

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0544320

אזור תעשייה מזרחי, חורה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/01/2019

להפקיד את התכנית

04/04/2021

יו"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

תכנית זו מציעה הקמת אזור תעשייה חדש ליישוב חורה - על מנת להסדיר מיקום חדש לעסקים המטרידים במקומם ולהרחיק עסקים קיימים אשר יוצרים מטרדים סביבתיים שונים באזור המגורים, אל מחוץ ליישוב, נמצאת בפאה הצפון מזרחית של חורה, מדרום לכביש 316, מזרחית ליישוב חורה ודרום-מזרחית ליישוב מיתר. בשטחי המועצה המקומית חורה התפתחו במהלך השנים מפגעים בשל עסקים תעשייתיים שונים ומגוונים שפועלים בתוך השכונות ובחצרות הבתים. עסקים אלו יוצרים מפגעי רעש, אבק, ריח ביישוב. כמו כן, חזות היישוב: באזורים בהם קיימים עסקים אשר מקומם הטבעי באזור התעשייה מדגישה את ההזנחה ביישוב.

מטרת התכנית, לייצר מגרשים חדשים המיועדים לתעשייה בשולי היישוב ובצמידות לתכנית המאושרת לאתר הטמנת פסולת, שיאפשרו הוצאת העסקים הנ"ל מן הבתים והשכונות ויתנו להם מענה הולם אשר גורמי התכנון והאכיפה מעוניינים בהם.

השטח המפורט בתכנית כ- 95 דונמים, מתוכם ביעוד חניון המיועד לרכבים כבדים כ- 5 דונם, ביעוד תעשייה כ- 53 דונם ותעשייה קלה ומלאכה כ- 14 דונם. סה"כ שטחי הבניה המוצעים - כ- 67,000 מ"ר.

בתכנית זו משולב פתרון לאתר פסולת פירטי שקיים באתר, הנחיות לפינוי ושיקום הקרקע והכשרתו לאזור תעשייה.

כדי לקשור את התכנון המפורט ליישוב הקיים, הוסף שטח מתארי לתכנון בעתיד, ביעוד "שטח לתכנון בעתיד". שטח זה, יחד עם שכונות מגורים המתוכננות, תכנית המתאר של היישוב הקיים ואזור התעסוקה המוצע, מהווים השלמה תכנונית ראויה ליישוב "חורה".

תכנית זו אינה פוגעת ואינה מבטלת תכניות מאושרות, בתא שטח 111.

נפח עבודות העפר המוערך בשטח התכנית, 8,600 מ"ק במילוי ו-158,800 מ"ק בחפירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

אזור תעשייה מזרחי, חורה

652-0544320

מספר התכנית

267.549 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	196150
קואורדינאטה Y	578800

1.5.2 תיאור מקום

מדרום לכביש 316, מזרחית ליישוב חורה ודרום-מזרחית ליישוב מיתר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חורה - חלק מתחום הרשות: חורה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חורה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100013/5	מוסדר	חלק		2

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

מיתר



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/05/2007	2751	5663	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 02 /11 /233, בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	233 /02 /11
16/11/2003	342	5237	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /11 /160. 1. הוראות תכנית 11 /160 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /160 /03 /11
07/12/2014	1633	6933	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 11 /03 /264 ממשיכות לחול.	שינוי	264 /03 /11
18/04/2017	5124	7485	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 699-0379750, בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	699-0379750



