

הוראות התכנית

תכנית מס' 625-0866855

שינוי יעוד בעידן הנגב

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי בני שמעון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/01/2021

להפקיד את התכנית

15/02/2021

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

תכניות מאושרות מס' 49/305/02/7 ו- 625-0240119 קבעו תא שטח 4008 בגודל של כ- 66 דונם המיועד למסחר. המסחר לא מומש בתא השטח והוא נותר ללא מבנים. בעקבות צורך לפיתוח וקידום עסקים במתחם כגון "סודה סטרים" נדרשים שטחי תעשייה ואחסנה. תכנית זו באה לשנות את יעוד הקרקע ממסחר לתעשייה ולאפשר את המשך פיתוח אזור התעסוקה עידן הנגב לטובת המפעלים והתעסוקה באזור. זאת על ידי קיבעת שימושים, זכויות והוראות על פי המקובל באזור התעסוקה. התכנית מאפשרת הקמת מפעלים לתעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה (כגון מרלוג, מפעל הרכבות, מפעל פלסטיקה, מפעל טעמים ובניין לרווחת העובדים).



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי יעוד בעידן הנגב

שם התכנית ומספר התכנית

625-0866855

מספר התכנית

70.288 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 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 בני שמעון
 קואורדינאטה X 180036
 קואורדינאטה Y 587456

1.5.2 תיאור מקום

ממערב לצומת להבים - אונה צפונית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400489	לא מוסדר	חלק		999
400490	לא מוסדר	חלק		999
100226/4	מוסדר	חלק		30

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

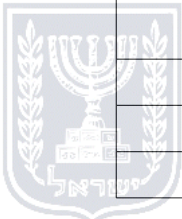
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
23/05/2006	3332	5531	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 305 / 49 ימשיכו לחול, לרבות סעיף 5.8 בתכנית מאושרת 7 / 02 / 305 / 49.	שינוי	7 / 02 / 305 / 49
21/09/2015	59	7117	תכנית זו מחליפה את הקבוע תכנית 625-0240119 בתחומה בלבד. יתר הוראות תכנית 625-0240119 ימשיכו לחול על שטחים מחוץ לגבול תכנית זו.	החלפה	625-0240119

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתכנית עבודה לחלוקת גז טבעי מס' דר/ 31 / גזחל/ 125. הוראות תכנית עבודה לחלוקת גז טבעי מס' דר/ 31 / גזחל/ 125 תחולנה על תכנית זו. תשריט איחוד וחלוקת מגרש 7013 מס' תח/ 87 בהחלפה



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב פישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב פישר		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20: 16 10/01/2021	שלי עמיר	10/01/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		18: 12 16/12/2020	יעקב פישר	16/12/2020		1: 1000	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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	073-3428219		



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		עידן הנגב	רהט	(1)		079-3001202	08-6322325	moshep@bns.org.il

(1) כתובת: עידן הנגב, מועצה אזורית בני שמעון, צומת בית קמה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יעקב פישר		פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000		office@fe-arc.co.il
	יועץ תחבורה	שלי עמיר	89145	ש.קרני מהנדסים	חיפה	(1)		04-8244468		office@karni-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	באר שבע	(2)		08-6286074	08-6236255	mega@mega-surv.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

(1) כתובת: בנימין דישראל 46 חיפה.

(2) כתובת: ת.ד 1456, מיקוד 84114, באר שבע, בניין בלטק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מתחם לשימוש תעשייה ואחסנה ליד צומת להבים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי קרקע מ"מסחר" ומ"שטח ציבורי פתוח" ל"תעשייה" ו"משטח ציבורי פתוח" ל"מתקנים הנדסיים".
2. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
4. קביעת הוראות בינוי, פיתוח וסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשייה	10
מתקנים הנדסיים	20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	תעשייה	10

