

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0500090

בר/240/א/6 - אזור תעסוקה בני דרום - מגרש 1



| | |
|------------------|--------------|
| מחוז | מרכז |
| מרחב תכנון מקומי | שורקות |
| סוג תכנית | תכנית מפורטת |

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
06/05/2019
להפקיד את התכנית
31/05/2020
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

כללי:

במושב בני דרום קיים אזור מאושר לתעסוקה, ע"פ תכנית מס' בר/240 ותכנית בר/240/א. בתחום תכנית זו קיים תא שטח אשר ייעודו מסחר ושרותי דרך - מגרש 1. תכנית זו נערכת במטרה לאפשר הוספת שימושים במגרש, בנוסף לקבוע בהוראות התכנית המאושרת וכמו כן להגדיל את זכויות הבניה בו. פירוט:

1. במגרש מס' 1, ע"פ תכנית מאושרת בר/240/א, מותרים השימושים הבאים: מסחר הכולל חנויות לממכר קמעונאי וסיטונאי, בתי אוכל, אולמות אירועים, מחסני מכר, אולמות תצוגה, שירותי דרך, תחנת תדלוק מדרגה ג', מבני חניה וכן דרכים, שטחים פתוחים, תשתיות ומתקנים הנדסיים ושטחי שירות אחרים.
2. תכנית זו מוסיפה שימושים כגון תעשייה ואחסנה וכן מגדילה את זכויות הבניה במגרש בכ- 5000 מ"ר שטח עיקרי ו- 1900 מ"ר שטח שרות מעל הקרקע.
3. כמו כן מבוצעת העתקת קו תשתית דלק אשר עובר במגרש אל תוואי הסמוך לגבול המגרש ומקביל לו.
4. כל זאת ללא שינוי בגבולות המגרש והשטחים הסמוכים לו ותוך קביעת בינוי והסדרי תנועה וחניה בתחום המגרש התואמים למבוקש בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

בר/א/240/6 - אזור תעסוקה בני דרום - מגרש 1

מספר התכנית 456-0500090

1.2 שטח התכנית

33.230 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

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 | שורקות |
| קואורדינאטה X | 171800 |
| קואורדינאטה Y | 636250 |

1.5.2 תיאור מקום

מושב בני דרום - אזור תעסוקה במחלף אשדוד, בין דרך 4 לדרך 42.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרות - חלק מתחום הרשות:

חבל יבנה - חלק מתחום הרשות: בני דרום

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------|----------|
| | | | בני דרום |

מושב בני דרום - תעסוקה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 986 | לא מוסדר | חלק | 31, 77 | |

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

| מספר מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|------------------|-------------|
| א1 - 1 | בר/240/א |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| בר/240/א | החלפה | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/240/א ממשיכות לחול. | 5261 | 1496 | 05/01/2004 |
| בר/מק/240/א/2 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/מק/240/א/2. הוראות תכנית בר/מק/240/א/2 תחולנה על תכנית זו. | 6095 | 3265 | 09/06/2010 |
| בר/מק/240/א/3 | החלפה | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתרהוראות תכנית בר/מק/240/א/3 ממשיכות לחול. | 6413 | 3890 | 10/05/2012 |
| תמא/10/ד/10 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/10. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו. | 6189 | 2086 | 17/01/2011 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|------------------------|-------------------|--------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | דודי דרורי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | דודי דרורי | | 1 | 1: 1250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תשריט מצב מאושר | 11: 42 18/02/2019 | דודי דרורי | 17/02/2019 | 1 | 1: 1250 | רקע | מצב מאושר |
| לא | נספח בינוי ותנועה מנחה | 16: 19 18/02/2019 | קובי וטנברג | 17/02/2019 | 1 | 1: 500 | מנחה | בינוי ופיתוח |
| לא | נספח מים וביוב | 16: 20 18/02/2019 | אברהם טרייבר | 17/02/2019 | 1 | 1: 500 | מנחה | תשתיות |

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 |
|------------------|------|---------------|---------------|--|----------|------|-----|------------|------------|-------------------------------|
| אגודה שיתופית | פרטי | מושב בני דרום | | מושב בני דרום אגודה שיתופית חקלאית | בני דרום | (1) | | 08-8515563 | 08-8515554 | nadlan@bn ei- darom.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. אבטח 79250.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|---------------|---------------|--|----------|------|-----|------------|------------|---------------------------|
| פרטי | מושב בני דרום | | מושב בני דרום אגודה שיתופית חקלאית | בני דרום | (1) | | 08-8515563 | 08-8515554 | nadlan@bnei- darom.com |