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				יואב אבריאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יואב אבריאל		תשריט מצב מוצע	לא
חשמל	מנחה	1: 1000	1	22/02/2021	מוטי פוגל	16: 16 22/02/2021	נספח חשמל	לא
סקר סייסמי	מנחה		22	12/09/2019	איתי אוריין	14: 11 15/09/2019	סקר סיכונים סייסמיים	לא
סביבה ונוף	מנחה		69	20/10/2020	דויד מנינגר	09: 44 11/11/2020	מסמך נופי סביבתי	לא
סביבה ונוף	מנחה		19	16/11/2020	דויד מנינגר	08: 48 17/11/2020	מסמך נופי סביבתי, נספח פסולת	לא
ביוב	מנחה	1: 1250		11/01/2021	ריטה רוזנפלד	20: 59 25/01/2021	נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 1250		11/01/2021	ריטה רוזנפלד	20: 59 25/01/2021	נספח מים	לא
ביוב	מנחה		8	07/01/2021	ריטה רוזנפלד	21: 02 25/01/2021	פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250		12/11/2020	מארק ולדמן	08: 58 17/11/2020	נספח ניקוז	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		29/12/2020	מארק ולדמן	10: 47 30/12/2020	נספח כבישים ועבודות עפר	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	22/01/2020	מארק ולדמן	14: 39 16/02/2020	נספח כבישים ועבודות עפר - חתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		28/12/2020	מארק ולדמן	19: 43 16/02/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	25/08/2020	יואב אבריאל	10: 30 25/08/2020	תשריט מצב מאושר	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ חורה	חורה	חורה		08-6510985	08-6519483	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואב אבריאל		י.א תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31 א	08-6699000	08-6698999	y.a.urban.planning@gmail.com
מתכנן	יועץ תחבורה	מארק ולדמן	49007	א.טייב הנדסה	עומר	(1)		08-6466611	08-6466238	mark.valdman@taieb-eng.co.il
מהנדסת תשתיות	מתכנן	ריטה רוזנפלד	50656	א.טייב הנדסה	עומר	(1)		08-6466611	08-6466238	mark.valdman@taieb-eng.co.il
מתכנן	יועץ נופי	דויד מנינגר		גיאו טבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	(2)	9	08-6909305	08-6909310	



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יריב כסיף	954	אופק צילומי אוויר	נתניה	(3)		08-6550390	09-8650086	
מהנדס	גיאולוג	איתי אוריין	11630290	א.טייב הנדסה	עומר	(4)		08-6466611	08-6466238	itayory@gmail.com
מהנדס חשמל	מתכנן	מוטי פוגל	017981	א.פ.אמ מוטי פוגל הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-9922350	08-6209475	office@fm-eng.co.il

(1) כתובת: בניין 6D, פארק התעשייה עומר, עומר 8496901.

(2) כתובת: ת.ד 215 מיתר.

(3) כתובת: א.ת נתניה.

(4) כתובת: בניין 6D פארק התעשייה עומר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשייה וחניון רכב כבד, בחורה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעודי קרקע מיעוד קרקע חקלאית, דרך/טיפול נופי ושטח ללא תכנון מפורט ליעודים: תעשייה, מתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת, חניון, תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה ושטח לתכנון בעתיד.
- ב. קביעת תכליות ושימושים מותרים ביעודי הקרקע.
- ג. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בנייה ביעודי הקרקע.
- ד. קביעת הוראות עיצוב אדריכלי והנחיות סביבתיות.
- ה. קביעת הנחיות לפיתוח ותשתיות.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 52תכנון זמין
מונה הדפסה 52

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	219 - 200
מתקנים הנדסיים	601 ,600
שטח ציבורי פתוח	505 - 502 ,500
דרך מאושרת	300
דרך מוצעת	401 ,400
חניון	801
שטח לתכנון בעתיד	111
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	105 - 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	300
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	401
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	505
דרך /מסילה לביטול	תעשייה	217
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	505
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	400
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	600
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשייה	207

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	2,997	1.12
דרכים	3,123	1.17
שטח חקלאי	232,528	86.91
שטח ללא תכנון מפורט	28,901	10.80
סה"כ	267,549	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	176,255.88	65.88
דרך מאושרת	2,686.67	1
דרך מוצעת	14,259.74	5.33
חניון	9,645.91	3.61
מתקנים הנדסיים	494.48	0.18
שטח ציבורי פתוח	6,776.17	2.53
תעשייה	47,051.74	17.59
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	10,378.12	3.88

