

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0504415

איזור תעשייה זירון - קיבוץ רבדים

מחוז

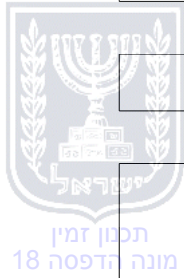
דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/04/2020

להפקיד את התכנית

12/04/2021

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

התוכנית מציעה הרחבה צמודת דופן לאזור התעשייה הקיים בקיבוץ רבדים. התוכנית כוללת תוספת שטחים לתעשייה (צמוד דופן לקיים), הסדרת הדרכים הקיימות והשטחים הפתוחים במתחם, הוספת דרכים ושטח ציבורי פתוח. הסדרת הוראות וזכויות בניה לאזור בהתאם ליעוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

איזור תעשיה זירון - קיבוץ רבדים

מספר התכנית 632-0504415

1.2 שטח התכנית 43.800 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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

יואב

קואורדינאטה X 182350

קואורדינאטה Y 630950

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ רבדים - מערב לאזור התעשיה הקיים על פי תב"ע 6-111-03-6 וצמוד דופן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות: רבדים

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

קיבוץ רבדים - אזור תעשיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2302	מוסדר	חלק	11	8-10, 12, 15-16
2303	מוסדר	חלק		3, 5, 10

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
6 /111 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /111 /6 ממשיכות לחול.	5342	394	09/11/2004



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				אלונה ליפשיץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אלונה ליפשיץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 1250		28/10/2019	אלונה ליפשיץ	14: 56 30/10/2019	נספח בינוי מנחה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	09/01/2020	אדיר אלווס	15: 31 26/01/2020	סקר עצים- גיליון	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250		09/01/2020	אדיר אלווס	15: 34 26/01/2020	סקר עצים- חוברת	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		28/10/2019	יעקב וטנברג	14: 57 30/10/2019	נספח תנועה מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		21/01/2020	אלונה ליפשיץ	15: 22 26/01/2020	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
	אחר	קיבוץ רבדים קיבוץ רבדים			רבדים	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ רבדים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קיבוץ רבדים		קיבוץ רבדים	רבדים	(1)				

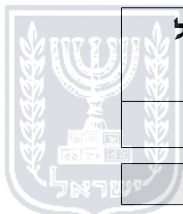
(1) כתובת: קיבוץ רבדים.

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	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632132	03-7632132	
חוכר		גלעד מינץ קיבוץ רבדים		קיבוץ רבדים	רבדים	(2)		08-8588781		rikuz_me@revadim. org.il

(1) כתובת: דרך בגין 125.

(2) כתובת: קיבוץ רבדים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלונה ליפשיץ		אלונה ליפשיץ אדריכלים	ירושלים	הלל	2	02-6256211		alonalif@013.net
	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)	102	03-9032190		aadir@013.net
מהנדס תחבורה	מהנדס	יעקב וטנברג	24920	קו- הנדסת תנועה בע"מ	רעננה	(2)	48	09-7450096	09-7416134	kav_eng@netvision.net.il
	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(3)		08-9151075	08-9151075	srgt4@gmail.com

(1) כתובת: הנורית 102 מושב חגור ת.ד. 309 מיקוד 4587000.

(2) כתובת: בר אילן 48.

(3) כתובת: ת.ד. 10646 בית שמש.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

