

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 609-0809152

מגרש מס' 45 אזה"ת נתיבות

|                  |              |
|------------------|--------------|
| מחוז             | דרום         |
| מרחב תכנון מקומי | נתיבות       |
| סוג תכנית        | תכנית מפורטת |

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת להקים מבנה תעשייה בן 2 קומות ולאפשר ניצול אופטימלי של זכויות הבניה במגרש, וזאת ע"י:

הגדלת תכסית מרבית מ-45% ל-55%, שינוי הוראות בניוי בדבר גובה המבנה, ניוד זכויות בניה ושינוי קווי בניין כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



מגרש מס' 45 אזה"ת נתיבות

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

609-0809152

מספר התכנית

1.999 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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)

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 | נתיבות |
|                     | קואורדינאטה X    | 159867 |
|                     | קואורדינאטה Y    | 590866 |

1.5.2 תיאור מקום: מגרש מס' 45 אזה"ת נתיבות, קצה רחוב הסוללים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות: נתיבות

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 |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100279/1 | מוסדר   | חלק           |                     | 83                |

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 20/03/2008 | 2459                    | 5787               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /22 /17 /101 ממשיכות לחול. | שינוי   | 17 /101 /02 /22   |
| 14/07/2015 | 7408                    | 7076               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0291344 ממשיכות לחול.     | שינוי   | 609-0291344       |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך     | תאריך יצירה       | עורך המסמך   | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|-----------------|-------------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                 |                   | ישראל מסילטי |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע  |                   | ישראל מסילטי |             | 1                   | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | נספח בינוי      | 15: 42 24/02/2020 | ישראל מסילטי | 24/02/2020  | 1                   | 1: 250   | מנחה  | בינוי          |
| לא                  | נספח תנועה      | 15: 41 24/02/2020 | עמי גוטליב   | 24/02/2020  | 1                   | 1: 250   | מנחה  | תנועה          |
| לא                  | תשריט מצב מאושר | 15: 40 24/02/2020 | ישראל מסילטי | 24/02/2020  | 1                   | 1: 500   | 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/<br>תואר | סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד            | ישוב   | רחוב | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                 |
|----------------|------|----|---------------|---------------------|--------|------|-----|-------------|-------------|-----------------------|
|                | פרטי |    |               | מהרם השקעות<br>בע"מ | נתיבות | (1)  |     | 077-2050891 | 077-2050892 | roicohenlaw@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 5259 נתיבות.

### 1.8.2 יזם

| סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד            | ישוב   | רחוב | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                 |
|------|----|---------------|---------------------|--------|------|-----|-------------|-------------|-----------------------|
| פרטי |    |               | מהרם השקעות<br>בע"מ | נתיבות | (1)  |     | 077-2050891 | 077-2050892 | roicohenlaw@gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 5259 נתיבות.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                | ישוב       | רחוב | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                    |
|----------------|-----------|--------------|---------------|---|------------|------|-----|-------------|------------|--------------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | ישראל מסילטי | 104401        | מסילטי<br>אדריכלים<br>ומתכנני ערים<br>ב | גבעת ברנר  | (1)  |     | 08-9493000  | 08-9492200 | taba@mesilat.co.il       |
| יועץ תנועה     | יועץ      | עמי גוטליב   | 108188        | הנדסת כבישים<br>תנועה וניקוז            | קרית טבעון | (2)  |     | 050-7424501 |            | a.gottlieb.eng@gmail.com |



| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד     | ישוב              | רחוב              | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                    |
|----------------|------|-----------|---------------|--------------|-------------------|-------------------|-----|------------|-----|--------------------------|
| מודד<br>מוסמך  | מודד | לביב חלבי | 808           | פוטומאפ בע"מ | דאלית אל-<br>כרמל | דאלית אל-<br>כרמל | 2   | 04-8395202 |     | halabi@halab<br>il.co.il |

(1) כתובת: ת.ד. 211 קרית עקרון.

