

305-279



חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

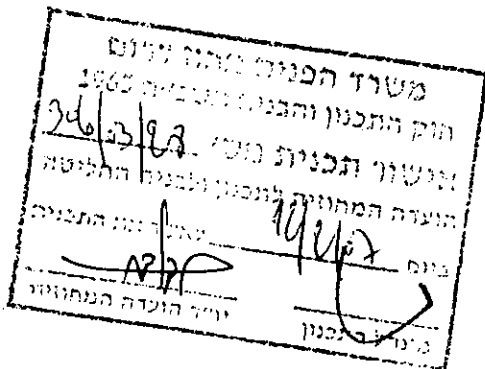
מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

תכנית מפורטת מס' 306/03/28

אזור תעסוקה ביר הדאג'

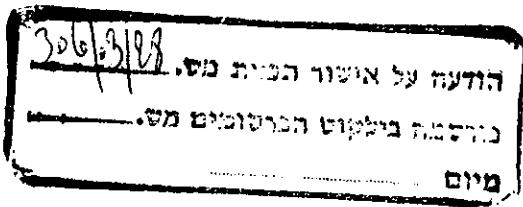
שלב א'

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים



הוראות התכנית

פברואר 2007



**תכנית מפורטת מס' 306/03/28
אזור תעסוקה ביר הדאג' שלב א'
דברי הסבר**

א. כללי

תכנית מתאר מקומית מס' 103/02/28 (58/101/02/20) ליישוב בדואי חדש ביר הדאג' קיבלה תוקף בחודש אפריל 2004, ובמקביל נערכה וקיבלה תוקף תכנית מפורטת למרכז השירותים של הישוב. בהמשך קיבלה תוקף תכנית מפורטת מס' 305/03/28 לשכונות מגורים שלב א' של הישוב החדש, ותכנית שלב ב' של שכונות המגורים נמצאת בתכנון מתקדם. פריצת מערכת הדרכים של הישוב, בתחומי שלב א' ומרכז השירותים נמצאת בביצוע.

בכדי לאפשר את פיתוחו של אזור התעסוקה של הישוב החדש, המיועד בתכנית המתאר המקומית, נערכת תכנית מפורטת לשלב א' של אזור תעסוקה ביר הדאג', ביוזמת מינהל מקרקעי ישראל והמינהלה לקידום הבדואים בנגב. התכנון מנוהל ע"י חברת אהוד תייר/ תיק פרוייקטים, ועריכת התכנית מבוצעת ע"י צוות מתכננים ויועצים רב מקצועי.

ב. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא ליצור מסגרת תכנונית לשלב א' של פיתוח אזור תעסוקה מקומי בישוב הבדואי החדש ביר הדאג', שיכלול אזור מלאכה ותעשייה קלה ושימושים נלווים. זאת ע"י חלוקת שטח התכנית למגרשים, קביעה של שימושים ותכליות מפורטים, שטחי בניה מירביים, אחוז תכסית השטח, מספר קומות מירבי וקוי הבנין. קביעת עקרונות מנחים לפיתוח שימושי הקרקע השונים, מתן הנחיות לתשתיות הנדסיות, הוראות מפורטות לשמירת איכות הסביבה באזור התעסוקה וסביבותיו והתנאים למתן היתרי בניה.

ג. גבולות השטח סוגי המגרשים וקיבולת זכויות הבניה

גבולות שטח התכנית כוללים את החלק המזרחי של אזור התעסוקה המיועד בתכנית מתאר ביר הדאג'. שטח התכנית הוא כ- 120 דונם, כולל כ- 80 דונם מתוך סה"כ של כ- 192 דונם המיועדים לתעסוקה בתכנית המתאר. יתרת השטח המיתארי המיועד לתעסוקה אינו נכלל בתכנית זו, והוגדר בנספח השלבים המנחה "כשלבי פיתוח בעתיד". 39 דונם משטח התכנית מיועדים למלאכה ותעשייה קלה, ומחולקים ל- 27 מגרשים. זכויות הבניה הכוללות של המגרשים באזור למלאכה ותעשייה קלה מסתכמות ב- 31,265 מ"ר. בנוסף מיועדים מגרשים לתחנת דלק, מיתחם לוגיסטי, תחנת מעבר לפסולת יבשה ומגרש לחניה ציבורית וכמפורט להלן:

פרוגרמה לסוגי מגרשים וקיבולת זכויות הבניה

אזור	מספר מגרשים	שטח קרקע ממוצע למגרש (דונם)	שטח קרקע (כולל דונם)	קיבולת זכויות בניה במ"ר
אזור מלאכה ותעשייה קלה	23	1.3	29.777	23.822
	4	2.3	9.304	7.443
סה"כ ביניים	27		39.081	31.265
תחנת דלק α	1		4.371	1.049
שטח לבניני ציבור (מתחם לוגיסטי)	1		7.140	1.785
תחנת מעבר לפסולת יבשה	1		6.733	2.693
חניה ציבורית	1		5.388	-
סה"כ כללי	31		62.713	36.792

(1) היתרי בניה לתחנת דלק ינתנו ע"י תכנית מפורטת נפרדת.

