשתיות בין התכנון החדש לדרכים והתשתיות הקיימות בהם.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.6

4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	<p>א. שטחים פתוחים לרווחת הציבור.</p> <p>ב. העברת תשתיות.</p> <p>ג. גינון ותאורה.</p> <p>ד. חניה.</p>
4.6.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	א. תותר צמחייה, נטיעות וגינון, קירות ושבילים לצרכי פיתוח, העברת תשתיות, תאורה וכיו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	<p>א. מיועד למעבר הולכי רגל.</p> <p>ב. העברת תשתיות מכל סוג.</p> <p>ג. פיתוח מדרכות, גינון, תאורה והשקייה.</p>
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. תאסר בנייה מכל סוג שהוא למעט ריהוט רחוב.</p> <p>ב. יש לקיים תאום תשתיות בין התכנון החדש והתשתיות הקיימות.</p> <p>ג. תותר צמחייה, נטיעות וגינון, קירות לצרכי פיתוח, העברת תשתיות, תאורה וכיו"ב.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות					עיקרי
(3)	(2)	(2)	(2)	3	11	50	סה"כ שטחי בניה 3000	(1) 150	(1) 2850	2850	28 - 1	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
(3)	(3)	(3)	(3)	2	14	35	8000	600	7400	15500	100	מסחר	מסחר
(3)	(3)	(3)	(3)	2	14	50	23950	950	23000	39500	200	תעשייה	תעשייה
(3)	(3)	(3)	(3)	2	14	50	12050	550	11500	20000	201	תעשייה	תעשייה
(3)	(3)	(3)	(3)	2	14	40	46750	1250	45500	116500	202	תעשייה	תעשייה

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

הערה ברמת הטבלה:

הגובה המאושר כולל מתקני עזר טכניים על המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה למסחר לא יעלו על 20% מסה"כ השטח המותר לבניה.

(2) 5 מ' - עפ"י תשריט.

(3) עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה.

א. בקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, את המפורט להלן:

- תכנית פיתוח וחניה ובכלל זה פירוט גם של הכניסה למגרש, חיבור לתשתיות ציבוריות.

- פירוט חומרי וצורת הגידור, שערים, פינוי אשפה, גינון ותאורה, וחומרי גמר בכלל ובחזית הפונה לכביש בפרט.

- הגשת הצהרת מהנדס בגין סה"כ משקל פסולת הבניה אשר תיווצר בעת הקמת המבנה/מבנים/מתקנים וכן הגשת חוזה התקשרות לפינוי פסולת הבניה לאתר מורשה עפ"י כל דין.

ב. תנאי להיתר בניה יהיה בחינת האפשרות להגברת תאוצות קרקע בעת רעידת אדמה, בהתאם להנחיות ת"י 413, ע"י המתכנן האחראי על הבניה.

ג. היתר בניה יותנה בביצוע התוכנית בד ובד בביצוע מערכות התשתית הנדרשות לביצוע ההרחבה, לרבות הדרכים, השטחים הציבורים הפתוחים וכן בקיומן של תכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן שלבי ביצוע שיבטחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה. הכל לפי עניין ובהתאם לקצב פיתוח אזור התעשייה.

ד. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תוכנית הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשות התמרור המרכזית. הכניסות והיציאות מהמתחם יהיו בהתאם לאישור רשות התמרור המרכזית ובהתייחס לתכניות מאושרות במרחב.

ה. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל מגרש בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ו. הגשת פתרון הפרדת העומס האורגני והעברת השפכים לרשת העירונית ברמה של שפכים סניטריים.

ז. תנאי להיתר בניה, במגרש בו עובר קו "מקורות", יהיה תיאום עם חברת "מקורות".

ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של מבנה/גדר המסומן להריסה בתא השטח מושא הבקשה להיתר.

ט. תנאי למתן היתר בניה למבנה בגובה המקסימלי בתכנית זו, יהיה תיאום עם משרד הביטחון לקבלת הנחיות סימון. במידה ונדרש לחרוג מהגובה שתכנית זו מאשרת, לטובת הקמת עגורן ו/או מנוף, יש לבצע תיאום בנפרד ובנוסף.

י. תנאי למתן היתר בניה לשימושי הקרקע כמפורט בסעיף 4.1-4.3 יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה.