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	66,432	94.51
שטח ציבורי פתוח	3,856	5.49
סה"כ	70,288	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	187.52	0.27
תעשייה	70,100.59	99.73
סה"כ	70,288.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תותר הקמת מפעלים לתעשיה, אחסנה ולוגיסטיקה בכפוף לעמידה בדרישות סעיפים 6.2, 6.3 ו 6.4 (הוראות נוספות סביבה) להלן.</p> <p>יותרו מבני עזר כגון מתקני אשפה ומחזור, מרכזי אנרגיה, חשמל ותקשורת, מתקני מים ומשאבות, מתקני שמירה; משרדים; שטחים לתמרון וחנייה; שטחים לנוי ולתשתיות לשימוש מפעלים אלה. תותר הנחת תשתיות ומתקנים הקשורים בהם לרבות תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד בצינורות עיליים או תת קרקעיים, ומתקנים נלווים לגז טבעי כגון מגוף מונה ווסת לפי תקנות מתקנים נלווים, תשתיות גז, חשמל, מים, ביוב ותקשורת. יותרו דרכים פנימיות, שבילים, פתרונות מיגון.</p> <p>תותר הקמת פונקציות לרווחת העובדים כגון מטבח וחדר אוכל חדרי הדרכה ופנאי ומרכז מבקרים.</p> <p>יאסרו השימושים הבאים:</p> <p>תחנות כוח; תעשייה כימית; תעשייה פטרוכימית; תעשיית דשנים וקומפוסט, ואחסנה הכרוכה בהן; ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה; בתי יציקה למתכות, התכת מתכות, וציפוי מתכות; משחטות, בתי מטבחים, מכוני פסדים, מפעלים לעיבוד פסולת מוצקה (למעט תחנת מעבר); תעשיות מזון לבעלי חיים, בורסקאות ועיבוד עורות; מפעלי אסבסט; מפעלים לגריסת וטחינת אבן; מפעלי אספלט או ייצור בטון למעט אם צוידו באחסון אגרגטים תת קרקעי; מפעלים לייצור שיש או מרצפות, מפעלים לייצור צבעים, דטרגנטים, גומי ופרמצטיקה; מפעלים למחזור פסולת; גידול בעלי חיים או כריכות דגים.</p> <p>תותר הקמת המבנים בקו בניין אפס כדלהלן:</p> <p>חדר שומר וחדרי אשפה בתנאי שהמבנה יהיה סגור.</p> <p>חדרי טרפו מיתוג וחשמל בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>תותר הקמת מתקנים טכניים כגון תחנת שאיבה</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. מבנים יהיו מחומרי בניה עמידים ויחופו בחיפוי קשיח. חומרי בניה: חזיתות הבניינים (למעט מבני עזר וסככות אחסון) יצופו בכפוף להנחיות מרחביות של הועדה המקומית לתכנון ובניה. חומרי גמר וחיפוי: בבקשה להיתר בניה יפורטו כל חומרי הגמר והחיפוי.</p> <p>2. גדרות: הגדרות יפנו לדרכים ולשטחים ציבורים ותהיינה מרשת מרותכת מגולוונת וצבועה, או דומה- הכל באישור מנהלת האזור. הקירות התומכים הפונים לכיוונים אלה יהיו מבטון חשוף מאושר, או מצופי אבן, מסוג שיאושר ע"י מנהלת האזור.</p> <p>3. חזות אחידה: כל פרטי הפיתוח ובהם גדרות, קירות תומכים, וכן תאורה ושילוט יתואמו מראש עם מנהלת האזור ועם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. חזות אחידה תישמר כלפי הכבישים מס' 140-31 וזאת בתיאום עם מנהלת האזור ובהתייעצות עם אדריכל הנוף. תחילת פיתוח בתחום התכנית יותנה בביצוע גידור אחיד או טיפול צמחי מתאים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4.1	תעשיה
	<p>בחזית לאורך דרך מס' 40 בעניין פיתוח וגידור המגרשים הפונים אל נחל פחר- הפיתוח יעשה בהתאם לסעיף 6.2.5 להלן.</p> <p>5. גינון: כל השטחים במגרש שלא יוקצו למבנים, חניה ותמרונים, מדרכות או אחסנה פתוחה יגוננו. גינון זה יהווה חלק מתכנית הפיתוח.</p> <p>6. כניסה וכן היציאה לרכב למגרש מהרחוב תהיה כמפורט בנספח התנועה וחניה המנחה של תכנית זו. פתרון שונה יחייב התייעצות עם מהנדס תנועה, מהנדס הועדה המקומית, ואישור רשות תימרו מוסמכת.</p> <p>7. עבודות הפיתוח לא יחרגו מגבול המגרש, זאת לאחר מסירת המגרש ע"י מנהלת האזור לידימונה הדפסה 30 תכנון זמין</p> <p>8. מקלטים ומרחבים מוגנים: מכסת שטחי המקלטים ו/או המיגון האחר, מיקומם וצורת שילובם בתכנון, יהיו בהתאם להוראות מפקדת הג"א ובאישורה. המיגון יהיה בתחום המגרשים.</p> <p>9. המגבלות הנובעות ממתקני הגז הבטעי, ככל ויוקמו, לא יחרגו מתחום תא השטח 10 לשטחים ציבוריים גובלים.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו גם הוראות תכנית עבודה לחלוקת גז טבעי מס' דר/ 31 /גזחל/ 125 ונגזרותיה.</p>
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>יותר חדר טרפו בתא השטח</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>



