

תכנית מתאר מס. 49/305/02/7

אזור תעסוקה ושרותים צומת להבים מבוא ודברי הסבר לתכנית

1. הרקע.

היוזמה להקמת אזור תעסוקה ושרותים בצומת להבים עולה בקנה אחד עם המדיניות הכללית של הקמת אזורים תעסוקה משותפים למספר רשויות מקומיות, כפי שמתבטאת בתמ"א 35. כמו כן, יוזמה זו תואמת את הרעיון הכלול בעקרונות התכנית המטרופולינית לבאר שבע, להקמת מרכזי תעשייה ושרותים מקומיים בשולי המטרופולין. עצם קיומו של אזור תעסוקה זה וכן צורת הצמיחה שלו, מעוגנים בהסכמי שותפות בין שלוש הרשויות המקומיות הנוגעות לדבר:

- העיר דהט
 - מועצה אזורית בני שמעון
 - מועצה מקומית להבים.
- ואכן, המועצה הארצית לתכנון ולבניה אישרה את שינוי מס. 17 לתכנית המתאר המחוזית, שינוי המקצה את הרביעים הצפון-מערבי והדרום-מערבי של צומת להבים, לאזור תעשייה, וכן מאפשר הקמת בית חולים ומוסד להשכלה גבוהה בתוך המתחם.

2. מיקום, סביבה, נגישויות.

המיקום המיוחד של צומת להבים נבחר לאחר בדיקה מקיפה ויסודית של מספר רב של אתרים. הוא מצטיין בקשר מיידי ויעיל למערכות התחבורה השונות (כבישים ומסילות ברזל), קיימות ועתידיות כאחד, החל ברמה הארצית וכלה ברמה המטרופולינית והמקומית: דרך 6; דרך 40; דרך 31; כביש הכניסה החדש לרהט; כביש חיבור אפשרי עתידי לצפון באר שבע; מסילת הברזל לוד - באר שבע. ההחלטה העקרונית של המועצה הארצית תחייב יצירת נגישות יעילה בין עורקים תחבורתיים אלה ובין האזור. קרבתם של היישובים רהט ולהבים מאפשרת היצע של כח אדם מגוון מצד אחד, ומצד שני - פוטנציאל של הקלת בעיות האבטלה בעיר רהט. בחינה כלכלית ראשונית מדברת על 2500 עד 3000 מקומות עבודה באזור תעסוקה ושרותים צומת להבים.

3. ייעודים, פוטנציאל בניה.

- בנוסף למפעלים שונים שיזוהו את יתרונות המקום, יש כבר מוסדות חשובים הרואים בצומת להבים את מושבם העתידי, כנזכר לעיל:
- משרד הכריאות החליט להקים את בית החולים השני בנגב הצפוני באתר הנדון, ובלוח זמנים מזורז, עקב הצפיפות בבית חולים סורוקה.
 - המכללה האקדמית, הפועלת כבר ברהט במשכן זמני, תעבור בעתיד אל אזור התעסוקה והשרותים.

- תחנת המשנה של חברת החשמל (המופיעה בתכנית המתאר המחויבת), אשר תוזמן על ידי מרשת המתח העליון ותספק מתח גבוה למפעלי וישובי הסביבה, תוקם בתוך המתחם.

גורמים אלה, וכן גופים ממשלתיים רבים אחרים, הביעו את תמיכתם בפיתוח האזור. מרבית השטח תיועד למפעלי תעשייה, אשר חולקו ל"תעשייה א" ו"תעשייה ב", בהתאם לדרישות והשפעה סביבתית. מוצע מגוון גדול של מיקומים וגודלי מגרשים. קיים מספר מוגבל של מגרשים מסחריים, וכן מגרש אחד למבני ציבור, אם תיווצרנה הנסיבות לכך. כל זה – בנוסף למגרשים אחדים למתקנים הנדסיים. ריכוז הנתונים של הייעודים השונים ופוטנציאל הבניה מופיע להלן (במספרים מעוגלים):

פוטנציאל בניה				שטח קרקע מגרשים נטו (דונם)	מספר המגרשים	ייעוד
סה"כ ברוטו		מטרות עיקריות				
שטח רצפות (מ"ר)	אחוז בניה	שטח רצפות (מ"ר)	אחוז בניה			
388,500	105	296,000	80	370	64	תעשייה א
1,020,600	105	778,600	80	972	183	תעשייה ב
13,300	70	9,500	50	19	1	מבני ציבור
65,800	70	47,000	50	94	8	מסחרי
132,000	60	88,000	40	220	1	בית חולים
42,600	60	28,400	40	71	1	מכללה
1,662,800		1,247,500		1746	258	סה"כ

4. שלביות הביצוע.

התכנית מציעה כ- 1340 דונם לתעשייה (מגרשים נטו). זאת - מתוך ה- 8000 דונם החסרים בנפת באר שבע בלבד עד שנת 2020 (על פי סקר שנערך במאי 2000 עבור משרד התמ"ט). ברור, שתכנית כזו היא ארוכת טווח, והתממשותה תהיה הדרגתית. טיבות אחדות (ביניהן שאיפה לפיתוח צמוד-דופן עם הפיתוח המתוכנן של העיר רהט) הביאו את צוות התכנון למסקנה, שהפיתוח הרצוי הוא מצפון לדרום. בעניין זה, ייתכן ובית החולים יהיה יוצא מהכלל, אם לוח הזמנים של הקמתו יהיה יותר מהיר.

פיתוח התשתיות ההנדסיות השונות יהיה גם הוא הדרגתי, וילווה את קצב מימוש התכנית. מרכיב חיוני בתשתיות הוא יצירת נגישויות יעילות אל מערכת התחבורה של הסביבה, כפי שהתכנית מציעה. נגישויות אלה יפותחו גם הן בהדרגה. על פי הצורך המתחייב מהגידול ביצירת התנועה שיחולל אזור התעסוקה.



חוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מתאר מס. 49/305/02/7

שינוי ל תכניות 21/305/02/7 , 305 / 02 / 7

אזור תעסוקה ושירותים צומת להבים

הוראות התכנית

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

יזם ומגיש התכנית : מינהל מקרקעי ישראל, באמצעות יורם גדיש תשתית ובנין בע"מ.

עורך התכנית : יעקב קליין / קליין-כץ, תכנון, ניהול והנדסה בע"מ.

תוכן עניינים

פרק 1 : כללי

- | | |
|-------------------|------|
| שם התכנית | 1.1 |
| מסמכי התכנית | 1.2 |
| יחס לתכניות אחרות | 1.3 |
| המקום | 1.4 |
| ציונים בתכנית | 1.5 |
| שטח התכנית | 1.6 |
| בעלי הקרקע | 1.7 |
| יוזם ומגיש התכנית | 1.8 |
| עורך התכנית | 1.9 |
| מטרות התכנית | 1.10 |
| איחוד וחלוקה | 1.11 |

פרק 2 : תכליות, שימושים, זכויות והגבלות בניה

- | | |
|---|-----|
| כללי | 2.1 |
| רשימת השימושים המותרים | 2.2 |
| טבלת אזורים, שימושים, זכויות והגבלות בניה | 2.3 |
| עתיקות | 2.4 |

פרק 3 : איכות הסביבה

- | | |
|---------------------------|-----|
| שימושים | 3.1 |
| חובת הצגת מסמכים סביבתיים | 3.2 |
| הוראות סביבתיות כלליות | 3.3 |
| תנאים למתן היתרי בניה | 3.4 |

פרק 4 : תשתיות הנדסיות

- | | |
|-------------------------------|-----|
| כללי | 4.1 |
| פיתוח ועבודות עפר, ניקוז ונוף | 4.2 |
| מים וביוב | 4.3 |
| חשמל, תקשורת ותאורה | 4.4 |

פרק 5 : תנאים למתן היתר בניה

- | | |
|------------------------------|-----|
| כללי | 5.1 |
| מינהלת אזור התעסוקה | 5.2 |
| הגשת מידע ונתונים | 5.3 |
| דרישות חזות, בינוי ופיתוח | 5.4 |
| דרישות מיקלוט ומרחבים מוגנים | 5.5 |
| הסדרי תנועה | 5.6 |
| דרישות סביבתיות | 5.7 |
| שלבי ביצוע התשתית התחבורתית | 5.8 |

פרק 6 : מינהל ושונות

- | | |
|---------------------|-----|
| מינהלת אזור התעסוקה | 6.1 |
| הפקעה לצרכי ציבור | 6.2 |
| שלבי ביצוע | 6.3 |

פרק 7 : חתימות ואישורים

פרק 1 : כללי

1.1 שם התכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס. 49/305/02/7, שינוי לתכנית 305 / 02 / 7 , 21/305/02/7 - אזור תעסוקה ושירותים צומת להבים (להלן: תכנית זו, או התכנית).