התוכנית מציעה הרחבה צמודת דופן לאיזור התעשייה הקיים בקיבוץ רבדים. התוכנית כוללת תוספת שטחים לתעשייה (צמוד דופן לקיים), הסדרת הדרכים הקיימות והשטחים הפתוחים במתחם, הוספת דרכים ושטח ציבורי פתוח. הסדרת הוראות וזכויות בניה לאיזור בהתאם ליעוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד משטח חקלאי לתעשייה, דרך ושצ"פ.
2. הסדרת מערכת הדרכים והשצ"פים במתחם.
3. קביעת תכליות, שימושים, קווי בניין, זכויות והוראות בנייה.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	101, 100
שטח ציבורי פתוח	204 - 200
דרך מאושרת	301, 300
דרך מוצעת	404 - 400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	300
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	404, 400
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	203, 202
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעשייה	100
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	300
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	402, 401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	204, 201, 200
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	100
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	400
הנחיות מיוחדות	תעשייה	100
מבנה להריסה	דרך מאושרת	300
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	203, 202
מבנה להריסה	תעשייה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10,105.37	23.07
מבני משק	1,499.55	3.42
קרקע חקלאית	7,259.08	16.57
שטח ציבורי פתוח	602	1.37
תעשייה	24,334	55.56
סה"כ	43,800	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,921.06	13.52
דרך מוצעת	4,016.92	9.17
שטח ציבורי פתוח	3,528.23	8.06
תעשייה	30,333.45	69.25
סה"כ	43,799.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	א. מפעלי תעשייה המיועדים לצורכי ייצור, תעשייה חקלאית, מלאכה ואחסנה, מבנים משולבים לבתי מלאכה, עיבוד טובין ואספקת שירותים. תיאסר הקמת מפעלים מזהמים (ראה סעיפי איכות הסביבה 6.3). ב. מחסנים וסוכנויות לעמילת מכס. ג. מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה ומשטחים לאחסנה פתוחה (חומרי גלם יבשים או מוצרים מוגמרים ארוזים, ללא השפעת תשטיפים), בתיאום עם הגנת הסביבה. ד. בתי קירור, אחסנה ואריזה. ה. אולם תצוגה וחנות מפעל בהיקף של עד 200 מ"ר, אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהמפעל (יודגש כי לא יתאפשר מסחר עצמאי שאינו קשור במישרין לפעילות התעשייתית). ו. משרדים לשימוש עצמי של השימושים הנ"ל. ז. שטחי שירות- ממ"מ, חניות מקורות, מחסני שירות, מתקנים הנדסיים כגון: חדר טרפו, מתקני תשתית וכדומה. ח. פיתוח, גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות. ט. לא יותרו השימושים הבאים: תחנות כוח, תעשייה פטרוכימית, תעשייה כימית (ייצור ואחסנה), בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות, מפעלים לטיפול בפסולת, אסבסט, מכון פסדים, תשלובות כימיות ונפט, יצור דטרגנטים, גזים דליקים. י. לא תותר סמיכות בין תעשיות רגישות (כגון תרופות, קוסמטיקה ומזון, לרבות עסקי מזון) לבין תעשיות בעלות פוטנציאל לזיהום (כגון זיהום אוויר, זיהום קרקע, זיהום מים וכו'). פוטנציאל שיכול לבוא לידי ביטוי בשיגרה ו/או באירועים חריגים). יא. במידה והשימוש בחומרים או בדלק לשימושי התעשייה יעלה על כמות של 100 מ"ק בשנה, יש לפעול בהתאם לסעיף 30 להוראות תמ"א/34/ב/4. יב. כל עוד לא הוצעו היתרי בניה על פי התוכנית החדשה, אפשר יהיה להמשיך ולעשות שימוש במבנים ובשטח על פי ייעודם הקודם בהתאם להיתרי הבניה התקפים, בהתאם לפרק ז' בחוק התכנון והבניה.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.
ב	הנחיות מיוחדות החלק המסומן בתשריט בראסטר "הנחיות מיוחדות" מהווה רצועה משוריינת ברוחב 6 מ' להעתקת קו מקורות "24".
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש למעבר להולכי רגל וכלי רכב לצרכי תחזוקה בלבד, שבילים, חניות, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, תאורה, גינון ציבורי, סככות צל, תשתיות על ותת קרקעיות והשהייה וחלחול למי גשמים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

4.2	שטח ציבורי פתוח
	לא תותר כל בניה פרט לאמור לעיל.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות על ותת קרקעיות, מדרכות, גינון, תאורה וחניה.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וריהוט רחוב.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות על ותת קרקעיות, מדרכות, גינון, תאורה וחניה.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וריהוט רחוב.
ב	הנחיות מיוחדות החלק המסומן בתשריט בראסטר "הנחיות מיוחדות" מהווה רצועה משוריינת ברוחב 6 מ' להעסקת קו מקורות "24".