ד. עקרונות התכנון

1. השטח המיועד בתכנית למלאכה ותעשיה קלה חולק למגרשים וישמש להקמת מבנים לבתי מלאכה ומפעלים לתעשיה קלה, מחסנים שטחי אחסנה מפעלים לעיבוד תוצרת חקלאית, מחסני מכר וחנויות מפעל.
2. רוב המגרשים ביעוד למלאכה ותעשיה קלה נקבעו בגודל מינימלי ממוצע של 1.3 דונם כתבנית בסיס. מיעוט של מגרשים נקבע בגודל גדול יותר של 2-3 דונם למגרש. גודל המגרשים נקבע בהתאם להמלצת משרד התמ"ת, ועפ"י הנסיון באזורי תעשיה קיימים בישובים הבדואים.
3. תבנית הבסיס של גודל המגרשים תאפשר בעתיד לזימים לאחד מגרשים עפ"י הצרכים בסמכות ועדה מקומית. גודל מגרש מינימלי במקרה של חלוקת מגרשים נקבע ל- 0.75 דונם.
4. מערכת הדרכים בשטח התכנית מתחברת לדרך הגישה לישוב, מותאמת לטופוגרפיה הגבעית של האזור, לגודל וצורת המגרשים, ולהמשך הפיתוח של אזור התעסוקה "בשלבי הפיתוח בעתיד".
5. דרך עורקית ראשית בחתך רוחבי של 17 מ' חוצה את שטח התכנית וממנה מתפצלות דרכים משניות מעגליות בחתך רוחבי של 14 מ'. מגרשי המלאכה והתעשיה מתוכננים באופן שהחזיתות הצרות שלהם מופנות אל הדרכים. בהתאמה, קוי הבנין מאפשרים אופציה לכניסת רכב לתוך שטח המגרש באחד מצידיו של השטח הבנוי.
6. בהתאם להנחיות תכנית המתאר, בשטח התכנית נכללים מגרשים מיוחדים לתפקודים לא תעשייתיים: לתחנת דלק למתחם לוגיסטי לתחנת מעבר לפסולת יבשה ולחניה ציבורית. המגרשים המיוחדים מרוכזים בשטח התכנית הקרוב לדרך הכניסה לאזור התעסוקה, והמתפצלת מדרך הגישה הראשית לישוב.
7. מערכות הניקוז והביוב המתוכננות בשטח התכנית הן גרביטציוניות, ותוכננו בהתאמה לתנוחה של מערכת הדרכים ולשיפועים הטבעיים של הטופוגרפיה הגבעית שבשטח התכנית.
8. מפעלים יוכלו להכנס לאזור התעסוקה לאחר שימוינו בשלב ההיתר, באמצעות "דו"ח איפיון מפעל", שיוכיח כי המפעל עומד בהגבלות ובאיסורים הסביבתיים, הכל באישור הגורמים הממונים על שמירת איכות הסביבה.
9. לשטח התכנית לא תותר כניסה למפעלי תעשיה כימית ופטרוכימית, מפעלי דשנים הדברה עיבוד עור ומשחטות, ו/או מפעלים אחרים שעשויים לגרום למיטרדים או לסיכונים לסביבה.
10. נספח התכנית לחלוקת זכויות רעש, ישמש ככלי לחלוקת זכויות הרעש בשטח התכנית בין מגרשי המלאכה והתעשיה הקלה, ולבקרה כי מפלס הרעש המירבי הצפוי מהפעילות בשטח של כל מגרש נתון לא יעלה על זכויות הרעש המוקצות לו.

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 306/03/28, אזור תעסוקה ביר הדאג' שלב א'. תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים - להלן "התכנית" או "תכנית זו".	1.1 שם התכנית
הדרום :	1.2 מחוז
באר שבע :	1.3 נפה
מועצה אזורית אבו בסמה	1.4 מקום
ישוב בדואי חדש ביר הדאג' נ.צ. מרכזי 173400 /547800	
גוש 100325/1 חלקה 3 בחלק	1.5 גושים וחלקי גושים
120.086 דונם :	1.6 שטח התכנית
מינהל מקרקעי ישראל,	1.7 מגיש התכנית
המינהלה לקידום הבדואים הנגב, דרך חברון 60 ת.ד. 17060 באר שבע	
מינהל מקרקעי ישראל :	1.8 בעל הקרקע
ריטה דונסקי פוירשטיין רשיון מס' 6021	1.9 עורכי התכנית
רח' חרוזים 10 רמת גן	
נחום דונסקי תכנון אזורי ועירוני	
רח' רדינג 18 תל אביב	
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא :	1.10 ציונים בתכנית
	1.11 מסמכי התכנית:
התכנית כוללת את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:	
א. תשריט מצב מוצע ערוך בקנה מידה 1:1,250 - להלן: "התשריט".	
ב. 15 דפי הוראות בכתב- להלן "הוראות התכנית".	
ג. נספח שלבים מנחה להמשך פיתוח בקני"מ 1:2,500, משורטט על גבי גיליון התשריט- להלן: "נספח שלבים".	
ד. 1 דף נספח מנחה לשאלון אפיון מפעל - להלן: "נספח שאלון אפיון מפעל"	
ה. 6 דפי נספח מנחה לחלוקת זכויות רעש - להלן: "נספח זכויות רעש".	
ו. נספח מים וביוב מנחה בקני"מ 1:1250, - להלן: "נספח מים וביוב".	
ז. נספח פיתוח ונטיעות מנחה בקני"מ 1:1,1250 - להלן נספח "נוף פיתוח ונטיעות".	
ח. נספח ניקוז מנחה בקני"מ 1:2500 - להלן: "נספח ניקוז".	
ט. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:2500 - להלן: "נספח תנועה".	