1.2 מסמכי התכנית :

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

1.2.1 32 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

1.2.2 תשריט ערוך בשני גליונות :

גליון 1 : מצב קיים (קנ"מ 1:5000 , 1:20000 , 1:100000) ;

גליון 2 : מצב מוצע (קנ"מ 1:2500).

(להלן: התשריט).

1.2.3 נספחים :

א. נספח תנועה וחניה (מנחה בלבד).

ב. נספח הסדרת נחלים (מנחה בלבד).

ג. נספח מינהלת אזור התעסוקה והשירותים (מנחה בלבד).

ד. נספח טבלאות הרעש (מנחה בלבד).

ה. נספח מתחמים לאיחוד וחלוקה (מנחה בלבד).

1.3 יחס לתכניות אחרות :

1.3.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס. 305/02/7 (תכנית מתאר למועצה אזורית בני שמעון) ; 21/305/02/7 (כביש כניסה לרהט).

1.3.2 בכל סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו גוברות.

1.4 המקום :

1.4.1 מחוז : הדרום.

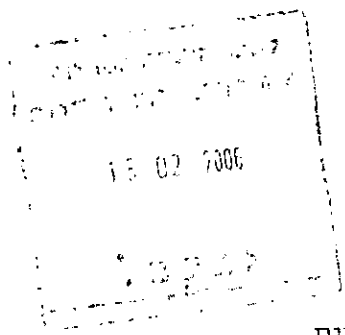
1.4.2 נפה : באר שבע.

1.4.3 מרחב תכנון מקומי : שמעונים.

1.4.4 המקום: ממערב לצומת להבים – רביעים צפוני ודרומי.

1.4.5 נ.צ.מ. : 180.000 (מזרח) ;

587.000 (צפון).



1.4.6 גושים וחלקות:

חלקות שלמות	חלקי חלקה	ח.ס. גוש
-	.1	100226/1
.4	.3, 2, 1	100226/2
--	.14	100226/3
-	.1	100226/4
.2, 1	--	100226/6
.1	.2	100227/1
, 13, 12, 7, 4	, 15, 14, 8, 6, 5, 3, 1	100227/5
.17, 16	. 22, 21, 20, 19, 18	
--	.2	100222/3
--	.1	100224/2
--	.4	15 (ארעי)
--	.10	48 (ארעי)
	לא מוסדר	100222
	לא מוסדר	100226
	לא מוסדר	100227

1.5 ציונים בתכנית:

לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

1.6 שטח התכנית:

4583 דונם.

1.7 בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל, ואחרים.

1.8 יוזם ומגיש התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל, באמצעות יורם גזיש תשתית ובנין בע"מ, רח. תוצרת הארץ 18, תל אביב.

1.9 עורך התכנית:

יעקב קליין / קליין-כץ, תכנון, ניהול והנדסה בע"מ, רח. העיריית 3, רחובות.

1.10 מטרות התכנית :

- 1.10.1 הקמת אזור תעסוקה ושירותים בצומת להבים, משותף לשלוש רשויות מקומיות : העיר רהט; מועצה אזורית בני שמעון; מועצה מקומית להבים.
- 1.10.2 הקמת תחמ"ש של חברת החשמל, כחלק מהאזור.
- 1.10.3 שינויי ייעוד מאזור חקלאי לתעשייה, מבני ציבור, מסחר, שטח למוסד, שטח למתקנים הנדסיים, שטח ציבורי פתוח, וזרכים.
- 1.10.4 קביעת השימושים והתכליות המותרים בשטח התכנית.
- 1.10.5 קביעת שטחי הבניה המותרים בתכנית, וביניהם:
- א. לתעשייה (1,745,900 מ"ר).
 - ב. למבני ציבור (9,500 מ"ר).
 - ג. למסחר (47,000 מ"ר).
 - ד. לבית חולים (88,000 מ"ר).
 - ה. למכללה (28,400 מ"ר).
- 1.10.5 קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה, קוי בנין, מספר הקומות וגובה הבנינים.
- 1.10.6 קביעת הוראות סביבתיות, והוראות לפיתוח השטח
- 1.10.7 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

1.11 איחוד וחלוקה :

- 1.11.1 איחוד וחלוקה למגרשים יבוצע על פי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה, על כל שטח התכנית או במתחמים לאיחוד וחלוקה – על פי קביעת הועדה המקומית. וראה גם סעיף 5.1 להלן.
- 1.11.2 השטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה מופיעים בנספח ה'.

פרק 2 : תכליות ושימושים , זכויות ומגבלות בניה.

2.1 כללי:

2.1.1 לא יינתן היתר בניה בתחום תכנית זו אלא לשימוש המפורט ברשימת השימושים המותרים להלן וכמסומן בתשריט, כפוף לכל המגבלות והדרישות הכלולות בהוראות תכנית זו, ועל פי כל דין .

2.1.2 מפעלים האסורים בתכלית האיטור בכל תחום התכנית :

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 מטבחיים, 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 באיכסון אגרגטים תת קרקעי ; מפעלים לייצור שיש או מרצפות ; מפעלים לייצור צבעים, דטרגנטים, גומי ופרמצטיקה ; מפעלים למחזור פסולת ; גידול בעלי חיים או בריכות דגים.

2.2 תכליות ושימושים :

2.2.1 אזור תעשייה א :

א. מפעלים העומדים בדרישות פרק 3 להלן; מבני עזר כגון מתקני אשפה ומיחזור, מרכזי אנרגיה, חשמל ותקשורת, מתקני מים ומשאבות, מתקני שמירה; משרדים; שטחים לתמרון וחניה; שטחים לנוי ולתשתיות לשימוש מפעלים אלה.

ב. תותר הקמת סוגי תעשיות המפורטות להלן, בלבד:

תעשייה עתידת ידע ומוצרי תוכנה, מפעלי הרכבה וזיווד בתחום האלקטרוניקה, מפעלים לייצור מוצרי פלסטיק, מפעלי אריזה של מזון, מתפרות, בתי מלאכה לאריגה, רובוטיקה, מכשור רפואי ומדעי, מכשור לייזר, אחסנה, אולמי תצוגה ושיווק, ייאסר ייצור, אריזת או אחסנת חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים. היקף שטחי הרצפה לתצוגה ולשיווק לא יעלה על 15% מסך השטחים העיקריים המותרים.

יותר מבני עזר כגון מתקני אשפה ומיחזור, מרכזי אנרגיה, חשמל ותקשורת, מתקני מים ומשאבות, מתקני שמירה; משרדים; שטחים לתמרון וחניה; שטחים לנוי ולתשתיות לשימוש מפעלים אלה.

ג. יותר מבני עזר לצרכי המפעל כגון מתקני איסוף והפרדת פסולת, מרכזי אנרגיה, חשמל ותקשורת, מתקני מים ומשאבות, מתקני שמירה;

משרדים; שטחים לתמרון וחניה; שטחים לנוי ולתשתיות לשימוש מפעלים אלה.

ד. במגרשים המיועדים לתעשייה א' תותר הקמת תחנות תדלוק ושירותי רכב, בכפוף לת/מ/א 18, ובאישור משרד התחבורה, השירות ההידרולוגי והמשרד לאיכות הסביבה, זאת – למעט במגרשים 1004 –

1011, 1033 – 1037.

2.2.2 אזור תעשייה ב :

א. הקמת כל סוגי המפעלים העומדים כדרישות פרק 3 להלן; מבני עזר לצרכי המפעל כגון מתקני איסוף והפרדת פסולת, מרכזי אנרגיה, חשמל ותקשורת, מתקני מים ומשאבות, מתקני שמירה; משרדים; שטחים לתמרון וחניה; שטחים לנוי ולתשתיות לשימוש מפעלים אלה.
ב. במגרשים המיועדים לתעשייה ב' תותר הקמת תחנות דלק ושירותי רכב, בכפוף לת/מ/א 18 ובאישור המפקח על התעבורה, השרות ההידרולוגי והמשרד לאיכות הסביבה.