(2) כתובת: ת.ד. 1454 קרית טבעון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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**

תכנית זו מבקשת להגדיל תכסית מרבית מ-45% ל-55%, שינוי הוראות בינוי בדבר גובה המבנה, ניווד זכויות בניה ושינוי קווי בניין כמסומן בתשריט

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת תכסית מ-45% ל-55% ע"פ סעיף 62א (א) (5).

2. ביטול הנחיה מתכנית מס' 609-0291344 בדבר הגבלת גובה לקומת קרקע וקומה א ע"פ סעיף 62א (א) (5).

3. הגדלת הגובה המריבי המותר לבניה מ-12 מ' ל-16 מ' כולל חדר יצאה לגג והסתרת מערכות ע"פ סעיף 62א (א) (4).

4. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) (4):

א. קו בנין אחורי מ-1 מ' ל-0 מ'.

ב. קו בנין צידי מ-5 מ' ל-3 מ'.

5. ניד שטח עיקרי בסך 10% ושטחי שרות בסך 20% ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע ע"פ סעיף 62א (א) (6).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד              | תאי שטח |
|-------------------|---------|
| תעשייה קלה ומלאכה | 45      |

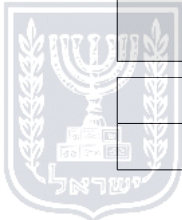
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד              | מ"ר   | אחוזים |
|-------------------|-------|--------|
| תעשייה קלה ומלאכה | 2,000 | 100    |
| סה"כ              | 2,000 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד              | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------------|-----------|--------------|
| תעשייה קלה ומלאכה | 1,999.94  | 100          |
| סה"כ              | 1,999.94  | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | תעשיה קלה ומלאכה  |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>א. תעשיה קלה ומלאכה- המפעלים שיוקמו באזור זה יעמדו בתנאים הבאים:</p> <p>1. לא תותר באזור זה הקמה של תחנת כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית והאחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים וקומפוסט ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות, התכת מתכות וציפוי מתכות, משחטות, בורסקאות ועיבוד עורות, בתי מטבחים, מפעלי אסבסט, מפעלים לעיבוד פסולת- עיבוד פסולת מוצקה ומחזור פסולת, מפעלי בטון, בלוקים, אספלט ומפעלים ליצור מרצפות, מפעלים לייצור או חיתוך שיש, מפעלים לגריסה וטחינת אבן, תעשיית מזון לבעלי חיים, מפעלים לייצור צבעים, דטרגנטים, דבקים, גומי ופרמצטיקה, מכוני פסדים, גידול בעלי חיים או בריכות דגים, מפעלים לייצור חומרים נפיצים, יצור חומרים מסוכנים ומפעלים לייצור, מילוי ומכירה של גזים דליקים או גזים מסוכנים, עפ"י הגדרתם בחוק חומרים מסוכנים 1993.</p> <p>2. לא תותר הקמת תעשיה או כל מלאכה המהווה מטרד לסביבה וזאת בהתאם לשיקול דעתו של מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה והרשויות המוסמכות- המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ואחרות.</p> <p>3. כל המפעלים המותרים באזור זה יעמדו בתנאים לשמירה על איכות הסביבה לפי הנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>ב. שימושים נלווים לתעשיה קלה ומלאכה - משרדי תפעול, חנויות מפעל, חנוונים, אחסנה, חדרים מכניים, חדרים יעודיים לרווחת המועסקים במפעל, חניה תת קרקעית, גינון.</p> <p>ג. מתקנים טכניים וקווי תשתית, כגון תרנים, חדרי טרפו, מעבר קווי תשתית(מים, חשמל, ביוב, ניקוז, טל"כ וכדומה), מתקנים לאצירת ביוב, ניקוז, וכיו"ב. לא תותר בשטח זה הקמת מתקנים הנדסיים גדולים יותר.</p> |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p>  |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. חומרי גמר-</p> <p>1. קירות וחזיתות הבניין, יותר השימוש בחומרים הבאים: אבן נסורה( לפחות 30% משטח החזית), גרנוליט מוטבע באלמנטים טרומיים בהליך תעשייתי, מוזאיקה, קירות מסך(אלומיניום, זכוכית), אלמנטים מ-GRC. בטון חשוף.</p> <p>2. עמודים וחגורות: פלדה או בטון חשוף, חלק, יצוק בתבניות מתכת או קרטון ומשולב עם מוזאיקה, גרנוליט וכד'.</p> <p>3. גגות: גגות קלים יוסתרו ע"י מעקה מפח צורני או באחד מחומרי גמר הקירות לעיל. הכל בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. שילוט- על מבקש ההיתר להתקין שילוט כללי אסטתי לאתר. בכל מגרש יש לבצע שילוט חיצוני ופנימי בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. מתקנים טכניים על גג המבנה- על גג המבנה ניתן לשלב מתקנים טכניים כגון מכוונות למיזוג אוויר, מעלית, קולטי שמש.</p> <p>על מבקש ההיתר להגיש הצעתו לאישור מהנדס הועדה המקומית לצורך בדיקת התאמה עיצובית ואסטטית.</p> <p>מתקנים על גג המבנה בעלי פוטנציאל לגרימת רעש כמו מכוונות מיזוג אוויר יבחנו בהיבט אקוסטי כתנאי למתן היתר.</p> <p>ד. תחנות השנאה וחדרי אשפה ניתן להקים כחלק מהמבנה העיקרי ו/או בקווי בנין קדמי וצדדי 0</p>  |