מנהל תכנון
מדינת ישראל



מנהל תכנון
מדינת ישראל



מנהל תכנון
מדינת ישראל

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידית-שמאלי	צידית-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(2)	(2)	(2)	(2)	1	5	115	15	10	20	70	70100	10	תעשייה	
(2)	(2)	(2)	(2)		1	30				30	187.5	20	מתקנים הנדסיים	

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

הערה ברמת הטבלה:

- בשטחי שירות מעל לכניסה הקובעת שימושים מותרים: חדרי שנאים, מרכזי אנרגיה, חדרי מכונות, מיזוג אויר, משק חום, תקשורת, משאבות, חדרי אשפה וכד'.
- בשטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת שימושים מותרים: חדרי שנאים, מרכזי אנרגיה, חדרי מכונות, מיזוג אויר, משק חום, תקשורת, משאבות, חדרי אשפה וכד'.
- 60% משטח המרתף מיועדים לחניה.
- תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר.
- תותר הקמת המבנים בקווי בניין קדמי וצדדי אפס כדלהלן: חדרי שומר, חדרי טרפו, מיתוג וחשמל, חדרי אשפה בתנאי שהמבנה יהיה סגור ומקורה ח. תותר הקמת מתקנים טכניים כגון תחנת שאיבה, מכלי מים, מאגרי מים לכיבוי אש ומתקנים לכיבוי אש בקווי בנין אחורי או אחורי צדדי אפס.
- שצ"פ תותר הקמת מצללות בקו בנין קדמי וצדדי אפס.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת המותר עבור מרלוג הוא 40 מטר.
- כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. כללי:

א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
 ב. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטות כפי שיאשרו ע"י רשות התמרון המוסמכת.

ג. תנאי למתן היתר בניה הוא חתימת הסכם בין מגיש הבקשה להיתר ובין המנהלת.

ד. לבקשה להיתר בניה יצורפו מסמכים הכוללים מסמכי אפיון של המפעל ואם נדרש - חוות דעת סביבתית ותשריטים ומידע לגבי הייעודים והשימושים המתוכננים, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים, מערכות לשפכים והאיכויות המתקבלות לאחר טיפול הקדם ולפסולת כולל מתקני הטיפול בהם), בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום המגרש; פירוט החומרים שיאוחסנו במפעל, צורות האחסון הפתוח והסגור; אמצעים למניעת חדירת נגר עילי לשטחי האחסון המקורים; פירוט מבני העזר, השירותים והמנהלה. כמו כן יוצגו כל האמצעים למניעת השלכות סביבתיות של המפעל, כמפורט בסעיפים 6.2-6.4 להלן. המידע יוגש לאישורי משרד הבריאות והמשרד להגני"ס.