2.2.3 שטח למבני ציבור :

מבנים ומתקנים לשירות הציבור; אולמות התכנסות, משרדי רשות מקומית או מוסדות ממשלתיים; שירותי חרום והצלה; שטחי תימרון וחניה, שטחים לנוי ולמתקנים טכניים.

2.2.4 אזור מסחרי :

מסחר, תיירות ואירוח ללא לינה, לרבות אחסנה (למעט אחסנת חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק); מבני עזר לשימושים העיקריים כגון מתקני איסוף והפרדת פסולת, מרכזי אנרגיה, חשמל ותקשורת, מתקני מים ומשאבות, מתקני שמירה; משרדים; שטחים לתמרון וחניה; שטחים לנוי ולתשתיות לשימושים אלה.

2.2.5 שטח למוסד :

- (1) בית חולים (מגרש מס. 5002): מבנים ומתקנים לצרכי אשפוז; מרפאות, מעבדות ומשרדים; מלונית ללינת מבקרים; מינחת מסוקים (מותנה באישור הגורמים המתאימים); שטחים לתימרון וחניה; שטחים לנוי ולמתקנים טכניים.
- (2) מיכללה ו/או מוסד חינוכי אחר (מגרש מס. 5001): מבנים להוראה והכשרה בתחום החינוך, כיתות ואולמות הרצאות, מעבדות,

אולמות ומגרשי ספורט. משרדים, דרכים, שטחי תמרון, חניה ונוף,
ומבני עזר ומתקני תחזוקה הדרושים להפעלת מוסדות אלה.

2.2.6 שטח למתקנים הנדסיים :

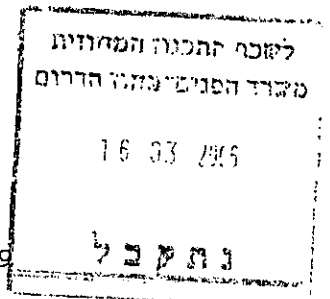
- (1) מגרש 6001: תחנת משנה של חברת החשמל לישראל, להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה, על כל המבנים, המתקנים הראשיים והמשניים שיידרשו לכך מעת לעת.
- (2) מגרש 6005: מכון לטיפול בשפכים. היתרי בניה למתקן זה טעונים אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

2.2.7 שטח ציבורי פתוח :

- א. יותרו: נטיעות וגינות; דרכי ניקוח; מדרכות ושבילים; ריהוט חוצות ופיסול חוצות; מגרשי ספורט ושעשועים; סוללות ומחסומים אקוסטיים; דרכי שרות, דרכי ביטחון וגידור; מתקני חשמל, מים או ביוב לפי היתר בניה; העברת תשתיות הנדסיות מעל ומתחת לקרקע. שטחים ציבוריים פתוחים ישמשו לגישה אל שטחי יער פארק ויער נטע אדם הכלולים בתכנית זו.
- ב. כל בניה, שימוש או פיתוח במגרשים 9001, 7002 מותנה בתיאום עם ח"י, במטרה לאפשר מעבר תשתיות חשמל אל התחמ"ש (מגרש 6001) או ממנה.
- ג. במגרש 7022 קיים אתר קבורה לא פעיל.
- ד. במגרשים 9001, 9002 תותר סלילת מסילת ברזל בלבד.
- ה. במגרשים 7031, 7044 תותר הקמת תחנת סניקה לביוב.
- ו. מגרש 7001: על מנת לשמור על אפשרות שמסיבה כלשהי מערכת הביוב של רהט לא תהיה זמינה – תותר במגרש זה הקמת תחנת סניקה לביוב. זכויות הבניה הנוגעות לענין זה – ראה סעיף 2.3 להלן.
- ז. במגרשי שצ"פ הגובלים בדרכים 31 ו-40, תיאטר כל בניה, חניה או התויית דרכים (למעט אלה המסומנות בתשריט תכנית זו), בתחום 100 מ' מצירי הדרכים הנ"ל.

2.2.8 דרכים:

- דרכים ומחלפים לרכב, מדרכות, שטחי נוי והפרדה; שטחים לחניה ציבורית; תעלות ניקוז ושיפועים; העברת תשתיות הנדסיות מעל ומתחת לקרקע.
- א. דרכים ארציות: דרכים מס. 31, 40 (דרך ארצית – כמשמעותה בהוראות תמ"א 3). בתחום קוי הבנין של דרכים אלה תיאטר כל בניה, חניה, או התויית דרכים (למעט אלה המסומנות בתשריט).



ב. דרכים מקומיות: מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

2.2.9 שטח למסילת ברזל, ואזור מגבלות בניה ופיתוח (קוי בנין):

א. בשטח למסילת ברזל יחולו כל ההוראות של סעיף 7.1 בתכנית תת"ל/3, 4/א9.

ב. אזור מגבלות בניה ופיתוח (קוי בנין): באזור זה, הכולל את ייעודי הקרקע "יער נטע אדם קיים" דרכים, יחולו מגבלות הבניה המפורטות בסעיף 7.2 של תכנית תת"ל/3, 4/א9. זאת – למעט הדרכים כמסומן בתשריט, חניה במגרש 7028, ולמעט עבודות בהתאם לסעיף 7.2.2 להוראות תת"ל/א9/3,4.

2.2.10 דרך דו-מפלסית:

שילוב דו-מפלסי של כל שניים מתוך שלושת השימושים הבאים:

- דרך קיימת;
- דרך מוצעת;
- מסילת ברזל.

2.2.11 רצועה למעבר קוי חשמל:

הצבת עמודים והעברת כבלי חשמל עיליים או תת-קרקעיים, בכל המתחים, וזאת - בשטח בעל ייעוד בסיסי אחר. הכל - כפוף להוראות בסעיף 4.4.1 להלן. הייעוד הבסיסי יכול להיות: פארק יער, אזור חקלאי, דרך, שטח למסילת ברזל, חניה, אחסנה פתוחה, שצ"פ, שפ"פ. ברצועת המעבר ניתן להתיר הקמתם של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רצופים שגובהם לא יעלה על 3 מ' - זאת – לאחר תיאום וקבלת אישור בכתב מחברת החשמל. כל עבודה או שימוש בשטח רצועת מעבר קוי חשמל מותנית באישור חברת החשמל לישראל.

2.2.12 יער פארק מוצע:

אזור זה מיועד לייעוד של עצים אופייניים באזור הים התיכון, ולבוסתן הערבי המסורתי.

- א. נטיעות: הנטיעות יבוצעו בדלילות, תוך שמירת מאפייני טבע ונוף המצויים בשטחים אלה, ויכללו עצים רחבי עלים ומחטניים. יותר תיחום חלקי בוסתנים ע"י ברושים ו/או שיחי צבר.
- ב. בניה: יותר תיחום חלקי בוסתנים בקירות אבן וטרסות אבן גולמית בבניה יבשה.
- ג. חניון: תותר הצבת שולחנות פיקניק עם פיתוח שטח מתאים, מחומרים טבעיים כגון עץ או אבן.

- ד. דרכי גישה וחניות רכב: דרכי הגישה לרכב יהיו ברוחב מירבי של 4 מ'. חומר הגמר בדרכים אלו יהיה קרקע טבעית או מצעים.
- ה. תותר סלילת דרך יער.
- ו. שילוט: יבוצע מחומרי מתכת, אבן ו/או עץ, ובביצוע קק"ל בלבד, ו/או בתכנון קק"ל בלבד.
- ז. לצורך הכנת השטח לנטיעות, יותרו: תיחוח מכני של הקרקע; חריש של הקרקע; קציר נגר כגון של שיחים ו/או לימנים; הכנה ידנית או מכנית של בורות לשתיילה; העמדת מתקנים לשימור קרקע בואדיות.
- ח. אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע בפקודת היערות 1926.