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| <b>תעשייה קלה ומלאכה</b>      | <b>4.1</b> |
| מ' בכפוף לתכנית בינוי ופיתוח. |            |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |                 |             | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |                         |                   |                    | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד                 |                   |      |       |
|------------------|------------|-------|-----------------|-------------|--|-------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|---------|----------------------|-------------------|------|-------|
|                  | קדמי       | אחורי | צידדי-<br>שמאלי | צידדי- ימני |  |                         | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | סה"כ<br>שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת |                    |         |                      | מעל הכניסה הקובעת |      |       |
|                  |            |       |                 |             |  |                         |                          |                         |                   | שרות               |                    |         |                      | עיקרי             | שרות | עיקרי |
| (2)              | (2)        | (2)   | (2)             | 1           | 2  | 125                     | 25                       |                         | 30                | 70                 | 2000               | 45      | תעשייה קלה<br>ומלאכה |                   |      |       |

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:

שטחי השרות במרתפים כוללים: חניה מקורה עד 25% משטח המגרש, והשאר לשימושים אחרים כגון: מתקנים טכניים, מקלטים, חדרי מדרגות ודרכי גישה למתקנים הטכניים והמקלטים. אחסנה תיכלל בשטח לשימושים עיקריים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל מתקנים הנדסיים וחדר יציאה לגג.

(2) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בניה ינתנו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה וע"פ בקשה להיתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.
2. תכנית בינוי ופיתוח תכלול ביו היתר: הוראות והנחיות לגבי תכנון השטחים הבלתי מבוניים, פירוט תכנית הקרקע, מיקום מכולות אשפה, מיקום אחסנת חוץ פתוחה ואחסנה סגורה של חומרי גלם ופסולת, מיקום שילוט, פריסת גדרות, פרטי גידור ושערים, פרטי מערכת תיעול, פרטי גינון והשקיה, פרטי מערכת תאורה וסוג חומרים.
3. היתרי בניה יוצאו לאחר הגשת תוכניות תנועה מפורטות לאישור רשות התמרון.
4. כל בקשה להיתר בניה למפעל/עסק יהיה בתאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי או עם המשרד להגנת הסביבה. לבקשה להיתר יצורפו מסמכים המפרטים את האמצעים והפתרונות שיש לנקוט לצורך מניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן:
  - א. תיעול- אופן החיבור למערכת התיעול. יצירת הפרדה בין מערכת התיעול לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתונים, כולל אמצעים להקטנת הנגר העילי ולהגברת החלחול לתת הקרקע.
  - ב. שפכים- פרוט דרכי הטיפול בשפכים ע"פ כמויות, סוג והרכב השפכים שיווצרו במפעל לרבות מתקני מערכת קדם טיפול, עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.
  - ג. פסולת - דרכי הטיפול בפסולת ומיונה, בהתאם לכמויות וסוגי הפסולת הצפויים להתקבל עקב תהליכי הייצור והשרותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.
  - ד. זיהום אוויר וריחות- פרוט אמצעים למניעת זיהום אוויר ומטרדי ריחות כתוצאה מפעילות המפעל, מתהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב. יאסרו מפעלים בעלי פוטנציאל למטרדי ריח וזיהום אוויר.
  - ה. חומרים מסוכנים- הצגת דרכי האחסון והטיפול בחומרים מסוכנים תיעשה בהתאם לסוג וכמויות חומרים מסוכנים בתחום המפעל, תנאי אחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה, כולל הכנת סקר סיכונים ויישום ההמלצות במידה ויידרש.
  - ו. רעש- הצגת פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבה.

