

לשכת התכנון המחוזית  
14-09-1997  
מחוז הדרום

בעתק משרדי

על תוכנית זו חלות הוראות  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
וחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי נתיבות  
תוכנית מס' 53/בת/22 המהווה  
שינוי לתוכנית מתאר מס' 101/02/22 א'  
ולתוכנית מס' 2/במ/22

פארק התעשייה - נתיבות

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
אישור תכנית מס' 53/בת/22  
במסגרת מס' 5 (ט) לחוק האזור המטן ואניה (החלטה)  
החליטה ביום 22/10/97 לאשר את התכנית.  
מנהל מינהל התכנון  
יורם מילר לכוניח  
מנצחים

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
הפקדת תכנית מס' 53/בת/22  
הועדה לבניה למגורים נמס' 11  
החליטה ביום 22/10/97 להפקיד את התכנית.  
יורם מילר לכוניח  
מנצחים

- מהדורה 1 : אוקטובר 1994
- מהדורה 2 : מרץ 1995
- מהדורה 3 : מרץ 1996
- מהדורה 4 : יוני 1996
- מהדורה 5 : פברואר 1997

לשבת התכנון המחוזית  
14-09-1997  
מחוז הדרום

## העתק משרדי

- 1 -

### עקרונות התכנון

1. יעוד התוכנית: הקמת פארק לתעשייה ומלאכה על שטח של 170.842 ד' בנתיבות.
2. מיקום התוכנית: הפארק המיועד נמצא מדרום לשכונת נווה-נוי ומעבר לכביש הטבעת.

לפי תוכנית המתאר, יועדו שטח התוכנית ושטח שכונת נווה-נוי להיות אזור תעשייה ומלאכה בשטח 450 ד'. בעקבות גל העלייה בתחילת שנות ה-90, שונה ייעוד הקרקע בשטח שכונת נווה-נוי מתעשייה ומלאכה למגורים. השינוי יצר את התוצאות הבאות:

  - א. עתודת הקרקע המתארית לתעשייה ומלאכה בנתיבות קוצצה מ-450 ד' ל-170.842 ד' בלבד, כולה באתר זה.
  - ב. הוקמה שכונת מגורים נווה-נוי, בקרבת אזור התעשייה ועל התוכנית להתמודד עם קרבה זו.

4. אזור התעשייה והמלאכה הקיים בנתיבות קטן בשטחו (סה"כ 420 ד') כולו מוחכר, אינו מסוגל לספק שירותים מתקדמים לתעשייה ואינו עונה על הביקושים הן מצד משקיעים קיימים ופוטנציאליים והן מצד תושבי נתיבות.
5. בנתיבות קיימת בעיית אבטלה קשה. חלק ניכר מהמובטלים בעיירה שאינם בעלי מקצועות מיומנים זקוקים למפעלים עתירי כוח עבודה. אחרים, שחלקם הגדול עולים מחבר הלאומים, שהשתקע בנתיבות בשנים האחרונות, זקוק למפעלים עתירי טכנולוגיה. צעירים רבים שרכשו מקצועות טכנולוגיים הגרו מנתיבות למרכז ולצפון המדינה, בהעדר מפעלים עתירי טכנולוגיה בנתיבות.
6. אלטרנטיבה המבוססת רק על הקמת פארק תעשייה, עבור טכנולוגיה בלבד, נועדה לכישלון הן בשל העדר תשתית אנושית מספקת מבחינת רמתה הטכנולוגית והן בשל התחרות העזה של ישובים אחרים בדרום הארץ על פלח תעסוקה זה.
7. התוכנית באה לאפשר את השגת המטרות הבאות:
  - א. הקמת מפעלים עתירי כוח-אדם שיוכלו לספק מקומות תעסוקה לתושבי המקום לאחר הכשרה מקצועית מינימלית.
  - ב. הקמת בית ספר מקצועי / טכנולוגי ו/או מכללה שבה ילמדו מקצועות טכנולוגיים ו/או קורסים והסבות מקצועיות.
  - ג. הקמת מפעלים עתירי טכנולוגיה שיוכלו לספק מקומות תעסוקה לבעלי מקצועות טכנולוגיים.