2.2.13 יער נטע אדם קיים :

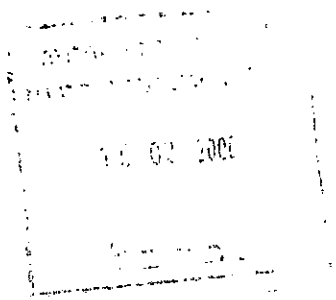
- יותר טיפול יערני הכולל נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, פיתוח שבילים ודרכי יער, פינות ישיבה, כולל התשתיות ההנדסיות הדרושות לכך. כל פעילות בשטח תבוצע ע"י הקק"ל בלבד ו/או תתוכנן ע"י הקק"ל בלבד. הפעולות המותרות ביער זה הינן:
- א. הפעולות הקשורות לקיומו, שימורו, פיתוחו ושיקומו של היער.
- ב. הפעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש בחיק הטבע.
- ג. מבלי לגרוע מהוראות כל דין, יהיו השימושים והפעולות הבאים טעונים תיאום עם קק"ל: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם; רעיה; דרכי יער; חניוני נופש ללא מבנים; מחנות נוער ארעיים; מתקני ספורט ונופש, משחקים ושירותים.
- ד. ביער יותרו פעולות למניעת דליקות, לדבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קוי מים וברזי כיבוי, הקמת מצפים לאתראה מפני שריפות ותחנות כיבוי, בכפוף להוראות כל דין. התכנון המפורט של היער למניעת דליקות ייעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות ועם קק"ל. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית, שתמנע נזקי נזף לרצועת הפרדה, ויבוצע ע"י קק"ל בלבד ו/או יתוכנן ע"י קק"ל בלבד.
- ה. חניות וחניונים: תותר הקמת חניוני רכב קטנים, בריכוזים מירביים של 8 מקומות חניה, כשהמרחק המינימלי בין החניונים יהיה 100 מ'. צומת הכניסה ליער טעון אישור רשות תימרור מרכזית. פיתוח החניונים ייעשה בשילוב עם עצים קיימים ונטיעות חדשות, ויבוצע ע"י קק"ל בלבד ו/או יתוכנן ע"י קק"ל בלבד. חומרי הגמר לשטחי החניה יהיו אדמה ומצעים. הגדרת אזורי החניה תיעשה בחומרים טבעיים כגון אבן ובולי עץ.

- ו. בניה: בחניוני יער תותר הקמת שירותים, מחסנים ומבנים הקשורים לניהול היער, כמו גם מקום תצפית ו/או אתרי הנצחה בהתאם להיתר בניה מכוח תכנית זו ועל סמך תכנית בינוי.
- ז. שילוט: כל שילוט באשור זה ייעשה ממתכת ומאבן, ויבוצע ע"י קק"ל בלבד ו/או יתוכנן ע"י קק"ל בלבד.
- ח. תותר פעילות תיירותית ובניית מתקנים נלוים לפי הצורך, ובהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הקק"ל.
- ט. במגרש 7028 תותר חניה, שתשרת את תחנת הרכבת להבים. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית נופית לאישור הקק"ל.
- י. בשטחי יער נטע אדם קיים הגובלים בדרכים 31 ו-40, תיאסר כל בניה, חניה או התוית דרכים (למעט אלה המסומנות בתשריט תכנית זו), בתחום 100 מ' מצירי הדרכים הנ"ל.

2.3 טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה (מצב מוצע):

קווי בנין (מסר)	גובה מרבי (מסר)	מספר קומות (מרביל+מרתף)	תכנית מרבית (אזור משטח המגורש או מ"ד)	היקף בניה מרבי (אזור משטח המגורש או מ"ד)				שטח מגרש מזערי (ד')	מס. מגרשים	אזור ייעוד	מבני ציבור	מסדר	שטח למוסד	מס' תחנות טניקה	מס' תחנות טניקה
				מטרות מטרות	מטרות מטרות	מטרות מטרות	מטרות מטרות								
יא	יא	יא	ט	ח	ז	ו	ה	ד	ב	א					
14	14	3	50%	105%	15%	15%	10%	65%	1.5	-1001	א				
(16)	(16)	3	50%	105%	15%	15%	10%	65%	1.5	1064	א				
14	14	3	50%	105%	15%	15%	10%	65%	1.5	-2001	א				
(16)	(16)	3	50%	105%	15%	15%	10%	65%	1.5	2183	א				
14	14	3	40%	70%	10%	10%	10%	40%	10	3001	א				
(16)	(16)	3	40%	70%	10%	10%	10%	40%	10	3001	א				
10	10	2	50%	70%	10%	10%	10%	40%	1.5	-4001	א				
		2	50%	70%	10%	10%	10%	40%	1.5	4008	א				
52	52	12	40%	60%	10%	10%	5%	35%	200	5002	א				
		12	40%	60%	10%	10%	5%	35%	200	5002	א				
16	16	3	40%	60%	10%	10%	5%	35%	50	5001	א				
		3	40%	60%	10%	10%	5%	35%	50	5001	א				
16	16	3	1,000 מ"ד	3,800 מ"ד	---	---	1,200 מ"ד	2,600 מ"ד	8	6001	א				
		3	1,000 מ"ד	3,800 מ"ד	---	---	1,200 מ"ד	2,600 מ"ד	8	6001	א				
10	10	2	5,200 מ"ד	5,400 מ"ד	---	---	200 מ"ד	5,200 מ"ד	20	6005	א				
		2	5,200 מ"ד	5,400 מ"ד	---	---	200 מ"ד	5,200 מ"ד	20	6005	א				
8	8	2	200 מ"ד	350 מ"ד	---	---	150 מ"ד	200 מ"ד	1.0	7001 7031 7044	א				
		2	200 מ"ד	350 מ"ד	---	---	150 מ"ד	200 מ"ד	1.0	7001 7031 7044	א				

כחיסוּן בתשריט



הערות לטבלה:

- עמודה (ו) : שימושים מותרים: חדרי שנאים, מרכזי אנרגיה, חדרי מכונות, מיזוג אוויר, משק חום, תקשורת, משאבות, חדרי אשפה וכו'.
- עמודה (ז) : שטחי השרות כוללים מרתף. מרתף יותר בתוך תחום קוי הבנין המותרים, ובהגבלות המפורטות בעמודה (ז). שימושים מותרים: חדרי שנאים, מרכזי אנרגיה, חדרי מכונות, מיזוג אוויר, משק חום, תקשורת, משאבות, חדרי אשפה וכו'.
- 60% משטח המרתף מיועדים לחניה.
- עמודה (י) : מספר הקומות מתייחס לקומות מעל הקרקע. בנוסף לכך, תותר קומה אחת של מרתף.
- עמודה (יא): גובה הבניין יימדד משפת המדרכה הגבוהה ביותר הסמוכה למבנה, ועד לנקודה הגבוהה ביותר בו, לא כולל אנטנות. המספרים בסוגריים מתייחסים לגג משופע.
- עמודה (יב): יאושר קו בנין 0 קדמי ו/או צדדי, לביתן שמירה.
- שורה 6 : בתחמ"ש, עמודי חשמל, פורטלים ומתקני חשמל "שקופים" דומים לא ייחשבו במניין שטחי הבניה, והקמתם תותר בכפוף לצרכים תפעוליים, זאת – בכפוף לכל דין.

2.4 עתיקות :

פיתוח שטחים בתחום שטח עתיקות ייעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות. עבודות בניה בתחום שטח עתיקות תלווה על ידי רשות העתיקות, על פי נספח המתחייב מתוך חוק העתיקות.

פרק 3 : איכות הסביבה

3.1 שימושים :

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בזרישות התכנון והטכנולוגיה המבטיחים מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. בתחום התכנית ייאסרו שימושים אשר הפעילות הצפויה בהם עלולה לגרום לסיכון, למטרד או למפגע לסביבה, על פי דעת מהנדס הועדה המקומית, או הועדה למיון וקליטת מפעלים של מינהלת האזור, או של המשרד לאיכות הסביבה.

3.2 חובת הצגת מסמכים סביבתיים :

3.2.1 שאלון אפיון מפעל :

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 א" או "תעשייה ב", וזאת בהתאם למגבלות המוצגות בסעיפים 2.2.1, 2.2.2 לעיל.

3.2.2 חוות דעת סביבתית ותסקיר השפעה על הסביבה:

(א) חלק מהמפעלים המבקשים להיכנס לאזור יחויבו בהצגת חוות דעת סביבתית או סקר סיכונים. חובה זו תחול על מפעלים על פי דעת מנהלת האזור (ועדת קליטת מפעלים), בה יהיו בין השאר נציגי היחידה לאיכות 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 לאיכות הסביבה המפעל או השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים, או לחרוג מזיני איכות הסביבה.

3.3 הוראות סביבתיות כלליות :

3.3.1 סילוק 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 לזוגמה 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.