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	18		(3) 60	(2)	2350	(1) 21000	23268	100	תעשיה	תעשיה
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	18		(3) 60	(2)	700	(1) 6400	7071	101	תעשיה	תעשיה

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:

יותר קו בנין 0 לסככת חניה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 200 מ"ר לאולם תצוגה וחנות מפעל.

(2) ניתן לנייד שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת, וכן להיפך.

(3) מיצוי התכנית המותרת מותנה בעמידה בתקני החניה ובחתישב במתקנים ההנדסיים שבמגרש.

(4) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
1. היתר בניה למבנים מותנה בהכנתה של תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.
 2. עמידה בכל דרישות המשרד להגנת הסביבה כמפורט בסעיף 6.3.
 3. הכנת נספח טיפול בעודפי עפר ופסולת בנין הכולל חישוב כמויות ביחס לשטחי הבניה המוצעים עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ודרכי פינויים לאתר מאושר.
 4. אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
 5. אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמורר המוסמכות (תנאי לאכלוס - מתן תעודת גמר, הינו ביצוע תכנית הסדרי התנועה בפועל).
 7. התאורה באתר לכיוון השטח הפתוח תתוכנן בהתאם למסמך המדיניות של רט"ג לתאורה.
 8. לא יינתן היתר בניה בטרם תובטח התקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחום המתחם, לפי דרישת שירותי הכבאות.
 9. תנאי למתן היתר בניה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
 10. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
 11. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים מבנים להריסה יהיה הריסת מבנים כמסומן בתשריט.
 12. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83/ג לחוק התכנון והבניה יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
 13. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 14. בבקשה להיתר יוצגו הנגישויות לנכים בכל מבנה בו מיועדת גישה לכלל הציבור, ותובטח אפשרות השימוש לנכים בכל השירותים הציבוריים במתחם.
 15. ייערך תיאום עם מקורות לפני עבודות הפיתוח בקירבת קו המים לעניין מיגון הקו ו/או העתקתו.

6.2

עיצוב פיתוח ובינוי

- עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.
- תכנית בקשה להיתר תכלול את המרכיבים הבאים:
- תכנית פיתוח:
1. תכנית הפיתוח תהיה בקנ"מ 500:1.
 2. התכנית תפרט את גובהי הקרקע הטבעיים והמתוכננים.
 3. התכנית תקבע את שלבי הפיתוח לרבות פיתוח התשתיות.
 4. תכנית הפיתוח תכלול הנחיות לפיתוח הנוף. יינתן ביטוי בתכנית לתיאום מערכת התשתיות, ניקוז, חניה, מיקום של פחי אשפה, פילרים, מוני מים וחשמל ועוד.
 5. התכנית תכלול פתרונות ניקוז, איגום וחלחול של מי נגר עיליים.
 6. תכנון גינון ושטילה.
 7. תכנית הפיתוח תבטיח שטחים מגוננים וצמצום שטחי האספלט.



עיצוב פיתוח ובינוי	6.2
תכנית בינוי : 1. תכנית הבינוי תראה העמדה של מבנים ומיפלסיהם בקני"מ 500 :1. 2. התכנית תכלול תכנית גגות מלאה. 3. התכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, גידור, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'. 4. תכנית הבינוי תתייחס לטופוגרפיה הקיימת בשטח.	
איכות הסביבה	6.3
6.3.1. הנחיות כלליות : א. יותרו רק שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות סביבה. יאסרו שימושים העלולים להוות מטרד או סיכון לסביבתם (כגון : תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיות פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיות דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור חומרי הדברה ואחסון הכרוך בהם, משחטות, מפעלים לטיפול בפסולת, בתי יציקה וציפוי מתכות). ב. עסקים המבקשים להיכנס לאזור התעסוקה יעמדו בהנחיות הבאות : 1. בהיתר בניה : מילוי "תצהיר השלכות סביבתיות" - מסמך ובו פירוט פעילויות העסק (תיאור תהליך הייצור, שפכים, אוויר, חומ"ס, רעש, ח"ג ועוד). על סמך תצהיר זה ייקבע באם נדרש להגיש תסקיר השפעה על הסביבה או פרשה טכנית + נספחים סביבתיים לבקשה להיתר בניה. אישור תצהיר ההשלכות הסביבתיות יהיה באישור היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה. 2. בבקשה לקבלת תעודת גמר : בדיקה כי העסק יישם את הנדרש (כמוגדר בהיתר הבניה) למניעת השלכות שליליות על הסביבה. 6.3.2. שפכים : א. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב בתחום התכנית בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. ב. איכות השפכים התעשייתיים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. ג. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. ד. הפרדת זרמים- השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטרים ושפכים תהליכיים. ה. שפכים תעשייתיים יטופלו במערכות יעודיות סגורות ואטומות, כך שלא יגרמו לפליטות מזהמים לאוויר. גזים ממערך השפכים ייפלטו לאטמוספירה בצורה מוקדית בלבד ולאחר טיפול, כך שלא יגרמו למטרדי ריח וזיהום אוויר. 6.3.3. חומרים מסוכנים : א. לא תותר פעילות אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל, עפ"י הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993, (להלן : חומר מסוכן) או פעילות אחסנה או אחזקה או שינוע של חומר מסוכן. כמו כן לא תותר פעילות אשר במהלכה נוצרת פסולת	