1. שם התוכנית  
תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' 53/בת/22 המחווה שינוי לתוכנית מתאר מס' 101/02/22 א' ולתוכנית מס' 2/במ/22.
2. המקום  
מחוז הדרום  
נפת באר-שבע  
נתיבות, אזור התעשייה
3. גושים  
39572 (חלק), 100279/1 (חלק), 100280/3 (חלק).
4. שטח התוכנית  
170.842 דונם.
5. בעל הקרקע  
מנהל מקרקעי ישראל.
6. יוזם התוכנית  
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - נתיבות.  
משרד המסחר והתעשייה - באמצעות  
"יורם גדיש, תשתית ובנין (1992) בע"מ".  
עליית הנוער 42, ת"א טל: 03-6955252.
9. עורך התוכנית  
אבינעם לוין, אדריכל ובונה ערים מ. ר. 27979.  
מרכז הנגב 43, ב"ש טל: 07-6498111.
10. מסמכי התוכנית  
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:  
א. 15 דפים הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).  
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:2,500 (להלן: התשריט)
11. מטרת התוכנית  
יצירת מסגרת תכנונית להקמת פארק תעשייה על ידי שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

לשכת התכנון המחוזית  
14-09-1997  
מחוז הדרום

## העתק משרדי

- 3 -

12. יחס לתוכניות אחרות  
תוכנית זו כפופה לתוכנית מתאר 101/02/22 א' למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.
13. גבולות התוכנית  
כמסומן ע"ג התשריט בקו כחול רצוף.
14. ציונים בתוכנית  
בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.
15. הפקעה לצרכי ציבור  
השטחים המיועדים בתוכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.
16. חלוקה ורשום  
חלוקת המגרשים תיעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתוכנית מדידה לצרכי רישום, שתאושר בהתאם לחוק.
17. איחוד וחלוקה  
החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הוועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתוכנית ובלבד שישמרו ייעודי הקרקע וזכויות הבנייה עפ"י תוכנית זו.
18. תנאים למתן היתר בנייה
- 18.1 היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תוכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בנייה הכוללת תוכניות בינוי ופיתוח.  
תוכנית בינוי ופיתוח תכלול את תכנון השטחים הבלתי מכוונים: מיקום חניה, כניסה ויציאה, פרוט תכסית הקרקע, ניקוז, חצר משק, מיקום מכולות אשפה, מיקום אחסנת חוץ פתוחה ואחסנה סגורה של חומרי גלם ופסולת, מיקום שילוט, פריסת גדרות, פרטי גידור ושערים, פרטי מערכת ניקוז.
- 18.2 היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הכריאות ואיכות הסביבה.  
התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הכיוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

18.3 היתרי בנייה יוצאו לאחר הגשת תוכניות תנועה מפורטות לאישור רשות התמרון.

18.4 מתן היתרי בנייה יהיה בתאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי. לבקשה להיתר יצורפו מסמכים, אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן:

א. ניקוז

השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים, אמצעים להקטנת הנגר העילי ולהגברת החלחול.

ב. שפכים

פרוט דרכי הטיפול בשפכים עפ"י כמויות, סוג והרכב השפכים שיווצרו במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.

ג. פסולת

דרכי הטיפול בפסולת ומיונה, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת הצפויה מתהליכי הייצור והשירותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

ד. זיהום אוויר וריחות

פרוט אמצעים למניעת זיהום אוויר וריחות מפעילות המפעל, מתהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב. מפעלים עתירי זיהום וריחות יידרשו להכנת פרשה טכנית לאיכות אוויר וליישם מסקנותיה לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

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 המלצות.

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 לסביבתו.

לשכת התכנון המחוזית  
14-09-1997  
מחוז הדרום

2. פיתוח השטח

מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התוכנית. כל מסמך בנושאים האמורים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות זמניים.

18.5 הוראות בדבר מיון מפעלים וכניסתם לאזור התעשייה

מפעלים שיבקשו להיכנס לאזור התעשייה המתוכנן יידרשו לעבור תהליך של מיון ובחינה מוקדמת.

קבלת המפעלים תאושר רק לאחר הגשת "דו"ח אפיון מפעל" לאישור המשרד לאיכות הסביבה, אשר יוכיחו כי הם עומדים בהגבלות ובאסורים הסביבתיים המותרים.