15.05.2006

(ג) כמות השפכים ואופן הזרמתם יתאימו למערכת האיסוף וההובלה באזור, ולקיבולת מתקני הטיהור מבחינת ספיקות ממוצעות וספיקות שיא, שנתיות, יומיות ושעתיות.

(ד) על המפעל להכין סקר שפכים ולהגיש את תוצאותיו, ובמידת הצורך להכין על פיו תכנית לקדם-טיפול, אשר תהיה 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, חאת טרם חיבור אל המערכת המרכזית.

(ו) סילוק תימלחות לרבות ממתקני ריכוך וטיפול במים יעשה בהתאם להנחיות ואישור המשרד לאיכות הסביבה.

(ז) תבוצע הפרדה של שמנים ושומנים ואלו יסולקו לאתר מורשה על ידי המשרד לאיכות 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 השקית שצ"פ תהייה חייבת לעמוד בהנחיות התקפות בנושא, והיא תאושר ותבוקר על 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.

3.3.2 ניקוז מגרשים בתחום התכנית:

(א) בשטחים בהם, בשלב הבקשה להיתר בניה, יוגזר 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, קירוי ומניעת חדירת נגר למשטחים כמתואר בסעיף 5.7.2 להלן.

(ב) נגר גרות, משטחי חניה ושטחים פתוחים ייאסף ויופנה למערכת ניקוז ו/או תיעול. לחילופין, ייושמו שיטות להחדרת מי נגר, על פי עקרונות בניה משמרת מים.

3.3.3 פסולת מוצקה :

- (א) יובטחו זרכי טיפול בפסולת מוצקה, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים וחזותיים, או סיכונים בטיחותיים.
- (ב) בשטח התכנית לא יוצבו מתקנים לאצירה או לטיפול בפסולת, אלא בתחום המגרשים. אצירת הפסולת הביתית והרעילה תהיה במתקנים סגורים ומקורים.
- (ג) הפסולות בתחומי כל מפעל תופרדנה על פי סוג, ותסולקנה בהתאם ליעד שנקבע, ובאמצעות מערכת האיסוף התואמת את הסוג והתדירות שנקבעה לו.
- (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.
- (ה) פסולת יבשה תועבר לאתר ייעודי ב"דודאים".
- (ו) פסולת תעשייתית תועבר לאתר "דודאים" על ידי מערך פינוי שיופעל על ידי מנהלת האזור.
- (ז) פסולת שתוגדר כפסולת רעילה – תועבר לאתר הארצי ברמת חובב ישירות מחצר המפעל, תוך תיאום עם מנהלת האזור שתנהל רישום ותיאום של פעולת הסילוק.
- (ח) היתר בניה או רשיון עסק מותנים בקיום הוראות אלה, כולל מיון, אחסון זמני ושינוע לאס"פ שמחוץ לשטח התכנית, הכל לפי הוראות הועדה המקומית או מינהלת אזור התעסוקה והשירותים והמשרד לאיכות הסביבה.

3.3.4 רעש :

- (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.
- (ב) לתכנית יצורף נספח "חלוקת זכויות רעש" (נספח ד), שיגדיר את רמות הרעש המותרות במגרשים השונים בתוכנית. מסמך זה נועד להבטיח ששך הרעש בתוך המכללה ובית החולים לא יעלה על המפלס המרבי המותר על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990, במבנה "א".
- (ג) הבקרה על הרעש בתחום התוכנית תעשה באמצעות דו"ח אקוסטי, שיידרש מכל גורם הפונה לאכלס מגרש. דו"ח זה יוגש ליועץ הסביבתי של מנהלת האזור, עבור כל מגרש. במסמך יסוכם 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 ד' 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 שימעדכנו מפעם פעם. (ד) 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 לאיכות הסביבה (מחוז דרום). הלוחות המעודכנים, לאחר אישורם, יפורסמו במסגרת הוראות התפעול של מנהלת האזור.

(ה) 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.

(ו) בית החולים והמכללה יתוכננו לעבודה עם חלונות סגורים. יותקנו מערכות מיזוג ואיורור על מנת לאפשר שהייה בחדרים בתנאים אלו. החלונות והדלתות הפונים כלפי חוץ המבנה יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של $STC=25\text{ dB}$ לפחות.

הרעש אותו גורם בית החולים והמכללה אינו נכלל בתקציב הרעש שלהם עצמם ולפיכך יש לתכנן את מקורות הרעש, בתוך מתקנים אלו, כך שלא ישפיעו על מפלס הרעש הכולל.

עבור מגרשים בתחום התוכנית, בהם קיים חשש כי מפלסי הרעש בשעות הלילה לא יעמדו בקריטריונים של מפלסי הרעש המרביים המותרים, קיימת אפשרות להגבלת שעות הפעילות לשעות היום בלבד.

3.3.5 איכות אוויר :

(א) ריחות : בכל מקרה של פליטת ריחות יבוצע טיפול או מניעה של הפצת הריח במקור.

במס"ש יבוצעו קירוי וסגירה של מתקני הקדם-טיפול, הסחיטה ואיחסון הבוצה. במבנים אלה תותקן מערכת שאיבת אוויר וטיפול/ניטרול הריחות. מימוש פתרונות אלה מהווה תנאי למתן היתרי בניה באזור התעסוקה.

פרק 4 : תשתיות הנדסיות

4.1 כללי :

כל עבודות התשתית בתחום התכנית יתוכננו ויבוצעו באישור מראש ובתיאום מלא עם מינהלת אזור התעסוקה והשירותים, ועם מהנדס הועדה המקומית, ובאישור הרשויות המוסמכות .

4.2 פיתוח ועבודות עפר, ניקוז ונוף (ראה נספח ב' לתכנית זו) :

4.2.1 עבודות הפיתוח יתוכננו בשילוב עם אדריכל נוף, ותוך שימת לב להיבט הנופי, ולשמירה מירבית על ערכי טבע. היתר לעבודות פיתוח בשטח יינתן רק אם יכלול פתרון לעודפי עפר ופסולת יבשה ולמניעת פגיעה בנחלים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4.2.2 הטיפול בהסדרת הנחלים והניקוז בשטח התכנית יבוצע בהתאם לחוק הניקוז תשי"ח 1957 על תיקוניו, ובהתאם לתסקיר ניקוז. תכניות הניקוז יוגשו לאישור רשות הניקוז, ויבוצעו במקביל לביצוע התשתיות האחרות. הטיפול בנחלים עליהם חלות הוראות תמ"א 22 – טעון תיאום עם קק"ל.

4.2.3 מגרשים לאורך רצועות נחל פחר (1063, 1064, 2128 – 2134, 2162, 2163)

ונחל גרד (1001, 1002, 2001 – 2004, 6001) :

עבודות העפר להכשרת מגרשים אלה תכלול הידוק המילוי בשיפוע שמחוץ לגבול החיצון שלהם, עד לקו הדיקור בתוך רצועת השצ"פ, באופן שלא יוותרו שוליים של שפוכת כלפי אפיקי הנחלים. שטח זה יטופל טיפול נופי בתיאום עם הקק"ל. בגבול החיצון של המגרשים תוקם גזר אחידה (למעט במגרש 6001 – התתמ"ש, אשר יגודר כאמור בסעיף 5.4.4), השיפוע יגונן, והנגר העילי יתועל בצורה מסודרת עד לסילוקו אל הנחל. היתר לעבודות פיתוח יאושר רק אם יכלול פתרון לעודפי עפר ופסולת יבשה, ולמניעת פגיעה בנחלים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. מפרט הגדר, והשלמתה בכל מגרש יהיו תנאי לאיכלוסו.

כל זה ייעשה על פי תכניות מאושרות ע"י מהנדס הועדה המקומית ומתואמות עם קק"ל, ויבוצע מייד עם סיום עבודות העפר ולפני איכלוס המגרשים. מימוש סעיף זה הוא תנאי להיתר בניה במגרשים הנדונים.

4.2.4 מגרשים לאורך הנחל העובר ליד המט"ש (1027 – 1030, 1032 – 1038, 1040,

1042, 2095 – 2098, 2182, 2185)

הנאחר בסעיף 4.2.3 לעיל מתייחס גם לנחל העובר ע"י המט"ש, אשר תחזוקתו תהיה באחריות מינהלת האזור, ובתיאום עם רשות הניקוז.

4.2.5 מגרשים הגובלים בדרכי מע"צ מס. 40, 31, או בשטחי שצ"פ הצמודים

לדרכים 40, 31:

במגרשים אלה יש להתקין גידור שימנע גישה של הולכי רגל לדרכי מע"צ הנזכרות.