**6.2****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצית התקף למועד מתן היתר הבניה.

**6.3****סידורים לאנשים עם מוגבלויות**

היתרי בניה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מגבלות ע"פ תקנות התכנון והבנייה, חוק שיויון זכויות לאנשים עם מוגבלות על תיקונו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**6.4****ביוב וניקוז**

- א. חיבור מפעל למערכת הביוב יוגבל לתנאים הבאים, אשר מטרתם למנוע מטרדים, נזק חמור למערכת הביוב, הפרעה בתהליך טיהור השפכים או נזק לגידולים חקלאיים שיושקו בקולחין:
  1. רצפת מבנה מתחבר לביוב תהיה גבוהה לפחות 20 ס"מ מגובה המכסה של השוחה הציבורית אליה יחובר המבנה. אם המבנה מרוחק מהשוחה הציבורית ביותר מ-100 מ', תהיה רצפתו גבוהה בתוספת של 20 ס"מ על כל 100 מ' מרחק או חלק מהם.

| 6.4   | ביוב וניקוז  |
|---|--|
| <p>2. מכסה שוחת ביניים כלשהי בתוך חצר המפעל המתחבר תיהיה גבוהה לפחות ב-15 ס"מ ממכסה השוחה הציבורית אליה יחובר המפעל.</p> <p>3. הזרמת השפכים למערכת הביוב לא תותר אם הם מכילים יסודות או חומרים, בין אם הם מרחפים ובין אם מסיסים, אשר ריכוזם עולה על הריכוזים ע"פ דרישות המשרד להגנת הסביבה ועפ"י כל דין.</p> <p>4. לא תותר הזרמת שפכים אשר העומס האורגני שלהם עולה על 400 גרם צח"ב למ"ק המוצקים המרחפים בריכוז הגדול מ-400 גרם למ"ק וה- C.O.D גדול מ-600 גרם למ"ק.</p> <p>5. הרשות המקומית ו/או משרד הבריאות ו/או מנהלת פארק התעשייה יהיו רשאים להתנות חיבור של מפעל לרשת הביוב בביצוע טיפול קדם בשפכים (כגון הפרדת שומנים, שיקוע חול, נטרול חומצות וכיו"ב) לפני הכנסתם למערכת הביוב הציבורית.</p> <p>6. לא תותר הזרמת שפכים של המפעל, כולם או מקצתם, אשר לא יענו על הדרישות. במקרה כזה המפעל יצטרך לדאוג לסילוק השפכים בדרך אחרת.</p> <p>ב. בכל מפעל אשר יזרים שפכים תעשייתיים למערכת הביוב האזורית תותקן מערכת בקרה בנקודות החיבור למערכת האזורית. מערכת הבקרה תכלול רישום PH, ספיקה ומוליכות חשמלית.</p> <p>ג. הגדרת איכות השפכים התעשייתיים שיתרו לחיבור למערכת הביוב האזורית והנחיות אחרות לאפשרות פגיעה בצנרת, במתקנים ובמכון הטיהור, יהיו בכפוף לכל דין, לרבות הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. הקמת מתקני קדם לטיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, תעשה בתחום המגרש טרם הזרמתם למערכת הביוב האזורית. השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו לשפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים.</p> <p>קו השפכים הסניטריים יחובר ישירות לרשת הביוב האזורית ואילו קו הביוב לשפכים תעשייתיים יחובר למתקן קדם טיפול(במידת הצורך) וכן למערכת בקרה וניטור.