19. תכליות ושימושים

19.1 אזור תעשייה

א. באזור זה תותר הקמת כל תעשייה שהיא, למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

במגרשים 101-103 תותר הקמת מבנים מיועדים לתעשייה נקיה בלבד כמו מעבדות אלקטרוניקה, מתפרות, צורפות, ליטוש יהלומים וכד'.

ב. מגרשים 101-103 יאכלסו מפעלים בעלי פוטנציאל לזיהום סביבתי נמוך: - מפלסי הרעש שהם ייצרו יעמדו בתקן למבנה ב' על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990.

ג. מגרש מספר 202 הגובל בשטח לבנייני ציבור יאוכלס במפעל שיעמוד בתקן למבנה א' על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990. - לא יותר אחסון, ייצור או שימוש בחמ"ס במגרשים אלו.

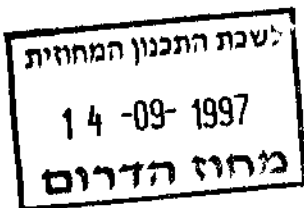
ד. כל יתר המגרשים באזור התעשייה יאוכלסו במפעלים שיעמדו בתנאים לשמירה על איכות הסביבה המופיעים בתקנון התוכנית.

ה. האזור גם מיועד לשטחי גינון ונוי, ולדרכים פנימיות וחניות לשימוש המפעלים דלעיל.

19.2 שטח לבנייני ציבור

באזור זה מותרת בניית בנייני ציבור. התכליות המותרות:

א. בתי ספר ו/או מרכז הדרכה ו/או מכללה ללימוד הכשרה והסבה מקצועית, אולם כינוסים.



## העתק משרדי

- 6 -

ב. מעונות יום לילדי העובדים.

ג. שטחי גינון ונוי, דרכים פנימיות וחניות פתוחות.

### 19.3 אזור מסחר

מגרש מס' 122 מיועד להקמת מבנים למסחר שימשו את אזור התעשייה.  
באזור זה תותר הקמת:

משרדים מסחריים, עסקיים וטכניים, הדפסות, העתקות אור, שירותים  
מסחריים כגון: בנק, דואר, מזנונים ומסעדות וכד'.

מגרשים מס' 120, 121 מיועדים להקמת מבנים למסחר שימשו למרכזי הפצה  
ושיווק, אחסנת מכר וחנויות מכר, משרדים וכד'.

האחסנה הנ"ל הינה למטרות עיקריות.

כמו כן באזור יותר פיתוח הכולל: מקומות חניה פתוחים, חצר משק ומקום  
פריקה וטעינה למשאיות, גינון, שבילים להולכי רגל וכו'.

### 19.4 שצ"פ

תכלית שטח זה - יצירת חגורה ירוקה בחזית פארק התעשייה הפונה לכביש  
הטבעת וגינות נוי. באזור זה תותר הקמת:

א. נטיעות, גינות נוי, מתקני משחקים ושעשועים, ריהוט רחוב.

ב. שבילים ציבוריים, שבילים לרוכבי אופניים.

ג. שטחים לניקוז והעברת קווי תשתית.

### 19.5 דרכים

שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, גינון,  
ניקוז ומעבר קווי תשתית, ותיאסר בו בנייה כלשהיא. לא תותר כניסה  
למגרשים מדרד מס' 4.

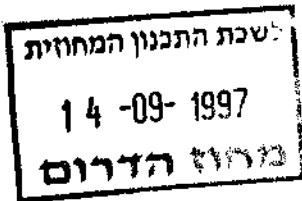
### 19.6 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי בחוק התכנון והבנייה.

### 20. תנאים לשמירה על איכות הסביבה

לא יוחכר מגרש ע"י בעל הקרקע, ולא יינתן היתר בניה אלא למפעל או מבנה  
מסחרי כמוגדר בתסקיר השפעה על הסביבה.

מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, על המפעל או מבנה המסחר, לעמוד בין  
היתר בתנאים הבאים:



20.1 איכות אוויר

א. אנרגיה

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר.  
הפליטות לאוויר יהיו בהתאם לתקנות שבתוקף (TALUFT 86) ובמידת  
הצורך תידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים (B.A.T.)  
למניעת פליטות.

ב. מניעת אבק

במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי הייצור או הפסולת עלולים לגרום  
מפגעי אבק, יובטחו כל הסיכונים למניעת פיזור אבק ע"י סגירת  
מבנים, הכל על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית המשרד לאיכות  
הסביבה. (יחידה סביבתית נגב מערבי).