4.3 מיס וביוב:

4.3.1 ראה סעיף 3.3.1 להנחיות סביבתיות בעניין שפכים.

4.3.2 תכנית זו מלווה על ידי נספח ביוב, המפרט את עקרונות איסוף השפכים משטח התכנית, ואת דרך הטיפול בהם.

נספח הביוב מפרט את דרכי השימוש בקולחים לאחר הטיפול, (ובכלל זה: השקיית שטחי הגינון בשטחים הציבוריים הפתוחים, בתחום התכנית או מחוצה לה), ו/או דרכי הסילוק של עודפי קולחים אלה.

4.3.3 אספקת המים לאזור התעסוקה והשירותים תהיה במערכת צנרת עצמאית ונפרדת.

4.3.4 תכניות המים הציבוריות והמפעליות תהיינה טעונות אישורים של הועדה המקומית, מכבי אש ומשרד הבריאות.

כל מפעל בתחום התכנית יחובר למערכת המים הציבורית באופן, שימנע באופן מוחלט אפשרות של זרימה חוזרת של מים מהמפעל אל המערכת הציבורית.

4.4 חשמל, תקשורת ותאורה:

4.4.1 חשמל:

(א) כל מערכות החשמל של חח"י (מתח גבוה 22kv או 33kv, וכן מתח

נמוך 0.4kv), תהיינה תת-קרקעיות בכל תחום התכנית.

(ב) קו החשמל המסומן כקו לביטול – יפורק ויסולק ע"י חח"י לאחר שנבנה

והופעל בהספק מלא הקו החלופי. יחס התכנית יתאם עם חח"י את

נושא תכנון, מימון וביצוע ההעסקה. תחנות שנאים פנימיות (חדרי

שנאים) ישולבו במבנים עצמאיים בשצ"פים שבאזורי המפעלים ואזורים

משולבים מסחר ומלאכה.

- (ג) בשטחים המיועדים למבני ציבור ומסחר, ניתן יהיה לשלב חדרי שנאים 15 ס"מ בתוך המבנים, על פי פירוט בבקשה להיתר בניה, באישור הועדה המקומית וח"י, ועל פי ההוראות המפורטות להלן.
- (ד) לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה אך ורק במרחקים גדולים מן הנקובים בטבלה שלהלן, בקו אופקי בין קו החשמל ובין החלק הקרוב ביותר של המבנה.

(ה) טבלת מרחקי בטיחות מקוי חשמל עיליים:

הערות	מרחק מציר העמוד (מ')	מרחק מתיל קיצוני (מ')	סוג קו החשמל העילי
ד	ג	ב	א
	3.5	3	מתח נמוך
	6	5	מתח גבוה 22kv או 33kv
בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר	20		מתח עליון 161 kv
בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר	35		מתח עליון 400kv
בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר	20		מתח גבוה 22kv, המותקן על עמודי מתח עליון

- (ו) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ובמרחק קטן מ- 2 מטר מכבלים כאלה.
- (ז) אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים או בקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מראש ובכתב מח"י מחוז הדרום.
- (ח) אסור להתקין מתקני דלק, מיכלי דלק או מחסני חומרי נפץ, או להשתמש בתומרים דליקים או חומרי נפץ בקרבת מערכות חשמל, אלא לאחר קבלת אישור בכתב מהגורמים המוסמכים בח"י וברשויות המוסמכות.
- (ט) מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקוים העיליים של ח"י (בתוך התחומים המפורטים בטבלה), לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים ומבנים חקלאיים, תניה וכו'.
- כמו כן, מותר לעבור בתוך תחומים אלה עם קוי תשתיות, קוי דלק, דרכים, מסילות ברזל – הכל בתיאום עם ח"י מחוז הדרום.
- (י) חלה חובה לאפשר גישה חופשית למשאית של ח"י עד לתחנות שנאים, לצורך ביצוע עבודות תחזוקה.

(יא) היוזמים יחויבו, אם ייזדרשו לכך ע"י חח"י, להקצות בתוך המגרשים ובשטחי הציבור, שטחי קרקע או חדרים מתאימים לכניית תחנות שנאים פנימיות, בתנאים שייקבעו ע"י חח"י.

(יב) על מגישי בקשה להיתר בניה בתחום התכנית לבוא בדברים עם חח"י לפני תחילת התכנון, בקשר לתחנת שנאים פנימית.

(יג) המחזיקים במגרשים יחויבו להקנות לחח"י זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים, וגישה חופשית למשאית אל תחנות השנאים הפנימיות שבשטחם.

4.4.2 תאורת רחובות ושצ"פים :

(א) כל קווי ההזנה לתאורה בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

(ב) מרכזיות ההדלקה לתאורת הרחוב תהיינה בהתקנה על-קרקעית, ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה, באופן ובעיצוב שיתואם עם אדריכל הנוף ועם מהנדס הועדה המקומית.

(ג) תוגש תכנית תאורה מפורטת הכוללת מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג

גופי התאורה, תתכי כבלי ההזנה, סוג המרכזייה – כל אלה לאישור

מהנדס הועדה המקומית ומהנדס החשמל של הרשות המקומית.

(ד) תאורת כבישים תהיה במדדי איכות תאורה בהתאם לדרישות ולתקנים

לפי סוג הדרך (רחוב מקומי, מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עורקית וכד').

(ה) גופי התאורה יהיו בעלי מעטפת מתכתית אנטי מגנטית, עם אפשרות להתקנה ישירה על ראש העמוד ללא זרוע, כדי למנוע חדירת הזרוע אל תחום הכביש בו נוסעות משאיות גבוהות.

4.4.3 בזק :

(א) כל קווי בזק בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

(ב) תתאפשר חדירה אל תחום המגרשים של גובי בזק, בחלק שמתחת קו ה"צוארון".

(ג) תותר הקמת חדר רחק בצמידות לתחנת שנאים של חח"י בשצ"פ, בהתאם לתנאים טכניים שייקבעו ע"י חח"י ובזק.

(ד) תובטח דרך גישה אל החדר עבור משאית בזק, לצורך תחזוקה.

(ה) אם תיזדרש בניית חדר רחק הוא יהיה על-קרקעי, וייבנה על פי דרישות בזק.

4.4.4 טלביזיה בכבלים :

(א) כל מערכות התשתית לטלביזיה בכבלים בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.

(ב) חברת הטל"כ תחוייב בהתקנת פילד (ארון חיבורים בגומחת בטון) שישתלב במדאהו לשאר הארונות.

פרק 5 : תנאים למתן היתר בניה

5.1 כללי :

- 5.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה, ובתנאים המפורטים בהמשך.
- 5.1.2 תנאי להיתר בניה יהיה אישורה של תכנית איחוד וחלוקה – לתכנית כולה או למתחם נשוא הבניה המבוקשת – וזאת בכפוף להוראות סימן ד' פרק ג' לחוק התכנון והבניה, לרבות הגשת טבלת הקצאה או איזון, לפי העניין. לשטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה – ראה נספח ה לתכנית זו.

5.2 מינהלת אזור התעסוקה:

תנאי למתן היתר בניה הוא חתימת הסכם בין מגיש הבקשה להיתר ובין המינהלת (ראה סעיף 6.1 להלן, ונספח ג' לתכנית זו).

5.3 הגשת מידע ונתונים :

5.3.1 מידע ונתונים:

לבקשה להיתר בניה יצורפו מסמכים הכוללים מסמכי איפיון של המפעל ואם נדרש – חות דעת סביבתית (ראה פרק 3 לעיל), ותשריטים ומידע לגבי הייעודים והשימושים המתוכננים, בכלל זה : שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים, מערכות לשפכים והאיכויות המתקבלות לאחר טיפול הקדם ולפטולת כולל מתקני הטיפול בהם), בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום המגרש; פירוט החומרים שיאוכסנו 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 בסעיף 5.7 להלן.

המידע יוגש לאישורי משרד הבריאות והיחידה לאיכות סביבה, או בהיעדר יחידה כזו – לאישור היועץ הסביבתי של מינהלת האזור.