ה. תכנית בינוי ופיתוח: תוגש תכנית בינוי ופיתוח של המגרש 1:500, כולל חתכים אופייניים, שתציג: מבנים מתוכננים, כניסות ויציאות למגרש, שטחי פריקה וטעינה, שטחי התמרון לרכב והחניה; שטחי הגינון, הנטיעות ומערכת ההשקיה; מפלסי קרקע סופיים, קירות תומכים ומסלעות, גדרות וכו'; גומחות לחיבורי תשתיות (מים, חשמל ותקשורת); תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאד תוך שמירה על טווחי הבטיחות; ניקוז וסילוק מי גשם; שילוט ותאורת חוץ. כל אלה - לפי הוראות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ו. פרטי בניה: לגבי כל המבנים העיקריים, המתקנים השונים, מבני העזר והאחסון יינתנו כל הפרטים, ביניהם חומרי הבניה, מיקום וגובה המבנה, פתחים, שיפועי גגות ומשטחים, צורת הניקוז וכו'.

ז. שלבי ביצוע: לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית שלבי הבניה ככל וישנם כאלו.

ח. תנאי למתן היתר בניה אישור מורשה נגישות מבנים, תשתיות וסביבה.

ט. תנאי למתן היתר בניה או ביצוע כל עבודה פיתוח או תחזוקה של תשתית בתחום מגבלות תשתית הגז הטבעי יהיה תיאום ואישור בעל רישיון חלוקת גז טבעי ורשות הגז.

י. תנאי למתן היתר בניה וישום התכנית יעשה בתאום ובכפיפות לשלבי ביצוע התשתית התחבורתית, כפי שנקבע בסוף 5.8 בתכנית מאושרת 7/02/305/49.

2. ביצוע בדיקות סביבתיות:

כל הנאמר בפרק 6.2-6.4 להלן חל על סעיף זה (סעיף ביצוע בדיקות סביבתיות להלן).

א. חוות דעת סביבתית:

כל בקשה להיתר בניה תובא לחוות דעת מוקדמת של ועדת קליטת מפעלים שבמנהלת האזור. בוועדה זו יהיה יועץ סביבתי, וכן נציגים של היחידה לאיכות הסביבה ונציג משרד הבריאות במחוז דרום. במסגרת תהליך מיון וסינון מוקדם יידרש כל מפעל להציג דו"ח אפיון (ראה סעיף איכות סביבה להלן) או חוות דעת סביבתית. בחוות הדעת הסביבתית יציג מפעל את עמידתו באיסורים ובמגבלות סביבתיות.

ב. ניקוז:

- תהיה הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז וסילוק מי הגשם, ובין מערכת הביוב, הן בתחום המגרש והן מחוצה לו. ניקוז מי הגשם (נגר עילי) לא יעבור ממגרש אחד למשנהו, אלא יתנקז