1.12 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מפרטת בשטחה את הוראות תכנית מתאר מקומית מס' 103/02/28 (58/101/02/20) באר חיל (ביר הדאג'). בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.

1.13 מטרות התכנית

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת שלב א' של אזור תעסוקה לישוב קבע בדואי חדש ביר הדאג', על ידי שינויים ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה כמפורט להלן:
- א. פירוט השימושים ביעודי הקרקע של תכנית המתאר: למלאכה ותעשייה קלה, תחנת דלק, חניה ציבורית, מגרש ציבורי למתקנים לוגיסטיים של הרשות המקומית, תחנת מעבר לסילוק פסולת יבשה, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
 - ב. חלוקת שטח התכנית למגרשים וקביעת שימושים ותכליות מפורטים, שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי, תכסית שטח מירבית וקווי הבנין.
 - ג. קביעת עקרונות מנחים לעיצוב הבניינים, לפיתוח השטח, לשמירת איכות הסביבה ולמערכות דרכים חניה ותשתית הנדסית.
 - ד. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

1.14 הוראות כלליות לאזורים

1. כל שימוש בקרקע או בבנין הנמצא באזור מאזורי התוכנית כמסומן בתשריט, יהיה בהתאם להוראות תכנית זו.
2. שטח התכנית מחולק למגרשים כמסומן בתשריט. התכליות והשימושים המותרים בכל אזור או מגרש, יהיו כמפורט להלן, ובטבלת אזורים שימושים ומיגבלות בניה, בפרק 3 של ההוראות, (להלן "הטבלא").
3. שטחי בניה מירביים הכוללים מטרות עיקריות ומטרות שירות, לרבות מיקלטים, תכסית שטח מירבית, ומספר קומות מירבי (+ מרתף), יהיו כמפורט בטבלא.
4. נוסף לתכליות ולשימושים המותרים בכל אזור או מגרש, והשירותים הדרושים לפעילותם, מותרים בכל אזור אלא אם נאמר אחרת בתכנית:
- דרכים פנימיות וחניה, גינון ושבילים ומערכות תשתיות הנדסיות. מיתקני תשתית קטנים ששטחם אינו עולה על 50 מ"ר וגובהם אינו עולה על 4 מטר, יהיו מותרים בשטחים ציבוריים ובשטח ציבורי פתוח.
5. קוי הבניין יהיו בהתאם למסומן ברוזטות של הדרכים ובתשריט ולאמור בהוראות. אם לא נאמר אחרת בתכנית, קו בנין מינימלי מגבול חזית של מגרש יהיה 5 מטר.

פרק 2 : תכליות ושימושים באזורי התכנית

2.1 אזור מלאכה ותעשייה קלה

1. אזור המיועד להקמת בתי מלאכה ומפעלי תעשייה קלה, מפעלים לעיבוד תוצרת חקלאית מן הסוג שיותר להקים עפ"י ס"ק 3 להלן, מחסנים, מחסני מכר וחנויות מפעל, מחסנים ושטחים לאחסון של תוצרת חקלאית. באזור תותר הקמת מבנים מתקנים וסככות של השימושים המותרים, וכל המבנים והשירותים הדרושים להפעלתם, הכוללים מרתפים- ובלבד שלא יחרגו מהיקף הבנין, מיקלטים וחדרים מוגנים לפי תקנות הג"א וחניה מקורה.

2. באזור לא תותר הקמת מפעלים מהסיווגים הבאים:

א. תעשייה כימית, פטרוכימית, דשנים, הדברה, עיבוד עור, משחטות וכל אחסנה הכרוכה בהם.

ב. ייצור חומרים מסוכנים כהגדרתם על פי חוק החומרים המסוכנים.

ג. מפעלים היוצרים מיטרדי אבק או מיטרדי ריח.

3. א. מפעלים אשר יבקשו להיכנס לאזור מלאכה ותעשייה, יידרשו לעבור הליך מיון ובחינה מוקדמת. קבלת מפעלים תאושר רק לאחר הגשת "דו"ח אפיון מפעל" שיערך עפ"י שאלון אפיון מפעל המופיע בנספח, יוגש לאישור יחידה סביבתית ובהעדרה יועץ סביבתי לועדה המקומית המוסכם על המשרד להגנת הסביבה.

ב. לא תותר כניסת מפעלים אשר עלולים לגרום למיטרדים או לסיכונים לסביבה.

ג. הקמת מפעלי התעשייה והמלאכה תותר תוך שמירה על איכות הסביבה ועמידה בתנאים של מניעת מפגעים סביבתיים, ותהיה מותנית באישור יחידה סביבתית או יועץ סביבתי לועדה המקומית.

ד. לא יותרו תכליות העושות שימוש או המאכסנות חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, בכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סווג ופטור), אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד לאיכות הסביבה.

ה. הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה, רשאים לדרוש חוות דעת סביבתית או תסקיר השפעה על הסביבה, או בדיקת מומחה, כאשר לדעתם הפעילות המתוכננת עלולה לגרום למפגעים סביבתיים. המסמך הנ"ל ישלים במידת הצורך את הבדיקה הסביבתית שתערך לצורך דו"ח אפיון מפעל.