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	267,548.72	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. תותר הקמת בתי מלאכה גדולים ותעשייה 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 כולל חדרי שנאים/טרפו, קוי מערכות תשתית הנדסית ושטחי השירות הדרושים להפעלת השימושים הנ"ל וכד' וכל שימוש התומך את הפעילות התעשייתית.</p> <p>יותר שימוש למסחר בשיעור שאינו עולה על 20% מהשטח המותר לבניה - מסחר הקשור לפעילות המתבצעת בתעשיה, כדוגמאת חנות מפעל או מכירת מוצר מוגמר.</p> <p>ב. לא תותר כניסת שימושים המוגדרים רצפטורים ציבוריים. רצפטור ציבורי הינו בהתאם למסמך מדיניות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים.</p> <p>ג. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993, יותרו בתנאי שמרחקי הפרדה, כהגדרתם בחוזר מנכ"ל למדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים (על עדכוניו), אינם מטילים מגבלות על היעודים המאפשרים הקמתם של רצפטורים ציבוריים.</p> <p>ד. יאסרו שימושים המהווים מטרד או סיכון כגון: תחנת כח, תעשייה כימי ו/או איחסונה, תעשייה פטרוכימית, איחסון וייצור דשנים, בתי יציקה וציפוי מתכת.</p> <p>ה. לא יותר שינוי של שימוש שאינו מסחרי לשימוש מסחרי, הדבר יהיה סטיה ניכרת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בנייה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתוגש עם הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ב. סככות ומבנים יהיו במנין שטחי הבנייה.</p> <p>ג. כל מגרש יהיה מגודר עפ"י פרט אחיד.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הוראות הבינוי בכפוף להנחיות מרחביות המאושרות בועדה המקומית, לעת מתן היתרי בניה.</p> <p>2. חזיתות: חזיתות הבניינים (למעט מבני עזר וסככות אחסון) יצופו באחד או בשילוב של החומרים הבאים: פלדה, בטון זכוכית או אבן באישור מהנדס העיר. גוון הפלדה וסוג האבן ועיבודה יהיו אחידים, באישור מהנדס העיר.</p> <p>3. קירות תומכים: הקירות יבנו מבטון בגימור חלק. תנאי לפיתוח המגרש בניית קירות אחוריים וצדיים.</p> <p>4. גידור: דגם הגדרות יהיה אחיד לכל המגרשים, לפי החלטת מהנדס העיר.</p> <p>5. שילוט: עיצוב שלטי הכוונה יהיו באישור ובתיאום עם המועצה המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה.</p>
4.2	<p>תעשיה ותעשיה קלה ומלאכה</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתי מלאכה ומוסכים, תעשייה קלה בלתי מזהמת, משרדי ניהול לעסקים הקיימים ואולמות תצוגה, חניות לרכב פריקה וטעינה וכל שימוש תומך תעשייה קלה ומלאכה. יותר שימוש למסחר בשיעור שאינו עולה על 20% מהשטח המותר לבניה - מסחר הקשור לפעילות המתבצעת בתעשייה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

4.2	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
	<p>קלה ומלאכה, כדוגמאות חנות מפעל או מכירת מוצר מוגמר.</p> <p>ב. תותר הנחת קוי תשתית והקמת חדרי שנאים/טרפו.</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>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הוראות הבינוי בכפוף להנחיות מרחביות המאושרות בועדה המקומית, לעת מתן היתרי בנייה.</p> <p>2. חזיתות: חזיתות הבניינים (למעט מבני עזר וסככות אחסון) יצופו באחד או בשילוב של החומרים הבאים: פלדה, בטון זכוכית או אבן באישור מהנדס העיר. גוון הפלדה וסוג האבן ועיבודה יהיו אחידים, באישור מהנדס העיר.</p> <p>3. קירות תומכים: הקירות יבנו מבטון בגימור חלק. תנאי לפיתוח המגרש בניית קירות אחוריים וצדיים.</p> <p>4. גידור: דגם הגדרות יהיה אחיד לכל המגרשים, לפי החלטת מהנדס העיר.</p> <p>5. שילוט: עיצוב שלטי הכוונה יהיו באישור ובתיאום עם המועצה המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה.</p>
ב	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. החניות יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ב. מערכות טכניות יוסתרו ויפורטו בהיתר הבנייה.</p> <p>ג. לא תותר גישה למגרשים מכביש ארצי - דרך מס' 316.</p> <p>ד. לא יאושרו סככות לאורך כביש הגישה.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>א. שטחים פתוחים לרווחת הציבור.</p> <p>ב. העברת תשתיות והקמת חדרי שנאים/טרפו.</p> <p>ג. גינון ותאורה.</p>
4.3.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	<p>תותר צמחייה, נטיעות וגינון, קירות ושבילים לצרכי פיתוח, העברת תשתיות, תאורה וכיו"ב.</p>
4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	שימושים
	<p>ביעוד זה יותר להקים מבני מתקנים הנדסיים ציבוריים עבור תשתיות מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכו'.</p> <p>מתקן לאספקת מים של חברת מקורות, חדרי שנאים/טרפו, תחנות שאיבה.</p> <p>תא שטח 601 מיועד להקמת תחנת שאיבה לשפכים.</p> <p>מגרש 600 יצטרף לשימושי האתר לטיפול בפסולת הסמוך.</p>
4.4.2	הוראות
א	תשתיות