<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>לשטחים ציבוריים בלבד כגון דרך או שצ"פ. כתנאי למתן היתר בניה, מגיש הבקשה יגדיר ויציג ליועץ הסביבתי של מנהלת האזור את השטחים בהם צפויה פעילות העלולה לזהם מי ניקוז. כמו כן, הוא יציג את האמצעים שיינקטו למניעת חדירת מי נגר לשטחים אלה, ולמניעת הגעת הזיהום למערכת הניקוז והתיעול, הכל כמפורט בסעיפי איכות סביבה להלן.</p> <p>ג. פסולת: - יתוכננו ויוצגו דרכי הטיפול והסילוק של פסולת מוצקה על סוגיה (ביתית, תעשייתית ורעילה), בתיאום עם מנהלת אזור התעשייה והיחידה הסביבתית, ועל פי הנדרש בסעיפי איכות סביבה להלן.</p> <p>- בכל בקשה להיתר בניה ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים בעת עבודות הבנייה, ואישור על הסדר פינויים לאתר מוכרז כדין. היתר לאכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי הפסולת לאתר מוסדר ומאושר כדין.</p> <p>ד. זיהום אוויר: יתוכננו אמצעים למניעת זיהום אוויר ממקורות כמו תהליכי ייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב, הכל בהתאם לתקני אוויר ולמגבלות החלות על מגרשים לפי תכנית זו.</p> <p>3. חומרים רעילים ומסוכנים: א. יתוכננו ויוצגו דרכי טיפול, אחסנה ונוהל פינוי של חומרים מסוכנים, בהתאם לסוגי וכמויות חומרים אלה, ראה סעיפי איכות סביבה להלן, כל הפתרונות המוצעים יהיו טעונים אישור הגופים המוסמכים.</p> <p>4. רעש: א. יתוכננו פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כמו תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, ותנועת עלי רכב, על פי מסמך "חלוקת זכויות רעש", ובהתאם למפורט בסעיפי איכות סביבה להלן, ויהיו טעונים אישור.</p>	<p style="text-align: center;">6.1</p>
<p style="text-align: center;">מגבלות בניה לגובה</p> <p>בטיחות טיסה: 1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 40 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 55 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	<p style="text-align: center;">6.2</p>
<p style="text-align: center;">איכות הסביבה</p> <p>1. כללי: בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות התכנון והטכנולוגיה המבטיחים מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני הגנת הסביבה. בתחום התכנית ייאסרו שימושים אשר הפעילות הצפויה בהם עלולה לגרום לסיכון, למטרד או למפגע לסביבה, על פי דעת מהנדס הוועדה המקומית, או הוועדה למיון וקליטת מפעלים של מנהלת האזור, או של המשרד להגנת הסביבה. 2. שאלון אפיון מפעל:</p>	<p style="text-align: center;">6.3</p>

כל המפעלים המבקשים להיכנס לאזור התעסוקה והשירותים נשוא תכנית זו יחויבו במילוי שאלון אפיון מפעל. על פי השאלון תיקבע אפשרות הכניסה לאזור והתאמה לסיווג תעשייה או תעשייה בעלת הוראות מיוחדות. זאת בהתאם למגבלות המוצגות תחת שימושי התעשייה המותרים (סעיף 4.1.1).

3. חוות דעת סביבתית ותסקיר השפעה:

א. חלק מהמפעלים המבקשים להיכנס לאזור יחויבו הצגת חוות דעת סביבתית או סקר סיכונים. חובה זו תחול על מפעלים על פי דעת מנהלת האזור (ועדת קליטת מפעלים), בה יהיו בין השאר נציג היחידה להגנת סביבה ומשרד הבריאות.

ב. בנוסף לכך, מוסד תכנון עשוי לדרוש חוות דעת סביבתית, תסקיר השפעה על הסביבה או סקר סיכונים כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד להגנת הסביבה המפעל או השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים, או לחרוג מדיני הגנת הסביבה.

4. ניהול שפכים והשבת קולחים לצורכי השקיה:

א. יובטח חיבור וקליטה למערכת הביוב המקומית, ולמתקן האזורי לטיפול בשפכים.

ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי של אזור התעסוקה תהיה כמוגדר ב"חוק עזר" לדוגמה לרשויות המקומיות (חיבור שפכי תעשייה לרשת הביוב העירונית, התשמ"ב, 1981), בכפוף לדרישות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים, ולפי דרישת הרשויות המוסמכות.

ג. כמות השפכים ואופן הזרמתם יתאימו למערכת האיסוף וההובלה באזור, ולקיבולת מתקני הטיהור מבחינת ספיקות ממוצעות וספיקות שיא, שנתיות, יומיות ושעתיות. יש לגבות מתקני שפכים במיכלי חירום למניעת גלישות.

ד. על המפעל להכין סקר שפכים ולהגיש את תוצאותיו, ובמידת הצורך להכין על פיו תכנית לקדם-טיפול, אשר תהייה טעונה אישור הגורמים המוסמכים. התכנית תכלול אמצעי ניטור ומדידה רציפים ותיעוד התוצאות.