איכות הסביבה	6.3
המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן. 6.3.4. איכות אוויר : א. כל פעילות אשר עלולה לגרום לפליטת מזהמי אוויר תתוכנן כך שריכוז המזהמים בגדר העסק לא תחרוג מערכי הייחוס שנקבעו בוועדת אלמוג. ב. כל פעילות העלולה לגרום למטרדי ריח תתכנן ותבנה כך שלא יגרמו מטרדי ריח מעבר לגדר העסק. ג. תוכח עמידה בדרישות תקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר) 1992 וערכי ייחוס סביבתיים מונה הדפסה 18 תכנון זמין למזהמים כימיים באוויר (ועדת אלמוג) או כל הוראה אחרת רלוונטית מחוק אוויר נקי. 6.3.5. פסולת : א. תנאים להיתר * בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת יבשה הצפויה עקב עבודות הבנייה. * היתר להוצאת תעודת גמר יותנה באישור מהנדס הוועדה המקומית בדבר פינוי וטיפול בפסולת הבנייה ובעודפי עפר התואם לכמות שהוערכה. ב. מערך מיחזור, איסוף ופינוי פסולת * יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. * פסולת ברת מחזור תופרד במקור וברמת העסק הבודד. עבור כל אחד מסוגי הפסולת יהיה מערך איסוף שיכלול הצבת כלי אצירה ייעודיים, ריכוז, הובלה וסילוק נפרד המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. ג. אצירה פסולת מוצקה תבוצע באתר ייעודי המתאים לקליטת אמצעי האצירה, שיהיה מנוקז למערכת הביוב ויאפשר אחזקה וטיפול למניעת מטרדים. ד. כלי האצירה (נפח, גודל וכד') יתואם עם הגורם המפנה ובכל מקרה יהיה מצויד במכסה. 6.3.6. רעש : מגרשים הגובלים בשטח המיועד למבני ציבור יעמדו בגבול המגרש בתקן המוגדר ל"מבנה ג". התקנות החלות על שאר המגרשים הן ל"מבנה ה". 6.3.7. נגר עילי : מערכת הניקוז במתחמים בהם לא קיים חשש לזיהום תשולב במערכת הניקוז האזורית. על מנת להבטיח כי מי נגר עילי לא יזוהמו, תופרד מערכת הניקוז במתחמים בהם קיים חשש לזיהום ותופנה לטיפול קדם. לפיכך, לא יותר איחסון ו/או שימוש בחומ"ס/דלק/שמן במשטחים בהם מערך הניקוז אינו מטופל.	
תשתיות	6.4
כללי : כל מערכות התשתיות יתואמו עם הרשויות המוסמכות. א. ביוב - כל המבנים שבתחום התוכנית יחוברו לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות המקומית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות. ב. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. ג. פסולת - בשלב היתרי הבניה יינקטו האמצעים להקמת מתקני מיחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית. ד. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית, כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים),	

6.4	תשתיות
	צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, יהיו תת-קרקעיים. ה. תיאום ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית. ו. הגנה מפני זרימה חוזרת - תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים שאינן לשתייה, כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. ז. קווי גז - יותר מעבר קווי גז, הולכה וחלוקה בתחום התכנית. ח. יש לשמור מרחק משטח חקלאי המושקה בקולחין על פי הנחיות משרד הבריאות. ט. תנאי להיתר בניה יהיה פתרון קצה לביוב על פי תוכנית האב לביוב המאושרת של מועצה איזורית יואב. י. תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.