(1) כתובת: ד.נ. אבטח 79250.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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 | דודי דרורי | 36972 | ד.דרורי אדריכלים | תל אביב- יפו | העוגן | | 03-5259013 | | office@drori- arch.co.il |
| מהנדס תנועה | יועץ תחבורה | קובי וטנברג | 24920 | קו הנדסת תנועה | רעננה | (1) | 48 | 09-7450096 | | kav_eng@net vision.net.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|-------------|--------------|---------------|---|----------|--------|-----|------------|------------|--------------------------|
| מהנדס תברואה | יועץ תשתיות | אברהם טרייבר | 21388 | צפריר-וינשטין פ.מ. 2016 בע"מ יפו | תל אביב- | וילסון | 6 | 03-6241215 | | abraham@zw wv.com |
| מהנדס גיאודט | מודד | ברני גטניו | 570 | דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ | בני ברק | הירקון | 67 | 03-7541000 | 03-7516356 | bernardg@da tamap.com |

(1) כתובת: רח' בר אילן 48, רעננה, 43701.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הוספת שימושים והגדלת זכויות בניה באזור מסחר ושירותי דרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הוספת שימושים לתעסוקה ואחסנה לוגיסטית בשטח שייעודו מסחר ושירותי דרך והגדלת זכויות הבניה בו.
- ב. הוספת שימושים וזכויות בניה בשטח פרטי פתוח.
- ג. קביעת הנחיות והוראות, מגבלות וזכויות בניה.
- ד. העתקת תוואי קו תשתית דלק בתחום המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------|---------|
| שטח פרטי פתוח | 1B |
| מסחר ותחבורה | 1A |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|---------------|----------------|
| קו דלק/נפט | מסחר ותחבורה | 1A |
| קו דלק/נפט | שטח פרטי פתוח | 1B |



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|--------------|---------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מסחר ותחבורה | 29,220 | 87.93 |
| פרטי פתוח | 4,010 | 12.07 |
| סה"כ | 33,230 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|---------------|------------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מסחר ותחבורה | 29,229.45 | 87.96 |
| שטח פרטי פתוח | 4,001.14 | 12.04 |
| סה"כ | 33,230.59 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מסחר ותחבורה |
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א. יותרו מסחר, כולל חנויות לממכר קמעונאי וסיטונאי, בתי אוכל, אולמות אירועים, מחסני מכר, אולמות תצוגה, שירותי דרך, תחנת תדלוק מדרגה ג' ומבני חניה וכן תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור ותעשייה, מבני מלאכה וסדנאות, משרדים הקשורים לפעילות התעשייה, מבנים לאחסנה, חנות מפעל אשר שטחה לא יעלה על 500 מ"ר למבנה.</p> <p>ב. יותרו שימושים שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים ומטרדים סביבתיים והעומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים, ע"פ "תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)") אלא אם ינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון, מפגע או מטרד סביבתי.</p> <p>ג. יאסרו שימושים או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום לרבות: אחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, בדלקים ופעילות הכרוכה בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית ו/או רעילה.</p> <p>ד. תותר העברת קווי תשתית והקמת מתקנים הנדסיים טכניים, תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד בהתאם להנחיות תמ"א 10/ד/10.</p> <p>ה. תותר התווית דרכים ושבילים, משטחי תפעול ושטחי חניה, גינון, שתילת צמחיה וגידור.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א הבניה והפיתוח יהיו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח כאמור בסעיף 6.1 (א) לתכנית זו.</p> |
| 4.2 | שטח פרטי פתוח |
| 4.2.1 | <p>שימושים</p> <p>א. מיועד לגינון הכולל בעיקר עצים רחבי נוף, ריהוט רחוב ומתקני נופש ומשחק, סככת צל, שבילים ושטחי חניה.</p> <p>ב. תותר הקמת חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לשיקול הועדה המקומית, העברת קווי תשתית, ניקוז עילי, גינון וגידור.</p> |
| 4.2.2 | <p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. עבודות פיתוח בשטח זה יעשו על פי נספח בינוי ופיתוח שיוצא לעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. שטחי חניה יוגבלו לתכסית של 80% משטח המגרש.</p> |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | | |
|------------------|------------|----------------|------------|--------------------------|---|-------------------------|--------------------|----------------------------------|---------|--------------------|---------|------|------------------|--|
| | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת שרות | שרות | | | | עיקרי | |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | 50 | 32500 | (2) 16000 | 5500 | (1) 11000 | 1200 | 1A | מסחר ותחבורה | |
| (4) | (4) | (4) | (4) | 3 | 2 | 17 (3) | | | | | | | | |
| (4) | (4) | (4) | (4) | | 1 | 4.5 | 120 | | (5) 120 | | 120 | 1B | שטח פרטי 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) מתוכם יותרו עד 540 מ"ר מירבי לתחנת תדלוק ושירותי תדלוק כולל קירוי משטח התדלוק, 10460 מ"ר לתעסוקה אשר מתוכם יותרו עד 5000 מ"ר מירבי למסחר.
- (2) מיועד לחניה, אחסנה ומתקנים טכניים..
- (3) לא כולל חדרי מכונות, מתקנים טכניים, אנטנות וארובות ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.
- (4) כמסומן בתשריט..
- (5) מיועד לסככות צל, חדר שנאים, מתקנים טכניים.