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מתקני קדם טיפול יצוידו במדי ספיקה רושמים ורציפים לשפכים.</li> <li>- מתקני קדם טיפול יהיו עיליים, מקורים, בתוך מאצרה אטומה ומוגנת מפני דליפה לפי סוג השפכים.</li> <li>- מערכות קדם טיפול בשפכים אשר ימוקמו בתחום המגרש יהיו גלויות ויבנו מעל מאצרות מתאימות.</li> <li>- חלקי מערכות לאחר טיפול הקדם אשר יוקמו בשטח המגרש ומחוץ לו יונחו בתוך צנרת PVC פלדה כפולה ושוחות כפולות, או לחלופין בתעלות בטון אטומות.</li> <li>- כל הצנרת תמוגן למניעת חדירת מי נגר עילי ושטפונות.</li> </ul> <p>ה. תמלחות, בוצות ושומנים יפוננו באחריות יצרניהם לאתרים המאושרים ע"פ כל דין לרבות אישורהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. שמנים מינרליים יופרדו במקור וישלחו למחזור.</p> <p>ז. בנוסף לבקרה הפנימית במפעלים כאמור לעיל יותקן ציוד אורור מתאים לצנרת המרכזית למניעת קורוזיה.</p> <p>ח. תאסר כניסת מפעלים המייצרים שפכים המכילים חומרים אורגניים סינתטיים או שריכוז הצח"ב בהם עולה על 300 מ"ג/ל' ויחס צח"ב/צח"ס קטן מ-10, אלא אם שפכיהם יפוננו ישירות לאתר מאושר כגון רמת חובב.</p> |  |
| 6.5   | שרותי כבאות  |
|   | אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה על פי דרישות בהחוק. |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  | <p><b>היטל השבחה</b></p>   | <p><b>6.6</b></p> |
|  | <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> |                   |
|  | <p><b>איכות הסביבה</b></p>   | <p><b>6.7</b></p> |



1. איכות אוויר -

א. אנרגיה- יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון : חשמל וגז. הפליטות לאוויר יהיו בהתאם לתקנות שבתוקף או על פי דרישות המשרד להגנת הסביבה.

ב. מניעת אבק- במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי היצור או הפסולת עלולים לגרום למפגעי אבק, יובטחו כל הסידורים למניעת פיזור אבק ע"י סגירת מבנים, כיסוי והרטבה, הכל על פי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה(יחידה סביבתית נגב מערב).  
2. מים ושפכים-  
לא יוצאו היתרי בניה להקמת מפעלים המייצרים שפכים תעשייתיים בטרם ביצוע של פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

3. רעש-  
שימושי הקרקע ומפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים, רעש בלתי סביר- התש"ן, 1990.

4. חומרים מסוכנים- מפעל המחזיק או משתמש בחומרים מסוכנים בכמות העולה על הסף הרשום בתקנות סווג ופטור ע"פ חוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993, יפעיל את העסק כאשר בידו היתר רעלים בר תוקף מכח החוק. בעל עסק יבטיח כי היתר הרעלים יחודש במועד ויפעל לפי התנאים הקבועים בו.