2.2 תחנת דלק

1. אזור המיועד לתחנת דלק עפ"י הוראות תמ"א 18 לתחנת תדלוק מדרגה ג', ויותר בה כל שרותי הרכב.
2. לאזור תערך תכנית מפורטת נפרדת שתאושר ע"י ועדה מחוזית ותכלול את התנאים למתן היתרי בניה.
3. בשטח תחנת הדלק יעשה שימוש באמצעים ובטכנולוגיות שיבטיחו הפעלה וניטור למניעת דליפות של מזהמים לקרקע ולמערכות המים ולמניעת פליטות לאויר של גזים, ריחות ודלקים.
4. דו"ח אפיון מפעל לתחנת דלק יוכן עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה כנדרש מתחנות דלק חדשות.

2.3 שטח לבנייני ציבור

1. אזור המיועד למתקנים לוגיסטיים של הרשות המקומית, כולל מבנים לבית מלאכה ומוסך, מחסנים, סככות ואחסנה פתוחה, ומגרשי חניה לרכב ולציוד תפעולי של הרשות המקומית.
2. על השימושים המיועדים בשטח זה תחולנה ההוראות המפורטות בסעיף 2.1 לעיל.

2.4 תחנת מעבר לפסולת יבשה

1. מגרש מס' 401 מיועד לתחנת מעבר מסוג 4, לריכוז פסולת יבשה משטח ביר הדאג', לשם העברת הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
2. הגישה לתחנת המעבר תהיה באמצעות זכות מעבר במגרש שצ"פ מס' 503 כמצויין בסעיף 2.5 ס"ק 5 להלן.
3. כתנאי להוצאת היתר בניה לתחנת המעבר תיערך תכנית פיתוח לאזור תחנת המעבר, שתאושר ע"י הועדה המקומית ותתואם עם המשרד להגנת הסביבה. תכנית הפיתוח תקבע את שיטת העבודה לריכוז הפסולת ודרכי הטיפול בפסולת, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים סביבתיים וסיכונים בטיחותיים.
4. התחנה תוסתר חזותית, תגודר מסביב ותכלול אמצעים למניעת פיזור הפסולת, הכל בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ועל פי הוראות תמ"א 16.

2.5 שטח ציבורי פתוח

1. אזור המיועד לפיתוח שטח, שטחים לפיתוח נופי גינון ונטיעות, הסדרת הניקוז הטבעי, שבילים, דרכים לרכב שירות, מעבר קוי תשתית, ומתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר. תחנות שאיבה לביוב בשטח ציבורי פתוח יוקמו בכפוף למפורט בסעיף 5 / 8.1.
2. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים הפתוחים בשטח התכנית.
3. גינון השטחים הציבוריים הפתוחים והכיכרות יהיה מבוסס על צמחיה ונטיעות עצים מסוגים שתואמים את תנאי הקרקע והאקלים ומיעוט המשקעים באזור, תוך ניצול הנגר העילי והזרמתו למקומות הנמוכים בשטח התכנית.
4. בשטח ציבורי פתוח במגרש מס' 502 בהיקף התכנית, תשמר בכל עת זכות מעבר המשכית לדרך חקלאית, שהיא גם דרך פינוי בעת תקלה בתג"ר. התוואי המדויק והרוחב של הדרך החקלאית יקבעו בתכנית פיתוח.
5. מגרש מס' 503 מהווה רצועת חיץ, ותשמר בו זכות מעבר לרכב בין דרך מס' 63 לבין תחנת המעבר לפסולת יבשה במגרש מס' 401. מיקום המעבר יקבע בתכנית פיתוח משותפת לשני המגרשים הנ"ל.

2.6 חניה ציבורית

1. מגרש מס' 601 המסומן בתשריט, מיועד לשמש לחניה ציבורית של רכב כבד רכב עבודה ורכב פרטי.
2. באזור החניה הציבורית ישולבו נטיעות. אופן שילוב הנטיעות יקבע בתכנית פיתוח.
3. מגרש החניה יצופה באופן שימנע פיזור אבק וחילחול שמנים ודלקים אל תת-הקרקע. טרם הכשרת שטח החנייה יפורטו התנאים והאמצעים למניעת זיהום מי נגר, ויאושרו ע"י יחידה סביבתית או יועץ סביבתי לועדה המקומית.

פרק 3: טבלת אזורים שיימושים זמניות ומגבלות בנייה

הערות	קווי בנין			מספר קומות + מרתף	גובה מקסי' במטר	תכנית שטח מירביים אחוזים (2)	אחוזי בנייה מירביים במג'ש			שטח מג'ש בדזנים	מס' מג'ש	אזור
	A ח ו ר ?	ב ד ?	ק ד מ ?				סה"כ עיקרי + שירות אחוזים	שטחי שירות אחוזים	שטח עיקרי אחוזים (1)			
תחנת תדלק מדרגה ג', היתרים יצאו עפ"י תכנית מפורטת נפרדת שתאושר ע"י ועדה מחוזית	4	4	5	3	12	50	80	20	60	0.750 מינימלי	101-127	אזור מלאכה ותעשייה קלה
מיועד למיתקנים לוגיסטיים של הרשות המקומית	5	5	5	2	8	24	24	8	(3) 16	4.371	201	תחנת דלק
מותרים מתקני תשתית קטנים כמפורט בהוראות ועד 300 מ"ר בסה"כ בכל המג'שים יחד	5	5	5	1	7	40	40		40	6.733	401	תחנת מעבר לפסולת יבשה
				1	4					כמסומן בטבלת מג'שים	501-504	שטח ציבורי פתוח

(1) שטחי איחסון במבנים באזור מלאכה ותעשייה קלה כלולים בשימוש העיקרי

(2) כולל מבנים למטרות שירות

(3) כולל 130 מ"ר לבית אוכל, חנות, משדדים ומחסנים לשירות התחנה ו-400 מ"ר גגון לעמדות התדלק

1. תוואי הדרכים והחניות המוצעים ורוחבם יהיו כמסומן בתשריט.
2. הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה.
3. מקומות החניה יקבעו לפי תקן החניה לתכליות והשימושים השונים, התקן בעת מתן היתר בניה, באישור משרד התחבורה.
4. החניות באזור מלאכה ותעשייה תהיינה בתחומי המגרשים.