6. הוראות נוספות

| 6.1 | תנאים למתן היתרי בניה |
|-----|--|
| | <p>א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח בסמכות הוועדה המקומית לכל תא השטח. התכנית תבוסס על נספח הבינוי ולהוראות תכנית זו.</p> <p>הוועדה המקומית תוכל לדרוש כי תכנית הבינוי והפיתוח תכלול גבהי קרקע, מפלסי 0.0 לרצפות מבנים, פתרונות ניקוז, מערכות דרכים, שבילים, חשמל ותקשורת ומערכות תברואה, פרטי קירות תומכים, מעקים וגדרות, עבודות עפר, שתילה, גינון, השקיה, מיקום מתקנים לסוגיהם, דרכים ושטחי חניה, שבילים וריהוט רחוב, תוואי קווי תשתית לסוגיהם וכל שיידרש להבטחת תפקוד תקין ושמירה על רמת עיצוב וחזות הסביבה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. בקשות להיתרי בניה ילוו במסמך חוות דעת סביבתית אשר יוגש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, המסמך הסביבתי יכלול מידע לגבי הפעילות המבוקשת, חומרי הגלם ותהליכי היצור ויציע פתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים בנושאים הבאים: ניקוז, שפכים, פסולת, זיהום אוויר, רעש, זיהום קרקע ומים.</p> <p>ג. תנאי להיתרי בניה יהיה אישור משרד הבריאות/לשכת בריאות מחוזית לתכנית סניטרית של אספקת המים וחיבור מערכות הביוב למבנה המבוקש. תכנית אספקת המים תבטיח הפרדת מערכות מי שתיה ומים לתעסוקה לסוגיה ונקיטת אמצעים למניעת זרימת מים חוזרת.</p> <p>ד. בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתרי בניה שעלולות להוות לדעתה מפגע נופי או אקולוגי-סביבתי, או מטריד לאזורים סמוכים. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשות להיתר לבצע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ה. אישור רשות כיבוי והצלה: לא תותר כל בנייה, אלא לאחר קבלת דרישות הרשות והגשת תוכנית מתאימה לאישור הרשות או מכון הבקרה.</p> <p>ו. אישור רשות תנועה ותמרור מוסמכת לתכנית תנועה, תמרור וחניה.</p> <p>ז. אישור תאום עם תש"ן לביצוע עבודות בתחום קו הדלק כאמור בסעיף 6.2 (ו).</p> |

| 6.2 | תשתיות |
|-----|--|
| | <p>קו דלק:</p> <p>1. בתחום קו הדלק ורצועת קו הבנין שלו לא תותר כל בניה וכל עבודה בתחום רצועת קו הדלק תהיה בתאום ואישור בכתב של חברת תש"ן או חב' קצא"א ולאחר ביצוע הגנה מתאימה על קווי הדלק.</p> <p>2. העתקת קו הדלק תהיה לרצועת דלק חדשה ברובח 10 מ' פנויה מכל תשתית שתאושר על ידי תש"ן ויישמרו בה הזכויות של הצנרת והמגבלות כדלהלן:</p> <p>א. תותר שתילת דשא לא תותר שתילת עצים, לא יותרו מערכות פיקוח על השקיה.</p> <p>ב. תותר הקמת משטחי חניה סלולים באבן משתלבת/אחר לאחר ביצוע הגנה על קו הדלק.</p> <p>ג. יותרו שבילים ודרכים מאבן משתלבת, לאחר ביצוע הגנה על קו הדלק.</p> <p>ד. תותר חציית קווי תשתית כגון: מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וטל"כ במסגרת אישור לעבודות תשתית ובהתאם לתנאי תש"ן/קצא"א.</p> <p>ה. תותר חציית כבישים ומנהרות לאחר ביצוע הגנת הקו או העתקתו לתוואי חלופי. כל פעולות ההגנה על קו הדלק או העתקתו יבוצעו בתאום עם תש"ן.</p> <p>ו. תוספת בניה מוצעת למבנה צפוני, כמסומן בתכנית הבינוי. מותנית בהשלמת העתקת קו הדלק, תוספת בניה ללא העתקת הקו תחייב שמירת קו בנין של 5.0 מ' מקו הדלק.</p> |