מתקנים הנדסיים	4.4
<p>תשתיות מים וביוב -</p> <p>- תכניות אספקת מים מפורטות למתחם תאושרנה על ידי משרד הבריאות.</p> <p>- בעסקים בעלי פוטנציאל לזיהום מי השתייה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) 1992.</p> <p>- יש להקפיד על הנחיות משרד הבריאות בנושא הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל), לרבות חציית קווי מים.</p> <p>- תכניות מפורטות של מערכת איסוף השפכים תאושרנה על ידי משרד הבריאות.</p> <p>- תחנת השאיבה בתא שטח 601 תבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>	



דרך מאושרת	4.5
שימושים	4.5.1
<p>א. מיועד לתנועת כלי רכב, הולכי רכב וחניה.</p> <p>ב. העברת תשתיות מכל סוג, על ותת קרקעיות.</p> <p>ג. פיתוח מדרכות, גינון, תאורה והשקייה.</p>	
הוראות	4.5.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<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>	



דרך מוצעת	4.6
שימושים	4.6.1
<p>א. מיועד לתנועת כלי רכב, הולכי רכב וחניה. ב. העברת תשתיות מכל סוג, על ותת קרקעיות. ג. פיתוח מדרכות, גינון, תאורה והשקייה.</p>	
הוראות	4.6.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>תאסר בנייה מכל סוג שהוא למעט מתקני דרך.</p>	

חניון	4.7
שימושים	4.7.1
<p>חניה לכלי רכב כבדים, העברת תשתיות, עבודות פיתוח, תאורה וגינון.</p> <p>תותר הקמת מבנה שומר ומרחב מוגן וסככת הצללה.</p>	
הוראות	4.7.2
הוראות פיתוח	א
<p>לא יהיה חיבור ישיר לחניון מכביש 316.</p>	

שטח לתכנון בעתיד	4.8
שימושים	4.8.1

4.8	שטח לתכנון בעתיד
	<p>שטח מתארי, להוצאת היתרי בניה תדרש תכנית מפורטת. ישמר לתכנון בעתיד.</p> <p>יותר המשך עיבוד חקלאי וזאת עד למימושה של תכנית מפורטת לבינוי בתא שטח 111.</p> <p>עד לאישור תכנית מפורטת, מכח תכנית זו, השימושים המותרים יהיו בהתאם לתכנית המאושרת החלה. תכניות מאושרות 1/160/03/11 ו- 264/03/11 תמשיכנה לחול, עד לאישור תכנית מפורטת לבינוי.</p>
4.8.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)			40	50	100	100	10	(1) 90	1000	219 - 200	תעשייה		
(2)	(2)	(2)	(2)		2	12	20	20			(1) 20	1000	219 - 200	תעשייה מסחר		
(2)	(2)	(2)	(2)			40	50	80	80	10	(3) 70	1000	105 - 101	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה		
(2)	(2)	(2)	(2)		2	12	20	20	20		(3) 20	1000	105 - 101	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה מסחר		
0	0	0	0					(5)	250 מ"ר		(4) 250	5000	801	הניון		
0	0	0	0	1	1	4	35	(5)	60 מ"ר		(6) 60	150	601	מתקנים הנדסיים		
1	1	1	1		1	4	(5)	(5)	50 מ"ר		50 מ"ר	50	502, 500 505	שטח ציבורי פתוח		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יתאפשר ניוד זכויות בין שימוש מסחר לשימוש תעשייה, ובלבד ששיעור המסחר לא יעלה על 20% מהשטח המותר לבניה.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) יתאפשר ניוד זכויות בין שימוש מסחר לשימוש תעשייה קלה ומלאכה, ובלבד ששיעור המסחר לא יעלה על 20% מהשטח המותר לבניה..
- (4) הערך מתייחס למי"ר, הערה: מתוכם 200 מי"ר לסככת הצללה.
- (5) לי"ר.
- (6) הערך מתייחס למי"ר, הערה: יותר ניוד השטח, כולו או חלקו, אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת, בהתאם לתכנון הנדסי.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך לכך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח שטח, ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי הקרקע המתוכננים והקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, פירוט חומרי הגמר יופיע על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100.

2. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרוך המוסמכות, תנאי לאיכלוס (תעודת גמר) הינו ביצוע התכניות בפועל.

3. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.

4. התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הפעלת אזור התעשייה, לרבות השטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים.

5. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הבניה והפיתוח.

6. תנאי להיתר בניה לתחנת שאיבה יהיה קבלת חו"ד משרד הבריאות.

7. תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

8. תנאי למתן היתר למגרשי התעשייה ותעשייה קלה ומלאכה הינו הגשת תכנית סביבתית ליחידה הסביבתית האזורית. הנספח יכלול פרשה טכנית על הפעילות והתהליכים הצפויים: כמות וסוג חומרי הגלם שייעשה בהם שימוש, תהליכי ייצור, צריכת מים, כמות ואיכות השפכים, פליטות לאוויר, מקורות רעש, כמות וסוג פסולות, מקורות קרינה ושלבי הקמה. כמו כן, יכלול הנספח את תיאור הפעולות והאמצעים שיינקטו לצמצום ומניעת השפעה סביבתית כדוגמת אופן טיפול בפסולת, מתקני קדם טיפול בשפכים, מתקנים לצמצום פליטות לאוויר מיגונים אקוסטיים וכל שיידרש לתיאום ואישור היחידה הסביבתית האזורית ומנהלת האתר.

9. תנאי למתן היתר בניה לתחילת עבודות הפיתוח בשטח יהיה הכנת מסמך חלוקת זכויות רעש למגרשי תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה, שיוכן ע"י יועץ אקוסטי מוסמך ויוגש לבדיקת המשרד להגנת הסביבה. כל מבנה תעשייה, מלאכה או מסחר יידרש לעמוד במסגרת זכויות הרעש שייקבעו במסמך חלוקת הרעש.

10. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

11. תנאי לתחילת עבודות עפר ופיתוח יהיה הפסקת פעילות אתר הפסולת ופינוי ו/או הסדרת כל הפסולת הקיימת בתחום התכנית וברדיוס 300 מ' ממנה על פי תכנית שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. שאריות מוצרי אסבסט יפוננו כשלב מקדים ע"י קבלן מורשה על פי חוק ובהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011. פינוי פסדים ייעשה על ידי קבלן מורשה לאתר מאושר לקליטה או טיפול בפסדים ובהשגחת השירות הווטרנרי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