פרק 5 : הנחיות לתשתיות הנדסיות

5.1 הנחיות כלליות לתשתיות הנדסיות

תשתיות חשמל במתח נמוך, תקשורת, מים, ביוב, גז וכדומה תהיינה תת-קרקעיות. במידת הצורך, יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות בתחום המגרשים מחוץ לקוי בנין, וברצועה של עד 2 מ' מגבול המגרש בכפוף לשאר הוראות התכנית, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים. מערכות התשתית יקבעו בתאום עם הרשויות המוסמכות וכאמור בתכנית פיתוח.

5.2 מתקנים טכניים לתשתיות

בניית מתקנים טכניים לתשתיות כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, תחנת טרפו, חדרי תקשורת, משאבות למים ולביוב וכדומה, תותר בשטחים ציבוריים ובשטח ציבורי פתוח, בתנאי ששטחם אינו עולה על 50 מ"ר וגובהם אינו עולה על 4 מטר (למעט גובה של אנטנות) ובתנאי שמיקומם צורתם מפלסיהם ואופן הפיתוח סביבם יקבעו בתיאום עם הרשויות המוסמכות וכאמור בתכנית פיתוח. תחנות שאיבה לביוב יוקמו בשטח ציבורי פתוח בכפוף למפורט בסעיף 8.1/5.

5.3 ניקוז

1. ניקוז המגרשים בשטח התכנית יהיה בעדיפות באמצעות שיפועי קרקע מתאימים ותעלות- כולל הגנה על מבנים ומתקנים בפני שיטפונות, הכל על פי נספח ניקוז ובתאום עם רשות הניקוז האזורית.
2. המגרשים ליעודים השונים ינוקזו אל דרך ציבורית, דרך חקלאית, שטח ציבורי פתוח, או שטח חקלאי.
3. גובה ± 0.00 של בנין יקבע כך שיהיו שיפועים של לפחות 2% מהבנין לכוון מערכת הניקוז.

5.4 ביוב

1. כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב מרכזית. המערכת תחובר למיתקן ביוב מקומי, במקום שנקבע בתכנית מתאר מקומית ביר הדאג', בהתאם לתכניות המאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
2. הועדה המקומית רשאית לדרוש הקמת מתקני קדם טיפול בשפכים בתחום של מגרש, במידה ולדעת מהנדס הועדה ו/או היחידה הסביבתית או יועץ סביבתי לועדה המקומית, השפכים הנוצרים בשטח המגרש אינם עומדים בתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות.

5.5 מים

1. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים בשטח התכנית, תותנה בקיום הוראות חוק המים תש"ט - 1950 על תיקוניו, ולתקנות והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מיטרדים.
2. מערכת אספקת המים בשטח התכנית תהיה תת-קרקעית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

5.6 סילוק פסולת

1. מיכלים לאצירת פסולת ימוקמו בשטח כל מגרש, כך שתתאפשר נגישות מירבית לרכב פינוי, במקומות שיקבעו בתכנית בינוי ופיתוח, המהווה חלק מהיתר הבניה.
2. פסולת ביתית, פסולת תעשייתית ופסולת חקלאית יועברו לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
3. פסולת רעילה תפונה לאתר מאושר ומוסדר ותטופל בהתאם לכל דין.
4. פסולת יבשה תועבר לתחנת המעבר לפסולת יבשה בתחום תכנית זו.

5.7 תשתיות חשמל ותקשורת

1. אספקת החשמל בשטח התכנית תהיה מהרשת הארצית של חברת החשמל.
2. קווי המתח הגבוה 33 KV יהיו עיליים בכל שטח התכנית.
3. קווי חשמל ותקשורת במתח נמוך, וקווי בזק וטל"כ בשטח התכנית, כולל החיבורים למבנים, יהיו תת קרקעיים.
4. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיזוני	מרחק מציר קו
קו חשמל במתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל במתח גבוה 33 kV	5 מ'	6 מ'

5. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז הדרום.
6. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסכמות עפ"י כל דין.
7. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים, במרחקים המפורטים לעיל, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.
8. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודי הרשת של המתח הגבוה בשטח התכנית. כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז הדרום.
9. תאורת רחובות תהיה על עמודי תאורה. עוצמת התאורה תחושב לפי קריטריונים תנועתיים של הכביש, שיוגדרו על ידי מהנדס תנועה ולפי ת"י 1862.