| | | |
|---|--|-------------------|
| | <p>6.3 מגבלות בניה לגובה</p> <p>גובה מירבי מותר להקמת מבנים לא כולל חדרי מכונות, מתקנים טכניים, אנטנות וארובות ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים. הקמת מתקנים כאמור החורגים מהגובה המירבי המותר מחייבת תאום ואישור משהב"ט.</p> | <p>6.3</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p> | <p>6.4 פיתוח תשתית</p> <p>תשתיות ואיכות סביבה - כללי:</p> <p>א. נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרשים. תכנון פיתוח למבנים חדשים יכלול חומרי גמר מעודדי חלחול לריצופי חוף וידאג למינימום נגר עילי שיצא מתחום התכנית, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. ביוב: כל המבנים בשטח התכנית יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית, לפי דרישות משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והרשויות המוסמכות באישור הועדה המקומית.</p> <p>ג. אספקת מים: לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטרילוגית.</p> <p>ד. תברואה: אצירה וסילוק אשפה יהיו בכפוף להוראות הרשות המקומית ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יהו מטרד לסביבה.</p> <p>ה. תשתיות: מערכות תשתית חדשות/נוספות בתחום התכנית לרבות חשמל (למעט קו מתח עליון), קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים וביוב - תהיינה תת קרקעיות.</p> | <p>6.4</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p> | <p>6.5 איכות הסביבה</p> <p>א. רעש:</p> <p>השימושים לסוגיהם יידרשו לנקוט באמצעים למניעת רעש באופן שכלל מקורות הרעש יעמדו בדרישות תקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן, כלפי קולטים הנמצאים באזור המגורים במושב בני דרום.</p> <p>ב. שפכים:</p> <p>בתחומי התכנית תיעשה הפרדה בין שפכים סניטריים, שפכים תעשייתיים, תימלחות ותשטיפים ממשטחי התפעול. כל זרם יטופל בנפרד ויסולק ליעד פינוי מאושר. שפכי תעשייה יוזרמו למערכת הביוב הציבורית לאחר קדם טיפול בשטח המפעל ובהתאם לדרישות התקנות וחוקי העזר של המועצה האזורית ו/או תאגיד המים.</p> <p>ג. איכות אויר:</p> <p>לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי ריח. מקורות האנרגיה שיתרו לשימוש הם: גז, סולר, חשמל ואנרגיה סולרית. שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת אבק או פליטת מזהמים לאוויר יידרשו בהקמת מערכות לשאיבה וסינון מזהמים מהאוויר בשטח הייצור.</p> <p>ד. פסולת:</p> <p>הפסולת תמויין לסוגיה: פסולת אורגנית רטובה, פסולת תעשייתית יבשה, פסולת המיועדת למחזור ופסולת רעילה ומסוכנת. כל סוג פסולת ייאסף ויטופל בכלי אצירה נפרדים בתחומי המגרשים. אצירת פסולת אורגנית תהיה במתקנים סגורים ומקורים עם סידורי שטיפה וקירור לפי דרישת איגוד ערים לאיכות הסביבה. אצירת פסולת נוזלית ופסולת רעילה תיעשה בכלי אצירה מתאימים ומעל מאצרות אטומות.</p> <p>ה. ניקוז:</p> <p>תיעשה הפרדה מלאה בין מערכות ניקוז נגר עילי נקי ומערכות ניקוז ואיסוף תשטיפים ממשטחי תפעול ושטחים במפעלים העלולים להיות מזהמים. הנגר העילי מגגות ינוקז באמצעות מרזבים וצנרת ניקוז תת-קרקעית ויסולק אל מערכת הניקוז הציבורית.</p> | <p>6.5</p> |

| | |
|--|-------------|
| 6.6 | חשמל |
| <p>א. 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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. יש לעמוד במרחקי מינימום מקווי החשמל העיליים ותת-הקרקעיים.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

| | |
|--|---------------|
| 6.7 | עתיקות |
| <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח, 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית/חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח, 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט, 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמען פגיעה בקרקע.</p> <p>ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בניה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

| | |
|---|---------------|
| 6.8 | מקלטים |
| <p>יבנו מרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.</p> | |

| | |
|--|-------------|
| 6.9 | חניה |
| <p>החניה תהיה בתחום תא השטח ובהתאם לתקו החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> | |

| | |
|--|-------------------|
| 6.10 | היטל השבחה |
| <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

7. ביצוע התכנית

| | |
|------------|-------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע |
|------------|-------------------|

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

מיידי לאחר אישורה.