20.2 שפכים

תבוצע הפרדה מוחלטת בין מובלי השפכים ומערכת הניקוז. איכות השפכים  
תהיה עפ"י "חוק עזר לדוגמה לרשויות מקומיות 1981".

20.3 רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) יידרש  
תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בחוק.  
מפלסי הרעש בגבול שכונת נווה נוי יהיו לפי מבנה ב' ושימושי הקרקע  
הסמוכים למוסדות הציבור בתוך פארק התעשייה יעמדו בתקנות למניעת מפגעים,  
רעש בלתי סביר התש"ן 1990, לפי מבנה א'.

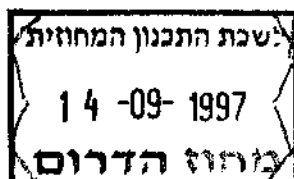
20.4 חומרים מסוכנים

- א. תותר אחסנה, ייצור או שינוע של חומרים מסוכנים, בכמות שתקבע ע"י  
סקר סיכונים שיבוצע על ידי כל מפעל.
- ב. אחסון וטיפול בדלקים וחומרים מסוכנים.
- 1) כל מפעל המחזיק בדלקים או בחומרים מסוכנים יידרש להגיש סקר  
סיכונים לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 2) נפח החומרים המסוכנים המותר יתושב לפי סקרי הסיכונים שיגישו  
המפעלים ולפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. האחסון יתבצע לפי  
קבוצות חומרים ויהיה מקורה, מגובה במאצרה, מצופה בחומר מאושר  
ובנפח 110% מסה"כ נפח החומרים המסוכנים ומנוקז למיכל איסוף  
ובו אמצעי שאיבה למערכת הטיפול. נפח מיכל האיסוף יותאם גם  
לנפח אמצעי הכיבוי/ניטרול במקרה של שריפה או אירוע של חומרים  
מסוכנים.
- 3) יוקמו מערכות ניטור וגילוי עפ"י המלצות סקרי הסיכונים ובתאום  
עם האיגוד האזורי לכבאות.



## העתק משרדי

- 8 -



### 20.5 פסולת

- א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנע היווצרות דיחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- ב. קודם לאכלוס אזור התעשייה יקבע בסיוע המשרד לאיכות סביבה שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מסודר.
- ג. לא יוצבו מתקני אצירה וטיפול בפסולת אלא כתחומי המגרשים או בשטח הריכוז הכללי הנ"ל ורק במקומות המסומנים בתוכניות היתרי הבנייה.
- ד. היתרי בנייה ורשיון עסק יותנו בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון אחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית.
- ה. פסולת שתוגדר כרעילה ע"י המשרד לאיכות הסביבה תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.

### 20.6 ניהול אזור התעשייה

הרשות המקומית תהיה אחראית לתפעול פארק התעשייה באופן שימנע מפגעים סביבתיים כלשהם.

### 20.7 הוראות לעבודות עפר

- א. ע"מ למנוע מפגעי זיהום אבק בעת ביצוע עבודות העפר, יש להבטיח כי דרכי העפר שיוכשרו לביצוע הפרויקט יורטבו ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. תוכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים. בתוכנית תינתן התייחסות ל-
- מניעת תנועה ושימוש בדרכי הגישה אל שכונת נווה נוי ובתוכה לכלים כבדים.
  - הגדרת טווחי ומרחקי הנסיעה של הצמ"ה סביב הפרויקט.
- ג. אתר ההתארגנות וחשהייה של צמ"ה, עובדים וחניונים, יגודרו ע"מ להבטיח מפני פגיעה סביבתית.
- מיקום החניונים יהיה בתחום שטח התוכנית בלבד.

### 20.8 מגבלות לסביבה הסמוכה

- א. במגרשים הנמצאים בגבולות התוכנית לא תותר עבודה בשעות הלילה העשויה לגרום למטרדי רעש, ריח ופליטות מזהמות.
- ב. לא תותר כניסת תחבורה ישירה דרך שכונת המגורים לאזור התעשייה.

### 20.9 מערך ניטור

באזור וסביבתו יש להקים מערך ניטור לצורך בדיקה של רמת זיהום האוויר והשפכים הנגרמים עקב הפעילות באזור.