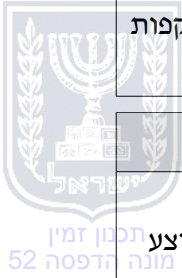
הטיפול באתר הפסולת יכלול מיון, ניפוי ושימוש חוזר כחומר מילוי ככל שיידרש בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. פסולת עודפת תפונה לאתרים מורשים בלבד, בהתאם לחוק שמירת הניקיון, תשמ"ד 1984.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס יותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה. יוגדר שטח לאיסוף וטיפול בפסולת בניין הכולל שטח לעירום זמני של עודפי עפר. על השטח לכלול כניסות ויציאות מוסדרות, משטח מיון ומשטח למערום חומר גלם בהמתנה. שטח זה יוכשר בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>13. תנאי למתן היתר עבודות עפר יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית לאיתור מתחם עירום זמני של עודפי עפר.</p> <p>14. בהיתר הבניה שיוגש לאישור הוועדה המקומית יוצגו מתקני אצירת הפסולת בתחום המגרש על פי סוגיהם לאישור הוועדה המקומית. מתקני אצירת הפסולת יתוכננו על גבי מאצרות למניעת חלחול והגעת תשטיפים לערוצי הזרימה.</p> <p>15. היתרי בניה למבנים יוצאו רק לאחר אישור יועץ נגישות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקונו, ת"י 1918 ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>16. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים - היתר בניה למבנה מקבוצת חשיבות א', כהגדרתו בת"י 413 מהדורה 5, יהיה ביצוע סקר תגובת אתר. תכנון מפורט של מבנים יהיה עפ"י הנחיות ת"י 413, על כל חלקיו ותיקונו, שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה למבנים בתחום התכנית יהיה סילוק ערמות פסולת קיימות לאתר פסולת מורשה עד למפלס קרקע טבעית או מתן דו"ח יועץ קרקע המעיד על יציבותן בתנאים סטטיים ודינאמיים.</p> <p>17. בחלק משטח התכנית נמצא בתחום שטח אש ענים, מס' 526. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון, לרבות לפיתוח השטח, בתחום שטח האש יהיה גריעת שטח האש ע"י מערכת הביטחון או מתן היתר מתאים אחר על ידה.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת החשמל לתיאום מקור אספקת החשמל.</p> <p>19. תיאום עם רשות הכבאות.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	6.3
<p>1. עבודות חפירה, מילוי והקמה תבוצענה בשעות היום ותחת מגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשלט 1979.</p> <p>2. במהלך עבודות העפר תיאסר שפיכת פסולת בניין מחוץ לתחום התוכנית, והיא תפונה לאתרים מורשים כחוק בלבד. לא תושאר פסולת בשטח.</p> <p>3. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים ע"י היזם והקבלן המבצע - למניעת מפגעי אבק ושפיכת עפר בשטחים הפתוחים כמו גידור שטחי ההתארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות ועוד.</p>	
בניה ירוקה	6.4
<p>בקשות להיתר בנייה תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה כגון הצללת - חזיתות, הצללת שטחים ציבוריים, שימור אנרגיה, שימוש וניצול אנרגיה סולארית, אמצעים לחיסכון במים שפירים, שימוש בתאורה טבעית, שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בידוד המבנים, שמירת שטחי חלחול למי נגר, הקצאת מקומות חנייה לאופניים, מחזור פסולת ועוד. בהתאם להוראות וההנחיות מתעדכנות מעת לעת.</p>	

<p>6.5</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתוך המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החניה לרכב תפעולי, במגרשים המסחריים, תתבצע בתחום המגרש (כולל תמרון לצורך יציאה בהילוך קדמי).</p>
<p>6.6</p>	<p>תשתיות</p> <p>1. כל קווי התשתית שבתחום תכנית ובכלל זה חשמל, תקשורת, מתקנים סולריים, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. ניתן יהיה להעביר קוי חשמל ו/או תקשורת עיליים, באישור מהנדס הרשות המקומית. 2. דרך הביוב ההיקפית וכן גבולות האתר האחרים יתוחמו בקיר על מנת להקטין השפעות שוליים על השטחים הפתוחים. הקיר יתוכנן על פי הנחיות כבישים ונוף לתכנית. 3. תשתית גז טיבעי - - חיבור לרשת הגז יעשה בתיאום עם חברת ההולכה והחלוקה, בהתאם להוראות תמ"א 37- - כל קווי ומתקני תשתית לגז טבעי יוקמו בהתאם למיקומם במפרט ההנדסי ובהתאם לצו הבטיחות ולתקנים החלים על הקמת תשתית חלוקת גז טבעי. - כל עבודות פיתוח ותשתיות הסמוכות לתשתיות הגז הטבעי או חוצה אותה, ייעשו לאחר תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז טבעי על עמידה בדרישות צו הבטיחות.</p>
<p>6.7</p>	<p>ניקוז</p> <p>1. במוצאות הניקוז אל עבר השטחים הפתוחים יש להשתמש באמצעים למניעת סחף. כגון מתקנים להפחתת אנרגיית המים, ייצוב צמחי וכדומה. 2. יש להפנות, ככל הניתן, את הנגר העילי לשטחים מגוננים (שצ"פ) וגינות, ויש לעשות שימוש בצמחייה באגני השהיית נגר. 3. יש להסדיר את ניקוז הנגר העילי וליצור הפרדה בין ניקוז מרזבים ושטחים פתוחים לבין ניקוז מאזורים פוטנציאליים לזיהום. נגר מאזורים פוטנציאליים לזיהום יש להפנותו למכלי איסוף ומערכות ייעודיות. 4. יש למנוע חדירת מזהמים משטחים תפעוליים פוטנציאליים לזיהום וע"פ תקני המשרד להגנת הסביבה. חומרים מסוכנים יש להציב באזורים ייעודיים, תחת קירוי במאצרות.</p>
<p>6.8</p>	<p>חשמל</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג), פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 1. תחנות השנאה מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. תחנות השנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנה. 2. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל. 3. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 4. איסור בניה בקרבת קווי ומתקני רשת החשמל - לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה,</p>