5.3.2 תכנית בינוי ופיתוח:

תוגש תכנית בינוי ופיתוח של המגרש בקנ"מ 1:250, כולל חתכים אופייניים, שתציג : מבנים מתוכננים, כניסות ויציאות למגרש, שטחי פריקה וטעינה, שטחי התמרון לדכב והחניה; שטחי הגינון, הנטיעות ומערכת ההשקיה;

מפלטי קרקע סופיים, קירות תומכים ומסלעות, גדרות זכו; גומחות לחיבורי תשתיות (מים, חשמל ותקשורת); ניקוז וסילוק מי גשם; שילוט ותאורת חוץ. כל אלה – לפי הוראות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. כל החומר יוגש בפורמט ממוחשב.

5.3.3 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'.

5.3.4 שלבי ביצוע:

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית שלבי הבניה הצפויים לגבי המבנים, פיתוח המגרש והתשתיות.

5.4 דרישות לעיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח:

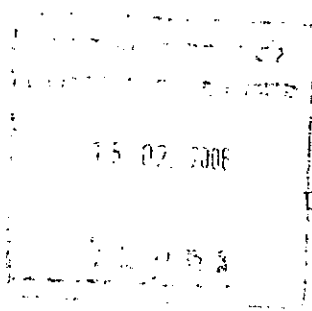
5.4.1 על מגרש בודד תותר הקמת מבנה אחד או יותר.

5.4.2 חומרי בניה: חזיתות הבניינים (למעט מבני עזר וסככות אחסון) יצופו באחד או בשילוב של החומרים הבאים: בטון חשוף, גרנוליט, קרמיקה, זכוכית, אבן, לבני סיליקאט, שיש, פלדה. כל אלה – באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יותר שימוש באסבסט-צמנט לחיפוי קירות או קירוי גגות.

5.4.3 בבקשה להיתר בניה יפורטו כל חומרי הגמר והחיפוי, ויוצגו פרטים וחתכים בקנ"מ 1:20 של צורת יישום חומרים אלה.

5.4.4 הגדרות הפונות לדרכים ולשטחים ציבוריים תהיינה מרשת מרותכת מגולוונת וצבועה, או דומה – הכל באישור מינהלת האזור. הקירות התומכים הפונים לכיוונים אלה יהיו מבטון חשוף מאושר, או מצופי אבן, מסוג שיאושר ע"י מנהלת האזור.

במגרש 6001 (התחמ"ש), הגידור יהיה על פי הנחיות הביטחון והבטיחות המחייבות בחח"י, באישור מינהלת האזור.



- 5.4.5 למען האחידות בחוות, כל פרטי הפיתוח, בהם הגדרות, הקירות התומכים, וכן התאורה והשילוט, יתואמו מראש עם מנהלת האזור ועם מהנדס הועדה המקומית.
- 5.4.6 תישמר חנות אחידה כלפי הכבישים מס' 40 ו-31, וזאת בתיאום של מינהלת האזור, ובהתייעצות עם אדריכל הנוף. תחילת פיתוח בתחום התכנית יותנה בביצוע גידור אחיד או טיפול צמחי מתאים בחזית לאורך דרך 40. בעניין פיתוח וגידור המגרשים הפונים אל הנחלים פחר וגרר – ראה סעיף 4.2.2 לעיל.
- 5.4.7 הכניסה (וכן היציאה) לרכב למגרש מהרחוב תהיה כמפורט בנספח התנועה וחניה המנחה של תכנית זו (נספח א). פתרון שונה יחייב התייעצות עם מהנדס תנועה, מהנדס הועדה המקומית, ואישור רשות תימרון מוסמכת.
- 5.4.8 כל השטחים במגרש, שלא יוקצו למבנים או לחניה ותימרון או למדרכות או לאחסנה פתוחה – יגוננו. גינן זה יהיה חלק מתכנית הפיתוח (ראה סעיף 5.3.2 לעיל), שהיא אחד ממסמכי הבקשה להיתר בניה.
- 5.4.9 עבודות הפיתוח במגרשים לא יחרגו מגבול המגרש, זאת – לאחר מסירת המגרש ע"י מינהלת האזור לידי מגיש הבקשה להיתר.
- 5.4.10 תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע בפועל של הדרכים, בהתאם לשלבי הביצוע (וראה סעיף 5.8 להלן).
- 5.5 **דרישות מיקלנט ומרחבים מוגנים :**
 - 5.5.1 מכסת שטחי המקלטים ו/או המיגון האחר, מיקומם וצורת שילובם בתכנון, יהיו בהתאם להוראות מפקדת הג"א ובאישורה.
 - 5.5.2 המיגון יהיה בתחום המגרשים.
- 5.6 **הסדרי תנועה וחניה :**
 - 5.6.1 תקן החניה בתחום התכנית יהיה בהתאם לתקן הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), כפי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.
 - 5.6.2 החניה המתחייבת עבור מגרש מסויים תוקצה כולה בתחום אותו מגרש.

5.6.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטות לקט"מ של התכנית כפי שייקבע ע"י רשות התימרוך המרכזית. תכניות הסדרי התנועה טעונות אישור רשות התימרוך המרכזית.

5.7 דרישות סביבתיות :

כל הנאמר בפרק 3 לעיל – חל על סעיף 5.7 להלן.

5.7.1 חוות דעת סביבתית:

כל בקשה להיתר בניה תובא לחוות דעת מוקדמת של ועדת קליטת מפעלים שבמנהלת אזור. בועדה זו יהיה יועץ סביבתי, וכן נציגים של יחידה לאיכות הסביבה, ונציג משרד הבריאות במחוז הדרום. במסגרת תהליך מיון וסינון מוקדם יידרש כל מפעל להציג דו"ח אפיון או חוות דעת סביבתית (ראה פרקים 2, 3 לעיל). בחוות הדעת הסביבתית יציג מפעל את עמידתו באיסורים ובמגבלות סביבתיות.

5.7.2 ניקוח:

תהיה הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוח וסילוק מי הגשם, ובין מערכת הביוב, הן בתחום המגרש והן מחוצה לו. ניקוח מי הגשם (נגר עילי) לא יעבור ממגרש אחד למשנהו, אלא יתנק לשטחים ציבוריים בלבד כגון דרך או שצ"פ. כתנאי למתן היתר בניה, מגיש הבקשה יגדיר ויציג ליועץ הסביבתי של מינהלת האזור את השטחים בהם צפויה פעילות העלולה לזהם מי ניקוח. כמו כן, הוא יציג את האמצעים שיינקטו למניעת חדירת מי נגר לשטחים אלה, ולמניעת הגעת הזיהום למערכת הניקוח והתיעול, הכל כמפורט בסעיף 3.3.2.

5.7.3 פסולת:

- א. יתוכננו ויוצגו דרכי הטיפול והסילוק של פסולת מוצקה על סוגיה (ביתית, תעשייתית ורעילה), בתיאום עם מינהלת אזור התעשייה השירותים, ועל פי הנדרש בסעיף 3.3.3 לעיל.
- ב. בכל בקשה להיתר בניה ייכלל חישוב מוערך של כמות הפסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים בעת עבודות הבניה, ואישור על הסדר פינויים לאתר מוכרז כדין. היתר לאיכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי הפסולת לאתר מוסדר ומאושר כדין.

5.7.4 זיהום אוויר:

יתוכננו אמצעים למניעת זיהום אוויר ממקורות כמו תהליכי ייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב, הכל כפי שצויין בהתאם לתקני איכות אוויר ולמגבלות החלות על מגרשים בפרק 3 לעיל.

5.7.5 חומרים רעילים ומסוכנים:

יתוכננו ויוצגו דרכי טיפול, אחסנה ונוהל פינוי של חומרים מסוכנים, בהתאם לסוגי וכמויות חומרים אלה, וראה סעיף 3.3.6. כל הפתרונות המוצעים יהיו טעונים אישור הגופים המוסמכים.

5.7.6 רעש:

יתוכננו פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כמו תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, ותנועת כלי רכב, על פי מסמך "חלוקת זכויות רעש", ובהתאם למפורט בפרק 3 לעיל, ויהיו טעונים אישור.

5.7.7 המכון לטיהור שפכים:

היתר בניה לשימוש תעשייה או מסחר או בית חולים או מכללה (הראשון שבהם) מותנה באישור משרדי הבריאות ואיכות הסביבה שיושמו הוראותיהם לשידורג המט"ש (מגרש 6005), לרבות הקמת טיפול שלישוני, קירוי מתקן הקדם, התקנת מערכת ניטרול ריחות וכו'.