לשכת התכנון המחוזית  
14-09-1997  
מחוז הדרום

## העתק משרדי

- 9 -

תכנון של מערך הניטור והקמתו ייעשו על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. מערך הניטור יופעל על ידי היחידה הסביבתית האחראית לפניי אכלוס אזור התעשייה.

### 21. תנאים לעיצוב אדריכלי ונופי

#### 21.1 חומרי גמר

קירות: יותר השימוש בחומרים הבאים: אבן נסורה, גרנוליט מוטבע, באלמנטים טרומיים בהליך תעשייתי, מוזאיקה, קירות מסך (אלומיניום, זכוכית), אלמנטים מ-GRC.

עמודים וחגורות: בטון חשוף, חלק, יצוק בתבניות מתכת ומשולב עם החומרים דלעיל, פלדה.

גגות: גגות קלים יוסתרו ע"י מעקה מפח צורני או באחד מחומרי גמר הקירות דלעיל.

#### 21.2 שילוט

על מבצע התוכנית להתקין שילוט כללי אסתטי לאתר. בכל מגרש יש לבצע שילוט חיצוני ופנימי בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.

#### 21.3 מתקנים

ניתן לשלב מתקנים ומכונות על גג מבנה. על המבקש להגיש את הצעתו לשילוב הנ"ל לבדיקת התאמה אסתטית לאישור מהנדס המועצה.

#### 21.4 עיצוב ארכיטקטוני

למגרשים מס' 101-103, 120-121 ו-110 תוגש תוכנית עם דגש על עיצוב ארכיטקטוני, שיהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.

#### 21.5 עקרונות עיצוב נופי

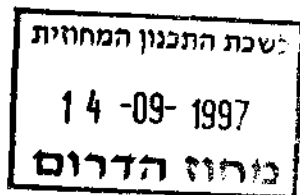
- א. בתוכנית הבינוי של כל מגרש, יוצגו נתוני אופן פיתוח השטח, מיקום והיקף עבודות עפר לצורך הקמת המפעל, טיפול בסילוק עודפי עפר אל אתר מאושר, הסדרת שטחים לאחסון פתוח וכיו"ב.
- ב. בחזית הקדמית בתחומו של כל מגרש ינטעו 2 שורות עצים על חשבון בעל הקרקע ושטח המפעל יגונן.
- ג. הגדרות בין המגרשים יכוסו בצמחיה טבעית.
- ד. השילוט בחזיתות המבנים יהיה בסגנון אחיד.
- ה. השילוט המכוון יוצמד למבנים גדולים ויקבע במקום בולט ובתאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
- ו. גדרות חזית הרחוב יהיו אחידות ויקבעו בתוכניות מפורטות כחלק ממסמכי ההיתר.

22. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה (מצב מוצע)

הערות	קווי בנין			מספר קומות מרבי	תכנית שטח מרבית (%-ב)	היקפי בנייה מרביים במגרש (ב- %)				שטח מגרש מזערי בדונם	מס' מגרש	אזור	
						ק	צ	א	סה"כ עיקרי + שירות				מטרות שרות
	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע										מתחת לקרקע
א ב ג	כמסומן בתשריט			+ 2 מרתף	45	125	10	45	60	10	3.0	101-103	תעשייה
				+ 2 מרתף	30	55	10	15	30	--	1.0	201-228	
				+ 2 מרתף	60	150	10	40	80	20	2.0	120 121 122	שטח לבניני ציבור
ג				+ 2 מרתף									מסחר

הערות:

- א. באזור התעשייה, במקרה של הסכמה בין שני השכנים, מותר לבנות בניינים עם גמלוניס אטומים בקו בנין צדדי 0.00 מ'.
- ב. באזורי תעשייה - גובה מבנים מרבי - 12 מ', (לא כולל גובה מתקנים על הגג), גובה מרבי קומת קרקע - 6 מ', גובה מרבי קומה ב' - 4 מ'.
- ג. באזורי תעשייה ומסחר שטחי השרות במרתפים כוללים: עד 25% משטח המגרש עבור חניה מקורה, השאר לשימושים אחרים, למעט אחסנה, שתכלל בשטח למטרות עיקריות.