פרק 6 : הוראות לבינוי עיצוב אדריכלי ושמירת הנוף

6.1 עיצוב אדריכלי

1. מפלסי הכניסה לבניינים יהיו בגובה ± 0.00 שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח המהווה חלק מההיתר, בהתחשב בגבהים של מערכות הביוב, הניקוז והדרכים הגובלות בשטח המגרש.
2. גובה הבניינים יהיה כאמור בטבלא, מדוד ממפלס ± 0.00 הנ"ל.
3. גגות המבנים באזור מלאכה ותעשייה קלה יהיו מבטון, פח פרופילי או פלסטיק,
4. תותר הקמת מרתף שלא יחרוג מתכסית קומת הקרקע של הבניין. גובה המרתף 2.20 מ' מדוד מרצפתו ועד פני תקרת המרתף. גובה החלונות לא יעלה על 80 ס"מ מפני הקרקע המפותחת הסמוכה. שטח המרתף יכלל במנין שטחי השירות של הבנין.

6.2 קירות תמך, קירות גדר וגדרות

1. קירות תמך וקירות גדר לחזית של דרך, יהיו בנויים מאבן מקומית, חלוקי נחל או מבטון בגימור בטון חזותי, חלק או מסותת או בגימור טיח עד גובה 1.8 מ'.
2. גדרות צידיים יהיו בנויים מחומרים כנ"ל בגובה עד 30 ס"מ, וגדר רשת או מתכת עד גובה 1.8 מ'.
3. במקרה של הפרשי מפלסים בין מגרשים גובלים יבנו ביניהם קירות תמך מאבן מקומית או מבטון, ומעליהם גדר רשת או מתכת כנ"ל.
4. קירות תמך בצד האחורי של מגרשים יעשו ע"י מיסלעות מאבן מקומית ו/או ע"י קירות תמך כנ"ל.
5. גדרות ומעקים על גבי קירות תמך וקירות גדר יהיו בהתאם לדרישות התקן.

6.3 חפירה, חציבה ומילוי

1. עבודות חפירה חציבה ומילוי יעשו תוך הקפדה על מניעת שפכים ודרדרות עפר ואבן. ייצוב חציבות יעשו על ידי הקמת מיסלעות מאבן מקומית ו/או ע"י קירות תמך.
2. עודפים של עפר וסלע מחפירה בשטח התכנית יועברו לאתרים מאושרים ומוסדרים עפ"י כל דין, בתיאום עם הרשות המקומית.

6.4 חיבור מערכות תשתית

חיבורי מערכות התשתית ימוקמו בשטח המגרש בחזית המגרש הפונה אל המדרכה, ויותקנו על פני הקרקע, בארונות או בגומחות יעודיות המשולבות בקירות תמך וקירות גדר, ו/או בקירות הבנין שחזיתו פונה כלפי הרחוב, הכל בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות, הרשות המקומית והועדה המקומית.

6.5 נטיעת עצים

נטיעת עצים ושיחים תהיה מסוגים עמידים לתנאי יובש, בעלי תצרוכת מים ותחזוקה מועטים.

פרק 7 : הוראות לשמירת איכות הסביבה

7.1 כללי

1. מי השטיפה של ציוד ומחסנים ירוכזו בשטח המפעל, ויועברו למערכת הביוב ללא דליפות בדרך.
2. ניקוז מי נגר משטחי מפעלים הסמוכים לערוץ נחל, יעשה ככל הניתן שלא לכוון הנחל.
3. אחסון חמרים בעלי פוטנציאל זיהומי כולל דלקים ושמנים, יעשה על משטחים אטומים כגון אספלט או בטון המוגנים מגשמים, עם סידור לקליטת נוזלים

- במקרה של דליפה. במקרה שחומרים אלה ימוקמו בשטחים פתוחים, יש להבטיחם מפני סופות ע"י גדרות ומאצרות.
4. גרוטאות, מתקני סילוק פסולת, וכל מתקן או מכונה הקולטים או פולטים נוזלים, ירוכזו על משטחים אטומים עם סידור לקליטה וטיפול בנוזלים במקרה של דליפה.
5. כל צורכי האיחסון של המפעל ימצאו את פתרונם בתחום המגרש. חומרים רעילים ומסוכנים יאוחסנו באישור, על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. חמרי גלם בעלי פוטנציאל לפיזור אבק יאוחסנו במבנים סגורים, או שיינקטו אמצעים טכנולוגיים שימנעו פיזור אבק.
6. הערוצים הטבעיים של פני השטח בשטחים הפתוחים ישמרו נקיים מפסולת.

7.2 רעש

1. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק, ידרשו תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק וכמפורט בסעיף 8.1 / 13.
2. מפלס הרעש המירבי שיותר לכל מגרש ייקבע עפ"י נספח זכויות רעש.

7.3 איכות אויר וריחות

- יותר שימוש במקורות האנרגיה הבאים: חשמל, גז, סולר, רוח ואנרגיה סולרית. בכל מקרה תיזדרש עמידה בתקני הפליטה שבתוקף, ובמידת הצורך תיזדרש התקנת אמצעים למניעת פליטה של מזהמים וריחות.

7.4 ביוב

- איכות השפכים התעשיתיים המותרים לחיבור למאסף הביוב המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות, ברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

7.5 אבק

- ינקטו האמצעים הדרושים על מנת למנוע מפגעי זיהום אבק בעת ביצוע עבודות עפר.