6.8	חשמל
	<p>מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד מרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ', תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'.</p> <p>ג. תיל עילי חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>ד. רשת עילית מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד - מהתיל הקיצוני 5.00 מ'.</p> <p>כבל אורני מבודד - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:</p> <p>ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - מרחק מציר הקו 20.00 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.00 מ'.</p> <p>* במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ-300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 0.5 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון חלוקה - 1.00 מ' מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים לעיל:</p> <p>1. ביתני שירותים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה וחנייה.</p> <p>2. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.</p> <p>- גובה המבנים שבסעיפים קטנים 1-2 לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.</p> <p>- חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.</p> <p>- נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.</p> <p>התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>5. קרינה בילתי מייננת - מיקום תחנות שנאים וקוי חשמל יענה לדרישות התקנות שיהיו תקפות לעת הגשת הבקשה להיתר. מרחק בין שנאים למבני ציבור ומגורים יהיה 10 מ' לפחות.</p>
6.9	ביוב
	<p>א. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה ולבין שאר מערכות אספקת מים לצרכנים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) בנקודות בהם קיים פוטנציאל לזיהום מערכת אספקת מי השתייה. ההתקנות יבוצעו ע"פ הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ב. מערכת איסוף השפכים תחובר למערכת האזורית.</p> <p>ג. פיתרון קצה לביוב הינו מט"ש שוקת.</p>





סביבה ונוף	6.10
<p>1. יש לטפל ולעקור צמחים ממינים פולשים ככל שקיימים בשטח התוכנית, בהתאם למסמך "טיפול במינים פולשים ומתפרצים בעבודות תשתית" (אגרט וולצ'אק 2012) ועל פי הנחיות רט"ג.</p> <p>2. בשטחי הגינון שבתחום התוכנית לא יעשה שימוש בצמחים בעלי פוטנציאל פלישה על פי רשימת המינים הפולשים במסמך "הצמחים הפולשים בישראל" (דפור-דרור, 2010).</p> <p>3. בכל מגרש ישתלו לפחות 3 עצים לדונם כאשר לכל עץ יובטח בית שורשים בגודל 2 מ"ק. העצים יהיו חסכוניים במים ועמידים לקרינה, לפי הנחיות נספח נופי לתכנית. מיקום העצים, כולל פתרון בית השורשים, יקבע בתכנית הבינוי ויהיה חלק מהיתר הבניה.</p>	