## העתק משרדי

- 11 -

23. מערכות תשתית

### 23.1 תנאים לחיבור מפעל למערכת הביוב

- א. חיבור מפעל למערכת הביוב יוגבל לתנאים הבאים אשר מטרתם למנוע מטרדים, נזק למערכת הביוב, הפרעה בתהליך טיהור השפכים או נזק לגידולים חקלאיים שיושקו בקולחים.
- (1) רצפת מבנה המתחבר לביוב תהיה גבוהה לפחות 20 ס"מ מגובה המכסה של השוחה הציבורית אליה יחובר המבנה. אם המבנה מרוחק מהשוחה הציבורית יותר מ- 100 מ', תהיה רצפתו גבוהה בתוספת של 20 ס"מ על כל 100 מ' מרחק או חלק מהם.
  - (2) מכסה של שוחת ביניים כלשהי בתוך חצר המפעל המתחבר תהיה גבוהה לפחות 15 ס"מ ממכסה השוחה הציבורית אליה יחובר המפעל.
  - (3) הזרמת השפכים למערכת הביוב לא תותר אם הם מכילים יסודות או תומרים, בין אם הם מרחפים וכין אם הם מסיסים אשר ריכוזם עולה על המותר לפי "חוק גנר לדוגמא להזרמת שפכי תעשייה לרשת עירונית 1981".
  - (4) לא תותר הזרמת שפכים אשר העומס האורגני שלהם עולה על 400 גרם צח"ב למ"ק המוצקים המרחפים בריכוז הגדול ב- 400 גרם למ"ק וה- C.O.D. גדול מ- 1000 גרם למ"ק.
  - (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, ניטרול חומצות וכיו"ב) לפני הכנסתם למערכת הביוב הציבורית.
  - (6) לא תותר הזרמת שפכים של מפעל, כולט או מקצתם, אשר לא יענו על הדרישות. במקרה כזה המפעל יצטרך לדאוג לסילוק השפכים בדרך אחרת.
- ב. טרם הוצאת היתרי בנייה תוגש לאישור הרשויות תוכנית ביוב לאזור התעשייה וחיבורו למתקן הטיהור האזורי.
- תוכנית מכון הטיהור החדש תכלול התייחסות לאפשרות קליטה של השפכים התעשייתיים.
- ג. תנאים למתן היתר לאכלוס אזור התעשייה יהיו:
- (1) השלמת הקמת מתקן חדש.
  - (2) החלפת מאסף הביוב הקיים במאסף הביוב בקוטר 20".
  - (3) חיבור כל המגרשים באזור התעשייה למערכת האיסוף המרכזית אשר תוליד את השפכים למתקן הטיהור הנ"ל.

העתק משרדי

- 12 -

- ד. ככל מפעל אשר יזרים שפכים תעשייתיים או תמלחות למערכת הביוב האזורית תותקן מערכת בקרה בנקודות החיבור למערכת האזורית. מערכת הבקרה תכלול רישום PH, ספיקה ומוליכות חשמלית לתמלחות.
- ה. הגדרת איכות השפכים התעשייתיים שיוותרו לחיבור למערכת הביוב האזורית והנחיות אחרות לאפשרות פגיעה בצנרת, במתקנים ובמכון הטיהור, יהיו בכפוף לכל דין, לרבות הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ו. לא תותר כניסת מפעלים לאזור התעשייה אשר יתרמו לעומס תמלחות המכון לטיהור השפכים.
- ז. עומס תמלחות יוגדר כ- 200 מ"ג/ל' כלורידים מעל רמת מי האספקה ו/או 130 מ"ג/ל' נתרן מעל רמת מי האספקה או תוספת של 3 טון נתרן לשנה, לפי המחמיר ביניהם.
- ח. הקמת מתקני קדם טיפול לשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, תעשה בתחום המגרשים טרם הזרמתם למערכת האזורית. השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו לשפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים.
- ט. קו השפכים הסניטריים יחובר ישירות לרשת הביוב האזורית ואילו קו הביוב לשפכים התעשייתיים יחובר למתקן קדם טיפול (במידת הצורך) וכן למערכת בקרה וניטור.
- י. מתקני קדם טיפול יצוידו במדי ספיקה רושמים ורציפים לשפכים. מתקני קדם טיפול יהיו עיליים, מקורים, מגובין במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות. המאצרה האופרטיבית תהיה אטומה ומוגנת מפני דליפה לפי סוג השפכים.
- יא. מערכות קדם הטיפול בשפכים אשר ימוקמו בתחום המגרשים תהיינה גלויות ויבנו מעל מאצרות מתאימות.
- יב. חלקי מערכות לאחר טיפול הקדם אשר יוקמו בשטח המגרשים ומחוץ לו יונחו בתוך צנרת PVC פלדה (כפולה) ושוחות כפולות, או לתילופין בתעלות בטון אטומות.
- יג. כל הצנרת תמוגן למניעת חדירת נגר עילי ושטפונות.
- יד. שפכי המלחות שלא יתאימו למערכת הביוב האזורית, יפוננו לאתר פינוי תמלחות מאושר כיום המלח או בים התיכון. שפכי שומנים יפוננו לאתר סילוק לבוצות מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- טו. תעשיות "רטובות" הצורכות מעל 5000 מ"ק לשנה או עפ"י הגדרת הועדה המקומית תצוידנה במערכות בקרה ON-LINE למזהמים עיקריים (בהנחיית המשרד לאיכות הסביבה).
- טז. שמנים מינרליים יופרדו במקור וישולחו למחזור.