8.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י ועדה מקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן:

1. ביצוע של יישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי מים וביוב, חשמל ותקשורת, גז ודלק, פיתוח המגרשים והמתקנים ההנדסיים הדרושים, יהיו בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לשטח התכנית כולו או לחלק ממנו.
2. היתר בניה לבנין בתחום של מגרש, מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בתחום קוי הבנין המותרים בשטח המגרש ותהווה חלק מההיתר.
3. היתר בניה לבנין בתחום של מגרש באזור מלאכה ותעשייה קלה לא יוצא אלא לאחר שההיתר תואם עם יחידה סביבתית ובהעדרה עם יועץ סביבתי לועדה המקומית המוסכם על המשרד להגנת הסביבה.
4. היתר בניה לתחנת דלק, לתחנת מעבר לפסולת יבשה, לתחנת שאיבה לשפכים או למחסן חומרי הדברה לא יוצא אלא לאחר שההיתר תואם עם המשרד לאיכות הסביבה.
5. בבקשה להיתר לתחנת שאיבה לביוב בשטחים ציבוריים ובשטח ציבורי פתוח, מגיש הבקשה והועדה המקומית יהיו אחראים ליידע את בעלי הנכסים הסמוכים. ההיתר יהיה מותנה באישור הועדה המקומית לאחר דיון בועדה ובתאום עם המשרד-לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
6. בשלב היתר הבניה לתחנת שאיבה לביוב, תוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה תכנית המתייחסת להיבטים הבאים: מיקום התחנה – מרחק מנחלים ומגורים. מבנה התחנה – חדרי משאבות, מגוב, מיכלים, בורות חירום דרכי גישה, גישור ושילוט, חומרי בניה, איטום וציפוי. ציוד התחנה - תאור מערכת השאיבה, גנרטור, מגוב מכני, מיכלי דלק וכדומה.
7. אמצעים למניעת מפגעי רעש וריח – מערכות איוורור וסינון, מערכת גיבוי חשמלית, תכניות חרום למקרה כשל, תכנית הפעלה ואחזקה, עמידה בתקן מפלסי רעש במצב עבודה רגיל ובחרום.
8. היתר בניה לבנין בתחום של מגרש למלאכה ותעשייה יוצא בתנאי של קיום אזורי טעינה ופריקה נאותים בתחום המגרש.
8. היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים, ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר השלמת תכניות מפורטות, קבלת היתרים לפתרון הביוב לרבות לתחנת השאיבה לשפכים ולמתקן טיהור השפכים, ואישור התכניות ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

9. היתרי איכלוס למבנים מהם צפויים שפכים יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור המשרד לאיכות הסביבה על השלמת ביצוע פתרון הביוב, לרבות תחנת השאיבה לשפכים ומתקן טיהור השפכים.
10. היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטים לאישור רשות תימרור מרכזית.
11. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר איכלוס/ הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה .
12. יינקטו האמצעים הדרושים על מנת למנוע מפגעי זיהום אבק בעת ביצוע עבודות עפר. פירוט האמצעים יימסר בבקשה להיתר הבניה.
13. תנאי להיתר בניה יהיה אישור יחידה סביבתית או יועץ סביבתי לועדה המקומית, כי בהיתר הבניה מובטח כי מפלס הרעש המרבי הצפוי מהפעילות במגרש נשוא ההיתר, לא צפוי לעלות על מפלס הרעש המירבי המוקצה למגרש, עפ"י מסמך חלוקת זכויות רעש המהווה נספח לתכנית זו. בסמכות יחידה לאיכות הסביבה או יועץ סביבתי לועדה המקומית, לדרוש ממגיש בקשה להיתר, הגשת דו"ח אקוסטי שיפרט את האמצעים הנדרשים לעמידה במפלסי הרעש המרביים כאמור.
14. תנאי למתן היתר בניה לתחנת דלק, יהיה אישור ועדה מחוזית לתכנית מפורטת נפרדת לתחנת הדלק, לאחר שיתקבל מסמך הידרולוגי-סביבתי לתחנת הדלק המוצעת, לעניין מפגעים סביבתיים ומפגעים תברואתיים, ולעניין סיכונים הנשקפים למקורות המים והקידוחים באזור, והסכנה למי התהום מתחנת הדלק, הכל כאמור בתמ"א 18.

8.2 מיקלוט

לא ינתן היתר בניה לבנין באזור מאזורי התכנית, אלא אם יכלול אמצעי מיקלוט בהתאם לתקנות 5425 5606 החלות בשטח התכנית, או בהתאם לתקנות אחרות שיקבע בעתיד שהן חלות בשטח התכנית, הכל באישור פיקוד העורף.

8.3 הפקעות לצרכי ציבור

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

8.4 חלוקה ורישום

חלוקת השטח למגרשים ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית. שטח התכנית כולל את פיתוח שלב א' בשטח אזור התעסוקה המיועד בתכנית מתאר מקומית ביר הדאג'. שלבי פיתוח בעתיד, כמסומן בנספח שלבים מנחה להמשך פיתוח, יקבעו בתכנית מפורטת.