6.2

איכות הסביבה

כללי -

באזור התעסוקה תבוצע אחזקה שוטפת ותקינה למערכות התשתית האזרחית: מגרשי החניה, מתקני הסנקה לביוב, צנרות שפכים ומתקני אצירה לפסולת.

מערכת השפכים באזור התעסוקה תנוקז למערכת האזורית למתקן שפכים אזורי מאושר ומוסדר.

בכל המגרשים באזור התעסוקה תבוצע הפרדה בין נגר עילי נקי לנגר עילי מזוהם. נגר מזוהם יטופל באמצעות מתקני קדם ובהתאם לרמת הזיהום יופנה למערכת הניקוז או למערכת הביוב האזורית.

אחסנה ושימוש בחומרים מסוכנים -

אחסנת חומרים מסוכנים תיעשה באתרים ייעודיים בשטח המפעלים, על פי תוכנית מפורטת



איכות הסביבה	6.2
<p>באישור ובהתאם לנוהלי המשרד להגנת הסביבה העדכניים ביותר. אחסנת חומרים תכלול בין היתר: שימוש במאצרות תקניות בנפח 442% מנפח המיכל, שילוט, אוורור, אמצעים לאיסוף חומרים שנשפכו, אמצעי הגנה במקרה של דליפה, אמצעי כיבוי אש. המאצרות ייבנו מחומרים עמידים לבלייה מהחומר הנאצר בתוכם. אחסנת דלקים ושמונים -</p> <p>אחסנת דלקים ושמונים תיעשה מעל מאצרות בנפח 442% מנפח המיכל, תכלול הצבת שילוט מתאים, חומרי ספיגה ואמצעים נוספים בהתאם לתקנות המשרד להגנת הסביבה. אחסנה פתוחה -</p> <p>תיאסר אחסנה פתוחה של חומרים מסיסים ובעלי פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים אלא אם הותקנו אמצעים למניעת מפגעים וזיהום מי תהום כגון: מאצרות, רצפות בטון המנוקזות למתקני קדם והכול בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה. מוסכים -</p> <p>מיכל שמן יוצבו מעל מאצרה בנפח של 442% מנפח המיכל ותחת קורת גג, כך שלא יתאפשר מגע בין השמונים למי הגשם. פסולת -</p> <p>שיטת סילוק האשפה בשטח התכנית תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית. דרכי הטיפול בפסולת בתחום המגרשים של יעודי הקרקע השונים יבטיחו מניעת מפגע תברואתי או סביבתי.</p> <p>מיכלי אשפה פרטיים וציבוריים ימוקמו במיסתור מתאים, במקומות שיקבעו לכך בתכנית פיתוח בשטח המגרש, או במערך איסוף אזורי.</p> <p>האשפה הביתית תועבר לפיתרונות קצה לטיפול בפסולת, מאושרים עפ"י כל דין, בתיאום עם הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>פסולת תעשייתית בת מיחזור תופרד למיכלי אצירה שונים ותפונה למיחזור באתרים מוסדרים על פי כל דין.</p> <p>פסולת שאינה למיחזור תועבר להטמנה באתרים מוסדרים על פי כל דין.</p> <p>הטיפול והסילוק של פסולות יהיה בהתאם להוראות ודרישות המשרד להגנת הסביבה, ותוך נקיטת כל האמצעים למניעת מפגעים במהלך ביצוע העבודות.</p> <p>יש לתת עדיפות למחזור פסולת בניין וניצול מרכיביה לשימוש בפיתוח תשתיות במקום כחלק מתוכנית הפיתוח. פסולת בניין תועבר לאתר סילוק הפסולת, מאושר על פי כל דין.</p>	



פיקוד העורף	6.3
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ב. עמידה בהנחיות תמ"מ 4/14/23 לעניין מקלטי אבי"כ.</p>	

חניה	6.4
<p>החנייה תהייה בתחום המגרשים עפ"י תקן חנייה ארצי התקף לעת מתן היתרי בניה.</p>	




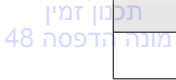
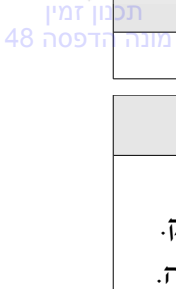
חשמל	6.5
<p>אישור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים</p>	

6.5	חשמל
	<p>בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ', מרחק מציר הקו 2.25 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד מרחק מהתיל הקיצוני 1.50 מ' מרחק מציר הקו 1.75 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי המרחק מהתיל הקיצוני 5.00 מ', המרחק מציר הקו 6.50 מ'.</p> <p>בשטח פתוח - המרחק מציר הקו 8.50 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי המרחק מהתיל הקיצוני 9.50 מ', מרחק מציר הקו 13.00 מ'.</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - מרחק מציר הקו 20.00 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.00 מ'.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>

6.6	ביוב
	פתרון הקצה לביוב הוא מט"ש ב"ש.