6.5	חשמל
	א. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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. מרחק מקו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: מהתיל הקיצוני 2.00 מ', מציר הקו 2.25 מ'. מרחק מקו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: מהתיל הקיצוני 1.50 מ', מציר הקו 1.75 מ'. מרחק מקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- בשטח בנוי: מהתיל הקיצוני 5.00 מ', מציר הקו 6.50 מ'. מרחק מקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- בשטח פתוח: מהתיל הקיצוני 0 מ', מציר הקו 8.50 מ'. מרחק מקו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו- בשטח בנוי: מהתיל הקיצוני 9.50 מ', מציר הקו 13.00 מ'. מרחק מקו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו- בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): מהתיל הקיצוני 0 מ', מציר הקו 20.00 מ'. מרחק מקו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מהתיל הקיצוני 0 מ', מציר הקו 35.00 מ'. * 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. 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. 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



6.5	חשמל
	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. 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. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.
6.6	תקשורת
	כל קווי התקשורת (חשמל, טלפון, כבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.
6.7	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.8	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י. ככל שלא יוחכרו, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית.
6.10	חניה
	א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה. ב. תתאפשר חניה מקורה בקו בנין 0, כחלק משטחי השירות. ג. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.
6.11	עתיקות
	במידה ויתגלו במהלך העבודות בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק כל עבודה עד לתיאום וקבלת אישור רשות העתיקות.
6.12	שמירה על עצים בוגרים
	6.15.1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט הנספח, ומצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. 6.15.2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור: א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.



שמיירה על עצים בוגרים	6.12
ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. 6.15.3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם. ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד. ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס איכלוס למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך. 6.15.4. הוראות בנוגע לפיצוי נופי א. ערך חליפי לעצים המיועדים לכריתה יכלול שיחזור של שדרת ברושים או עצים שווי ערך לברושים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים והחניות. השדרה/ות ימוקמו באופן שאינו יוצר קונפליקט עם שימושי קרקע ופעולות אחזקה ומאפשר את קיומם ושגשוגם במסגרת התכנית.	

סביבה ונוף	6.13
א. לפני תחילת הכשרת שטחים תיערך בדיקה בתאום מראש עם רט"ג לאיתור ערכי טבע מוגנים בתחום התכנית ואופן הטיפול בהם על פי הנחיות רט"ג. ב. הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים, אצירת פסולת במתקנים סגורים ותאורה מינימאלית לכיוון השטח הפתוח החיצוני. ג. הגיגון יבוצע בתאום עם רט"ג (חיפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו'). ד. יש לשמור על שטחים לא מופרים באזורי השוליים של התכנית כדי להימנע מגיגון מרובה. ה. יש להימנע משימוש בצמחים זרים ופולשים לגיגון, התכנון יתבסס על צמחיה ארץ ישראלית.	

ניהול מי נגר	6.14
א. בכל אזורי הבניה יש להתאים את הבנייה ופיתוח השטח לעקרונות שימור נגר עילי. לפחות 15% מכל מגרש יוקצה להחדרת מי נגר עילי, השצ"פים יתוכננו כך שתתאפשר החדרת מי נגר עילי. ב. תישמר הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב בתכנית. ג. יישמר רצף הניקוז בשטח התוכנית באופן שלא יבוטלו תעלות קיימות בטרם יושלמו התעלות המחליפות אותן.	

7. ביצוע התכנית	
-----------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
----------------	--

7.2 מימוש התכנית	
------------------	--

ל.ר.