ה. קדם-טיפול של שפכים שאינם תואמים במקור את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים, וזאת טרם חיבור אל המערכת המרכזית.

ו. סילוק תימלחות לרבות ממתקני ריכוך וטיפול במים ייעשה בהתאם להנחיות ואישור המשרד להגנת הסביבה.

ז. תבוצע הפרדה של שמנים ושומנים ואלו יסולקו לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.

ח. כל האמור לעיל ייעשה תוך הפרדה ממערכות ניקוז ותיעול ותוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים ו/או נוזלים אל הקרקע, אל מערכות ניקוז טבעיות, או אל מי התהום.

ט. איכות הקולחים לצורכי השקיית שצ"פ תהייה חייבת לעמוד בהנחיות התקפות בנושא, והיא תאושר ותבוקר על ידי משרד הבריאות. הצנרת שתשמש להזרמת הקולחים המושבים תהייה מופרדת לחלוטין ממערכת המים השפירים ותסומן בצבע מבדיל. כמו כן ישולטו השטחים המושקים בקולחים בשילוט אזהרה. הקמת מערכת ההשבה תחויב באישור משרד הבריאות.

י. לא תותר הזרמה רציפה של קולחים לנחלים, אלא בכפוף לקבלת צו הרשאה מנציבות המים ובתיאום עם רשות הניקוז והמשרד להגנת הסביבה.

יא. איסוף השפכים וסילוקם יהיה אל מטי"ש להבים.

5. ניקוז מגרשים בתחום התכנית:

א. בשטחים בהם, בשלב הבקשה להיתר בניה, יוגדר שתתקיים במגרש פעילות העלולה לזהם מי ניקוז - יינקטו על ידי מבקש ההיתר האמצעים הדרושים למניעת הזרמה של מזהמים אל מערכת הניקוז, כגון: אצירה ושחרור מבוקר, שיקוע, טיפול מוקדם או העברה למערכת הביוב