5.8 שלבי ביצוע התשתית התחבורתית:

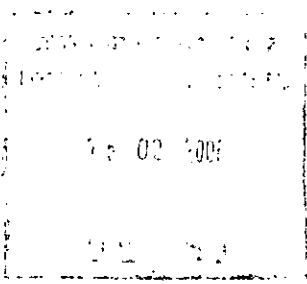
שלבי הפיתוח יותאמו לשיפורים התחבורתיים בהתאם למפורט להלן. בסעיף זה, שטחי הרצפות מתייחסים לשטחים עיקריים. שינויים עתידיים העשויים לחול בסעיף זה, באישור משרד התחבורה ומע"צ, לא יהוו שינוי לתכנית.

5.8.1 לא יוצאו היתרי הבניה לבית החולים ללא הסדרת גישה לתחנת הרכבת להבים.

5.8.2 לא יוצאו היתרי בניה ליותר מ- 120,000 מ"ר ללא הסדרת גישה לתחנת הרכבת להבים.

5.8.3 הכביש הפנימי (דרך מס' 2) ייסלל במלא רוחבו לפני פיתוח נוסף מעבר ל- 120,000 מ"ר.

5.8.4 לא יוצאו היתרי בניה ליותר מ- 230,000 מ"ר נוספים (סה"כ 380,000 מ"ר + בית החולים) בטרם יושלמו הנתיבים בצומת דרך מס' 40 עם דרך מס' 31 וצומת דרך מס' 31 עם כביש הגישה לרהט (דרך מס' 1) לפי הנתיבים הבאים:



צומת דרך מס' 40 עם דרך מס' 31 – בכל הכיוונים:

- * נתיב אחד לפנייה ימינה
- * 2 נתיבים ישר
- * נתיב אחד לפנייה שמאלה

צומת דרך מס' 31 עם כביש הגישה לרהט – צומת מפוצל (דרך מס' 1):

צומת מערבי

ממזרח למערב:

- * נתיב אחד לפנייה ימינה
- * 2 נתיבים ישר

ממערב למזרח:

- * 2 נתיבים ישר
- * 2 נתיבים לפנייה שמאלה

מצפון לדרום:

- * נתיב אחד לפנייה ימינה
- * 2 נתיבים לפנייה שמאלה

צומת מזרחי

ממזרח למערב:

- * 2 נתיבים ישר
- * 2 נתיבים לפנייה שמאלה

ממערב למזרח:

- * נתיב אחד לפנייה ימינה
- * 2 נתיבים ישר

מדרום לצפון:

- * נתיב אחד לפנייה ימינה
- * 2 נתיבים לפנייה שמאלה

5.8.5 לא יוצאו היתרי איכלוס ליותר מ- 130,000 מ"ר נוספים (סה"כ 460,000

מ"ר + בית החולים) בטרם יושלמו הנתיבים בצומת דרך מס' 40 עם דרך

מס' 31 לפי הנתיבים הבאים בכל הכיוונים:

- * נתיב אחד לפנייה ימינה
- * 2 נתיבים ישר
- * 2 נתיבים לפנייה שמאלה

5.8.6 לא יוצאו היתרי איכלוס ליותר מ- 470,000 מ"ר נוספים (סה"כ 930,000

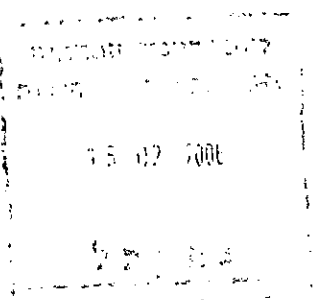
מ"ר + בית החולים) בטרם יושלם פיתוח המחלף של דרך מס' 40 עם דרך

מס' 31 ושתי ההתחברויות אליו ממתחם התכנית.

5.8.8 לא יוצאו היתרי איכלוס ליותר מ- 231,000 מ"ר נוספים (סה"כ

1,161,000 מ"ר + בית החולים) בטרם יושלם פיתוח המחלף בצומת דרך

מס' 31 עם כביש הגישה לרהט (דרך מס' 1).



פרק 6 : מינהל ושונות

6.1 מינהלת אזור התעסוקה :

- 6.1.1 עם אישור תכנית זו, הרשויות השותפות ימנו מינהלת לאזור התעסוקה והשירותים צומת להבים.
הרשויות תהיינה בעלות שליטה במינהלת בהתאם לחלקן בשותפות.
המינהלת תירשם כחברה בע"מ, הכל בכפוף לאישור שר הפנים.
בועדת המיון וקליטת מפעלים של המינהלת יהיו, בין השאר, נציגים של משרד הבריאות והיחידה לאיכות הסביבה.
- 6.1.2 המינהלת תהיה אחראית ומוסמכת לדאוג לפיתוח, להפעלת, לתפעול ולאחזקת האזור על כל ההיבטים שלהם, לרבות איכות סביבה, שמירה ובטחון, וכדומה.
המינהלת תקיים ועדת מיון וקליטה של מפעלים, אשר תפעל בין השאר על פי אמות מידה המתוארות בהוראות תכנית זו. צוות המינהלת יכלול יועץ סביבתי, שייעץ לוועדה זו.
- 6.1.3 המינהלת תגבה אגרות מיוחדות מן המחזיקים במגרשים באזור, כפי שייקבעו ע"י הרשויות, לצורך מימון הפעילויות השונות, כפי שתוסמך ע"י יחם התכנית.
- 6.1.4 תנאי למתן היתר בניה הינו חתימת הסכם בין מגיש הבקשה להיתר ובין המנהלת, בעניין אחזקת אזור התעסוקה והשירותים.
- 6.1.5 נספח ג' לתכנית זו קובע עקרונות להקמת ולתפעול המינהלת.

6.2 הפקעה לצורכי ציבור :

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש וההחזקה בהם, בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

6.3 שלבי ביצוע :

- 6.3.1 הקמת "אזור תעסוקה ושירותים צומת להבים" תתבצע במספר שלבים:
- שלב א: כ- 300 דונם.
 - שלב ב: כ- 350 דונם.
 - שלב ג: כ- 1100 דונם.
 - שלב ד: כ- 450 דונם.

- 6.3.2 כל שלב חדש יוקם בצמוד ככל האפשר לשלבים קודמים שכבר בוצעו.
- 6.3.3 לא יוצא היתר בניה לשלב חדש, אלא לאחר נוהסתיימה הקמתם של כ- 50% מהשלב הקודם. במניין ההיתרים והשלבים לא ייכללו שירותי בריאות וחינוך, והתשתיות הנלוות להם.
- 6.3.4 לא יוצאו היתרי בניה לשטחים הנמצאים מזרזום לדרך מס. 31 (למעט שירותי בריאות וחינוך, והתשתיות הנלוות להם), אלא לאחר תום חמש שנים ממועד אישור תכניות ת/מ/מ/14/4 (שינויים מס. 17, 17א).
- 6.3.5 תכנית שלבי ביצוע תוכן ותעודכן על ידי יחם התכנית ועל ידי המינהלת, והיא תהיה טעונה אישור הועדה המקומית.

פרק 7 : חתימות ואישורים

תאריך	חתימה וחתימת		
15.7.06	<p>חתימת ראש תחום תכנון</p> <p>ראש תחום תכנון</p> <p>חזני סלע</p> <p>ראש תחום תכנון</p>	מינהל מקרקעי ישראל	בעלי הקרקע
12.2.06	<p>יורם גדיש</p> <p>תפקיד ראש תחום תכנון</p>	מינהל מקרקעי ישראל, באמצעות חברת יורם גדיש תשתית ובנין דח. תוצרת הארץ 18 תל אביב	יורם ומגיש התכנית
2.2.06	<p>קליין כץ</p> <p>תכנון, ניהול והנדסה בע"מ</p> <p>רח' העיריית 3</p> <p>רחובות 76568</p>	יעקב קליין, קליין-כץ, תכנון, ניהול והנדסה בע"מ דח. העיריית 3, רחובות	עורך התכנית

אישורים

משרד המסים צה"ח דרום
 חוק התכנון והבניה תש"ל - 1965
 אישור תוכנית מס' 497/65
 התעדה הנדרשת לתכנון ולבניה החלטה
 ביום 15/7/65 לאשר את התכנית.
 קו"ר תעודת הכתרת
 סמ"כ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 497/65
 בורסמת בילקוט הגרסומים מס'.
 מיזם