6.7	פיתוח תשתית
	כל קווי התשתית המתוכננים שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

6.8	ניקוז
	<p>א. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשיהיה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלוים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז.</p> <p>ב. ניקוז שטח התכנית יתבסס על מערכת עילית ותת קרקעית בשילוב עם תהליכי השהייה והחדרה מקומית בשטחים מגוננים. פתרונות תיעול תת קרקעיים יבוצעו נקודתית בלבד, לפי צורך, ובהתאם להמלצות נספח הניקוז המנחה.</p> <p>עם זאת, לעת התכנון המפורט ייבדק הצורך בתוספת מתקני קליטת מים והוספת מערכת תיעול עירונית, בכבישים הראשיים בלבד.</p> <p>ג. ישמר רצף הניקוז בשטח התכנית באופן שלא יבוטלו תעלות קיימות בטרם יושלמו התעלות</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p style="text-align: right;">ניקוז</p> <p>6.8</p> <p>המחליפות אותן. ד. תעלות ניקוז פנימיות התואי הסופי ומידות התעלות ייקבע בתכנון המפורט שיאושר על ידי רשות הניקוז. ה. שצ"פים מגוננים יבוצעו בצורה מונמכת בכדי לקלוט חלק מהנגר מהמדרכות והכבישים על מנת ליצר שטחי איגום וחלחול של נגר ושחרור איטי של עודפים למורד הזרימה. ו. מעברי מים, מתקני כניסה לתעלות ניקוז ומפגשי תעלות / כבישים בשטח התכנית יקבעו בתכנון מפורט על ידי מהנדס, יועץ ניקוז. ז. גבהי 0.00 של מגרשים הצמודים לתעלות ניקוז ראשיות יהיו גבוהים בלפחות 20 ס"מ מעל רום הזרימה המקסימלי בתעלות אלו, כמפורט בנספח הניקוז ובתיאום עם רשות הניקוז. ח. בכל אזורי הבניה יש להתאים את הבנייה ופיתוח השטח לעקרונות שימור נגר עילי. ט. לפחות 15% מכל מגרש יוקצה להחדרת מי נגר עילי, השצ"פים יתוכננו כך שתתאפשר החדרת מי נגר עילי. י. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכות הניקוז, מפרטי המתקנים להשיגיה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז. יא. מערכת הניקוז בשטח התכנית תתבסס על מערכת עילית בשילוב עם תהליכי השהייה והחדרה בשטחים מגוננים. יב. שצ"פים מגוננים יבוצעו בצורה מונמכת בכדי לקלוט חלק מהנגר מהמדרכות והכבישים על מנת ליצר שטחי איגום וחלחול של נגר ושחרור איטי של עודפים למורד הזרימה. יג. תישמר הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב. טו. בעת התכנון המפורט, תיבחן אפשרות להוספת ניקוז תת קרקעי בצידי כבישים ראשיים בלבד.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p> <p>6.9</p> <p>1. מערכת הניקוז תהיה מופרדת ממערך השפכים, כך שתובטח מניעה מוחלטת של חדירת חומרים, מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע ו/או למי התהום, אל מערכת הביוב ו/או הניקוז. 2. במתחמים בהם מתבצעת פעילות העלולה לגרום לזיהום מי נגר עילי תמנע במידת האפשר כניסת נגר לתחומם ומי הנגר המזוהמים יופנו למערך טיפול קדם בטרם הזרמתם למערכת השפכים העירונית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p style="text-align: right;">עתיקות</p> <p>6.10</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p style="text-align: right;">חלוקה ו/ או רישום</p> <p>6.11</p> <p>חלוקת השטח למגרשים ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p style="text-align: right;">הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>6.12</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 ב' (לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965) יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>

6.13	שמירה על עצים בוגרים
	תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48