<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>או מיכלי איסוף נגר, מניעת חדירת נגר אל תת הקרקע כגון שימוש בחומרים אטימים במשטחי תפעול וקירוי. הכל כמתואר בסעיף ב- 6.1.2 ב לעיל.</p> <p>ב. נגר גגות, משטחי חניה ושטחים פתוחים ייאספו ויופנה למערכת ניקוז ו/או תיעול. לחילופין, ייושמו שיטות להחדרת מי נגר, על פי עקרונות בניה משמרת מים.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>6. פסולת מוצקה:</p> <p>א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת מוצקה, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים וחזותיים, או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>ב. בשטח התכנית לא יוצבו מתקנים לאצירה או לטיפול בפסולת, אלא בתחום המגרשים. אצירת הפסולת הביתית והרעילה תהיה במתקנים סגורים ומקורים.</p> <p>ג. הפסולות בתחומי כל מפעל תופרדנה על פי סוג, ותסולקנה בהתאם ליעד שנקבע, ובאמצעות מערכת האיסוף התואמת את הסוג והתדירות שנקבעה לו.</p> <p>ד. פסולת ביתית תועבר ישירות ממתקני האצירה אל אתר סילוק פסולת (אס"פ) "דודאים", בתדירות של לפחות אחת ליומיים או שלושה בתקופות החורף והקיץ בהתאמה.</p> <p>ה. פסולת יבשה תועבר לאתר ייעודי ב"דודאים".</p> <p>ו. פסולת תעשייתית תועבר לאתר "דודאים" על ידי מערך פינוי שיופעל על ידי מנהלת האזור.</p> <p>ז. פסולת שתוגדר כפסולת רעילה- תועבר לאתר הארצי ברמת חובב ישירות מחצר המפעל, תוך תיאום עם מנהלת האזור שתנהל רישום ותיאום של פעולת הסילוק.</p> <p>ח. פסולת בניין - פינוי פסולת הבניין יכלול ניפוי ושימוש חוזר למילוי לכבישים ולמבנים בתכנית נשוא מסמך זה.</p> <p>פסולת בניין תופרד במגרש זמני שיוגדר עד לגמר עבודות הקמה ותועבר לאתר מורשה על פי החוק. לא תושאר פסולת בשטח, תוך הקפדה למניעת גלישה מאזורי הגבעות לערוצים. היתרון לאיסוף פסולת בניין תהיה על ידי פינוי זמני ושינוי לאס"פ שמחוץ לשטח התכנית, הכל לפי הוראות הועדה המקומית או מנהלת אזור התעסוקה והשירותים והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. רעש:</p> <p>א. בכל מקרה בו פעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, כהגדרתו בחוק, יידרש תכנון וטיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים על פי תקנות למניעת מטרדים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. עלות תכנון וביצוע המיגונים האקוסטיים תחול על יזם התכנית, בכפוף לאישור המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. הבקרה על הרעש בתחום התכנית תעשה באמצעות דו"ח אקוסטי, שיידרש מכל גורם הפונה לאכלס מגרש. דו"ח זה יוגש ליועץ הסביבתי של מנהלת האזור, עבור כל מגרש. במסמך יסוכמו הנתונים הקובעים את הקרנת הרעש הצפויה ואת היבטי הרעש הסביבתיים העלולים להיגרם על ידי הפעולות במתקן. כמו כן יפורטו ויאופיינו מקורות הרעש והאמצעים להפחתתם עד למפלסים המוצגים בלוחות B-1 ו-B-2 בנספח חלוקת זכויות הרעש בהתאם למאפייני הרעש, משכו וזמן היווצרות (יום או לילה). מפלס הרעש הכולל מכל המתקנים המתוכננים לפעול באותו פרק זמן, יעמוד בהוראת התקנון כמוצג בלוחות B-1 ו-B-2 שיתעדכנו מפעם לפעם.</p> <p>ג. במקרה בו נדרשת הגדלת תקציב רעש או במקרה בו ניתן להקטין את תקציב הרעש למגרש מסוים, תוגש בקשה על ידי בעל המגרש למנהלת האזור. מנהלת האזור תיזום את עדכון הלוחות B-1 ו-B-2 תוך התחשבות במפלסי הרעש אותם מייצרים המגרשים בהם קיימים מפעלים ושמירה על תקציב הרעש הכולל. הלוחות המעודכנים, כולל אישור בעלי המגרשים בהם יערכו השינויים בתקציב הרעש יועברו לאישור רכז הרעש של המשרד להגנת הסביבה (מחוז דרום).</p>	<p>6.4</p>