יא. בנוסף לבקרה הפנימית במפעלים כאמור לעיל יחולצו הזדוהרים מתאים לצנרת המרכזית למניעת קורוזיה.

יב. תיאסר כניסת מפעלים המייצרים שפכים המכילים חומרים אורגניים סינטטיים או שריכוז הצת"כ בהם עולה על 300 מ"ג/ל' ויחס צח"כ/צח"ס קטן מ-10, אלא אם שפכיהם יפוננו ישירות לאתר מאושר כגון רמת חובב.

23.2 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל קיימים

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין תיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

בקו מתח נמוך 2 מטרים.

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים.

בקו מתח עליון 100-161 ק"ו 20 מטרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

23.3 העברת קווי תשתית

העברת קווי תשתית ציבוריים תיעשה ככל הניתן בתחומי דרכים ויעודים ציבוריים. זכות הרשויות להעביר קווי תשתית בתחומי מגרש ולטפל בהם, תוגבל לרצוניה ברוחב של 1.0 מ' מכל צד לאורך גבול המגרש (ובלבד שלא יהיה גבול עם קו בנין 0.0 מ').

23.4 רשת חשמל ותקשורת

רשת החשמל והתקשורת תהיה תת-קרקעית. תחנות שנאים וחדרי רחק, יוקמו על פי הצורך במבנים בתוך מגרשי היזמים, כחלק ממבנה המפעל, או ממבנה המסחרי או יוקמו במגרשים ציבוריים, למעט שצ"פ ודרכים.

23.5 ניקוז

המגרשים ינוקזו לכיוון הכביש הצמוד אליהם. במגרשים בחלק הדרומי של התוכנית יותר ניקוז לחזיתם האחורית. תוכניות פיתוח הכוללות בין היתר דרכים, שצ"פ וכו' יכללו פתרונות לניקוז מי נגר עילי ויכללו אמצעים להקטנתו, ולהגברת החלחול.

24. תוקף התוכנית

סיום עבודות יציקת היסודות עבור 20% ממבני התעשייה המתוכננים בתוכנית יחשב כתחילת ביצוע התוכנית. באם לא הוחל בביצועה כאמור לעיל תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה, יפקע תוקפה כולה או מקצתה, כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990.

לשכת התכנון המחוזית  
14-09-1997  
מחוז הדרום

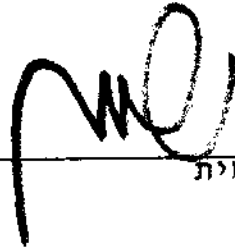
העתק משרדי  
- 14 -

25. שלבי ביצוע התוכנית

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

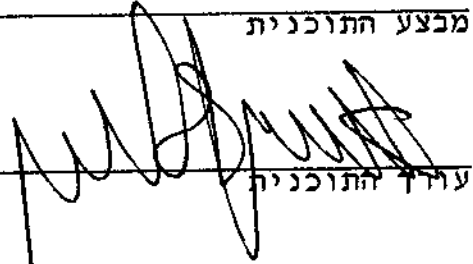
26. חתימות

אילנה זקאי  
יו"ר גדיש  
חשתיית ובנין (1992) בע"מ



הועדה המקומית

מבצע התוכנית



עורך התוכנית

בעל הקרקע

הועדה המחוזית