עתיקות	6.11
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרזת ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות על פי חוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989. 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%. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.12
<p>1. יש לנקוט באמצעים לצמצום זיהום אור בייחוד באזורי הממשק עם השטחים הפתוחים הרגישים, כגון שימוש בגופי תאורת cut off, נורות על בסיס לד ובקרת תאורה לעמעום ואפשרות לגלאי זיהוי תנועה אוטומטים.</p> <p>2. על השימושים השונים לעמוד בדרישות ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ג-1990.</p> <p>3. מיכלי דלק יונחו על מאצרות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. משטחי תפעול יהיו, ככל הניתן, מקורים וייבנו מחומרים אטימים למניעת חדירת מים אל תת הקרקע.</p> <p>5. יש לגבות מתקני שפכים במיכלי חירום למניעת גלישות.</p> <p>6. פינוי הפסולת הקיימת באתר:</p> <p>א. תנאי לתחילת עבודות עפר בתחום התכנית יהיה פינוי ו/או הסדרת פסולת הקיימת בתחום התכנית וברדיוס 300 מ' ממנה.</p> <p>ב. פינוי אתר הפסולת יכלול ניפוי ושימוש חוזר למילוי כבישים ולבינוי בתכנית נשואה מסמך זה.</p> <p>ג. פסולת עודפת תפונה לאתרים מורשים בלבד על פי החוק, בהתאם לחוק שמירת הנקיון, תשמ"ד-1984.</p> <p>ד. לא תושאר פסולת בשטח, תוך הקפדה למניעת גלישה מאזורי הגבעות לערוצים.</p> <p>ה. יוגדר שטח לאיסוף וטיפול בפסולת בניין הכולל שטח לעירום זמני של עודפי עפר. על השטח לכלול כניסות ויציאות מוסדרות, משטח למיון הפסולת ומשטח למערום חומר גלם בהמתנה. שטח זה יוכשר בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. פינוי הפסדים ייעשה ע"י קבלן מורשה לאתר מאושר לקליטה או טיפול בפסדים ובהשגחת השירות הווטרינרי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ז. פינוי שאריות האסבסט יעשה לתא ייעודי באתר הטמנה מורשה כדוגמת אפעה או דודאים. הפינוי יעשה ברישיון וע"פ פרוטוקול המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. תנאים לביצוע עבודות השיקום:</p> <p>א. פעילות הגריסה מחייבת הוצאת רישיון עסק ותנאים סביבתיים למגרסה ניידת ולשינוע</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.12

הפסולת לפני תחילת העבודות ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה .
 ב. מיקום הגריסה יתואם מול המשרד להגנת הסביבה והרשות המקומית .
 ג. יש לשמור מרחק של 100 מטר לפחות ממקום הגריסה לבתי התושבים ומוסדות ציבור .
 ד. טיפול באסבסט :
 - ייעשה על ידי גורם מוסמך שיקבל אישור בתוקף מהוועדה הטכנית לאבק מזיק לעסוק בעבודת בניה באסבסט, או באמצעות התקשרות עם חברה קבלנית אשר מחזיקה באישור כאמור לצורך ביצוע הטיפול .
 - הצגת חוזה התקשרות בין הקבלן הזוכה לאתר מוסדר על פי כל דין לפני תחילת העבודות .
 ה. ניסיון לטיפול בפסולת יבשה : מומלץ שביצוע השיקום ייעשה על ידי בעל ניסיון מוכח של שלוש שנים לפחות (מתוך 5 השנים שקדמו למועד עריכתו של מכרז זה) בתחום פינוי פסולת יבשה ומחזוריה והשבתה לשימוש חוזר אצל גורמים מורשים (חברות בנייה ותשתית, קבלנים מורשים, רשויות, ועוד) .
 ו. הקבלן המבצע יעביר את תוצרי המחזור לשימוש בשטח הפרויקט. טיב החומר שיועבר יהיה מסוג מצע סוג ב' או חומר מילוי חוזר, כהגדרתם במפרט הכללי לאספקת חומרים לתשתית ובנייה של משרד הביטחון .
 ז. חומר פסול (חומר שאינו בר מחזור), יסולק לאלתר לאתר הטמנה מאושר בלבד .
 ח. לא תאושר הצטברות של חומר פסול בשטח הפרויקט.
 8. תנאי למתן היתר עבודות עפר יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית לאיתור מתחם עירום זמני של עודפי עפר .
 9. בזמן עבודות העפר, נסיעה ועבודה עם כלי העבודה לא תותר בשטחים פתוחים שאינם מוגדרים בתכנית.
 10. לאחר פינוי והסדרת אתר הפסולת מאזן עבודות עפר יוערך על ידי אדריכל או יועץ כבישים לאישור הוועדה המקומית.
 11. טיפול בפסולת לאחר הקמה והפעלה :
 א. פסולת אשר אינה תעשייתית תטופלנה באמצעות מערכת האיסוף התואמת את הסוג והתדירות שנקבעה לה על ידי הרשות המקומית.
 ב. אצירת הפסולת הביתית והרעילה תהיה במתקנים סגורים ומקורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

הפקעות לצרכי ציבור

6.13

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.
 לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

היטל השבחה

6.14

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52