איכות הסביבה	6.4
<p>הלוחות המעודכנים, לאחר אישורם, יפורסמו במסגרת הוראות התפעול של מנהלת האזור.</p> <p>ד. גורם המתעתד לאכלס מגרש יוכל לפנות למנהלת האזור על מנת לקבל פטור מהכנת דו"ח אקוסטי כנדרש לעיל. בקשה לפטור צריכה להיות מנומקת ונתמכת בהוכחה כי הפעילות שתתקיים במגרש אינה מייצרת רעש העלול לחרוג מהסף המוגדר בתקציב הרעש.</p> <p>8. איכות אוויר:</p> <p>א. ריחות: בכל מקרה של פליטת ריחות יבוצע טיפול או מניעה של הפצת הריח במקור. במבנים אלה תותקן מערכת שאיבת אוויר וטיפול/נטרול הריחות. מימוש פתרונות אלה מהווה תנאי למתן היתרי בנייה באזור התעסוקה.</p> <p>ב. אנרגיה: יותרו השימושים במקורות האנרגיה הבאים: גז, סולר דל גופרית, חשמל ואנרגיה סולארית. בכל מקרה, איכות האוויר תהייה בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה ולתקני הסביבה והפליטה המקובלים על משרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. מניעת אבק: במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי הייצור או הפסולת גורמים לאבק (כגון מפעלים לייצור בלוקים ואלמנטים טרומיים מבטון, משטחי אחסנה), ייעשו כל הסידורים למניעת פיזור האבק, כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, כיסוי משטחים בבטון או באספלט או באבנים משתלבות, נטיעות וכו' - הכל על פי דרישות ותקנים המקובלים על המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>9. חומרים מסוכנים (חומ"ס):</p> <p>אחסון, טיפול, שינוע וסילוק של חומרים מסוכנים ייעשה בהתאם לחוקי חומרים מסוכנים ורישוי עסקים, ועל פי התקנות הנוגעות לכל סוג תעשייה ולפי כל דין, תקנה והוראה של הרשויות המוסמכות לנושא זה. שימושים העוסקים בחומרים מסוכנים יידרשו בהכנת סקר סיכונים על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. אחסון חומרים מסוכנים ייעשה בהתאם להוראות החלות על קבוצות חומרים שונות ועל פי הנחיות הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
איכות הסביבה	6.5
<p>10. קרינה:</p> <p>היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיואקטיבית, אלקטרומגנטית וכו', כפי שיפורסמו מעת לעת.</p> <p>11. אמצעים טכנולוגיים:</p> <p>יידרשו האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר והזמינים למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג.</p> <p>12. שמירה על ערכי טבע וצמצום השפעות שוליים:</p> <p>א. נסיעה ועבודה עם כלי רכב כבדים תותר רק בתחום התכנית ועל דרכי גישה מוסדרות.</p> <p>ב. תיאסר שפיכת פסולת בניין מחוץ לתחום התכנית.</p> <p>ג. במידה ותוצב תאורה בשוליים המערביים והדרומיים של התכנית גופי התאורה יונחו כך שהאור יופנה פנימה אל תוך שטח השכונה.</p> <p>ד. בשטחי הגינון שבשולי התכנית יעשה שימוש בצומח מקומי ולא יעשה שימוש בצומח המוגדר כפולשני.</p> <p>13. נטיעת עצים:</p> <p>א. במגרשי חניה ושטחים ציבוריים יש לתעדף עצים נותני צל סוככים, חסכוניים במים ומאוקלמים ולהימנע מעצים בעלי מבנה ענפי שביר.</p> <p>ב. עבור תכנית הפיתוח תוכן רשימת עצים אשר תוכח עמידתם בקריטריונים שב"מדריך עצי הצל בישראל" של משרד החקלאות והגנת הסביבה.</p> <p>ג. בחניונים ולאורך ציר התנועה הראשי יינטע לפחות עץ אחד סוככני לכל 3-4 חניות.</p> <p>ד. החניון יתוכנן כך שכ-50% משטחו יוצל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככים.</p>	



6.6	תשתיות
	<p>1. כל עבודות התשתית בתחום התכנית יתוכננו ויבוצעו באישור מראש ובתיאום מלא עם מנהלת אזור התעסוקה והשירותים, עם מהנדס הוועדה המקומית, ובאישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>2. פיתוח ועבודות עפר, ניקוז ונוף: עבודות הפיתוח יתוכננו בשילוב עם אדריכל נוף, ותוך תשומת לב להיבט הנופי, ולשמירה מרבית על ערכי טבע. היתר לעבודות פיתוח בשטח יינתן רק אם יכלול פתרון לעודפי עפר ופסולת יבשה ולמניעת פגיעה בנחלים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. כל קווי התשתית שבתחום הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>4. כל עבודות פיתוח, בניה, הקמה ותחזוקת תשתיות, לרבות נטיעת עצים, בתחום מגבלות רשת חלוקת הגז הטבעי מתוך תכנית עבודה מס' דר/ 31 /גזחל/ 1 יהיה בכפוף לעמידה בדרישות צו הבטיחות תוך תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי ואישור רשות הגז הטבעי.</p>

6.7	חשמל
	<p>1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך. מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מ'. מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו. מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מ'. מרחק מציר הקו 6.0 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>2. מתקני תקשורת - יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>

6.8	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידי לאחר אישורה