5. פסולת-  
א. מערך איסוף פסולת  
- פסולת ברת מחזור תופרד לשלושה סוגים ועל פי הוראות חוק המחזור והתקנות התקפות:  
פסולת ביתית, פסולת תעשייתית ופסולת רעילה.  
- לכל אחד מסוגי הפסולת יהיה מערך איסוף, ריכוז, הובלה וסילוק בנפרד, על פי כמויות הפסולת הבייתית והתעשייתית.  
- פסולת בייתית לא תשאר במכולות, מועדי הפינוי לא יותר מיומיים בתקופת הקיץ, ושלושה ימים בתקופת החורף(מניעת מטרדי ריח).  
- פסולת בייתית תפונה לאתר הפסולת דודאים, או במידת הצורך לאתר אחר שיאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.  
- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.  
ב. פסולת יבשה-  
פסולת בניין- פסולת הנוצרת כתוצאה מפעולת בניה או הריסה של מבנים(גרוטאות בנין, חלקי חלקי בטון וכדומה), תפונה לאתר מאושר ומוסדר כדין.  
ג. פסולת רעילה-  
פסולת רעילה תרכוז בחצר המפעל ותאוחסן ע"פ חוק חומרים מסוכנים- 1993, ותפונה לאתר לסילוק פסולת רעילה ברמת חובב, תוך חצי שנה מיום היווצרותה, על פי תקנות רישוי עסקים(סילוק פסולת מסוכנת).  
ד. פסולת למחזור-  
- כל פסולת ברת מחזור תופרד מהפסולת הבייתית, התעשייתית ו/או הרעילהותפונה למחזור.  
- הפרדת הפסולת תיעשה במקור וברמת המפעל הבודד.  
- יוצבו כלי אצירה יעודיים לחומרים ברי מחזור.  
- על מנת להקטין את כמות הפסולת המיוצרת במפעל, תכנון מערך המפעל הבודד יכלול מיחזור מקסימלי של הפסולת בתוך המפעל והחזרתה לתהליכי הייצור.



|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>6.7</b>  | <b>איכות הסביבה</b> |
| <p>- היתרי בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות המוזכרות לעיל.<br/>6.</p> |                     |

|   |   |
|---|---|
| <b>6.8</b>  | <b>חשמל</b>                             |
| <p>1. תחנות השנאה במבנה נפרד ימוקמו בתחום קווי הבניין של המבנה העיקרי ו/או בקו בניין קדמי וצדדי 0 מ' בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית, ובהתאמה לנספח בינוי עקרוני.</p> <p>2. 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 לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p>  |   |
| מרחק מתיל חיצוני  | מרחק מציר קו                            |
| 3 מ' מ'   | קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף               |
| 2 מ' מ'   | קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד              |
|   | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:             |
| 5 מ' מ'   | תיל חשוף או מצופה                       |
| 2 מ' מ'   | כבל אווירי מבודד(כא"מ)                  |
| 20 מ' מ'  | קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:        |
| 35 מ' מ'  | קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו            |
| 0.5 מ' מ'   | כבלי חשמל מתח נמוך                      |
| 3 מ' מ'   | כבלי חשמל מתח גבוה                      |
|   | כבלי חשמל מתח עליון בתאום מול חברת חשמל |
|   | ארון רשת 1 מ'                           |
|   | שנאי על עמוד 3 מ'                       |
| <p>3. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>4. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>5. בתכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>6. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>7. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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>8. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> |   |

|            |  |
|------------|--|
| <b>6.8</b> | <b>חשמל</b>  |
|            | 9. כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה(תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006). |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.9</b> | <b>פסולת בניין</b>  |
|            | בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ע"פ כל דין. |

|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.10</b> | <b>חומרי חפירה ומילוי</b>   |
|             | תכניות עבודה מפורטות לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת התרי בניה . בתוכניות תינתן התייחסות לנושאים הבאים :<br>א. לכלים כבדים תימנע תנועה או שימוש בדרכי הגישה אל שכונת המגורים נווה נוי ותחומה.<br>ב. הגדרת טווחי ומרחקי הנסיעה של הצמ"ה סביב הפרויקט. |

|          |                     |
|----------|---------------------|
| <b>7</b> | <b>ביצוע התכנית</b> |
|----------|---------------------|

|            |                   |
|------------|-------------------|
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b> |
|------------|-------------------|



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

|            |                     |
|------------|---------------------|
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b> |
|------------|---------------------|

|  |                         |
|--|-------------------------|
|  | עד 10 שנים מיום אישורה. |
|--|-------------------------|



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10