חתימות:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון הנוספות.
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מסאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל חזת ועל מי כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו על ידי מו שרכש מאיתנו על מין זכויות כל שהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מלכ הסכם כאמור עפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט עניינית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז הדרום
 מינהלת הבדואים

20/3/07
 רותם דונוסקי
 יזמה לקידום הבדואים בעב

מגיש התכנית

נויר קינדר
 מינהלת הבדואים

בעל הקרקע

נחום דונסקי גיאוגרף-מתכנן
 תכנון אזורי-דירוג
 רח' ריזעג 18, ת"א 69024 טל. 7528591

ריטה דונסקי-פויירשטיין
 אדריכלית-עננה ערים
 עורכי התוכנית
 רח' חרוזים 10 ר"ג, טל' 7528591

**תכנית מפורטת מס' 306/03/28 אזור תעשייה ביר הדאג' שלב א'
נספח מנחה לשאלון אפיון מפעל**

אפיון המפעל יוכן ע"י מומחה שעיסוקו בכך ויחתם על ידו. נדרשת התייחסות מפורטת לסעיפים הבאים:

רקע כללי – סוגי פעילות, מוצרים ושירותים, שיגרת עבודה.

מתקנים מערכות וכלים – תאור מפורט של מתקנים הנדסיים, חדרי מכונות, שטחי תפעול והכלים השונים הפועלים במקום, (כמויות).

ביוב – תיאור מקורות השפכים, הרכבם ואיכותם. תכניות מערכת הזרמתם והתחברותם אל המערכת העירונית. אומדני ספיקות לשעת שיא, פירוט מתקנים לקדם טיפול.

פסולת – סוגי הפסולת, כמות והרכב, דרכי הטיפול והפינוי לכל סוג פסולת, פירוט מתקני אצירה, מיחזור ודחיסה, תיאור מיקום המתקנים ודרכי הגישה אליהם.

איכות אויר – מקורות פוטנציאליים לזיהום אויר ע"י פליטת גזים, חלקיקים או ריחות. הערכת אופי הזיהום, היקפו והשפעתו על ישויות סמוכות. הצגת אמצעים ופתרונות למניעת זיהום אויר.

רעש – תיאור המערכות ההנדסיות והמכניות השונות ומפלסי הרעש הצפויים מהן. תיאור היקפי רעש שמקורם בפעילות שוטפת ובאירועים. הצגת פתרונות אקוסטיים למניעת מיטרדי רעש תוך התייחסות לחלוקת זכויות הרעש באזור התעשייה.

אחסון חומרים – פירוט סוג וכמות החומרים המוחזקים בתחום המפעל למטרות שונות: חומרי גלם, דלקים ושמנים, חומ"ס וכיו"ב. תיאור מיקום, אופן אחזקת ואחסנת החומרים. תיאור אופני העמסה ופריקה.

ניקוז – פוטנציאל זיהום מי נגר, אמצעים ופעולות למניעת זיהום.

מסקנות וממצאים – סיכום המשמעויות הסביבתיות בכל אחד מן הנושאים המפורטים, הצגת הפתרונות והאמצעים למניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בתקני ובהנחיות איכות סביבה.

**תכנית מפורטת מס' 306/03/28
אזור תעסוקה ביר הדאג' שלב א'**

**נספח מנחה
לחלוקת זכויות רעש**

יולי 2006

הוכן ע"י: ד"ר מיכאל מוגילבסקי

רח' שמואל הנביא 20, מודיעין 71700
טל. 08-9715326 פקס. 08-9715326 נייד 052-5242304
E-mail: mi-mogl@zahav.net.il

1.1 כללי

1.1.1 נספח זה מבוסס על הנחיות המשרד לאיכות הסביבה למסמך אקוסטי סביבתי, שהוגש למשרד לאיכות הסביבה לתכנית מפורטת מס' 306/03/28.

הנספח נועד לצורך עדכון ותיאום של תכנית חלוקת הרעש ("זכויות רעש") לתכנית המוצעת למצב ריאלי לפי בקשות להיתר ו/או תכניות מפורטות שיוכנו ויאושרו בעתיד, כולל המרחקים בין מקורות הרעש ובתי מגורים, השפעה על התפשטות רעש על ידי מבנים שיבנו בעתיד, איחוד או חלוקת מגרשים ועוד. היות וכל ההנחות, שהתקבלו לצורך הכנת תכנית "זכויות רעש" לעיל הן מחמירות או מחמירות מאוד, עדכון התכנית יאפשר להחליש הגבלות לתקציבי הרעש, הנקבעים לעיל, וזאת תוך עמידה בקריטריונים של המשרד לאיכות הסביבה לרעש הסביבתי.

1.1.2 תכנית חלוקת הרעשים, אשר קובע תקציב של רמות הספק הקול המתואר בלוחות 1.1 ו-1.2 למגרשים שונים לשעות היום והלילה, ונוהל זה מהווים בסיס לתכנון אקוסטי של אזור התעסוקה המוצע בשלבים הבאים של התכנון.

לוח מס' 1.1 : רמות הספק הקול המותרות לכל אחד מן המגרשים באזור א' עבור שעות הלילה

רמת הספק הקול $L_{W(A)}(i)$ dB(A),	סימון המגרש	רמת הספק הקול dB(A), $L_{W(A)}(i)$	סימון המגרש
84.6	115	84.4	101
84.4	116	84.6	102
88.8	117	84.5	103
87.5	118	84.1	104
84.4	119	84.3	105
83.6	120	85.1	106
84.6	121	84.7	107
84.3	122	84.2	108
84.1	123	84.4	109
83.9	124	84.3	110
83.4	125	84.7	111
83.5	126	86.9	112
84.0	127	85.3	113
93.0	301	86.6	114

לוח מס' 1.2 : רמות הספק הקול המותרות לכל אחד מן המגרשים באזור א' עבור שעות היום

רמת הספק הקול $L_{W(A)}(i)$ dB(A),	סימון המגרש	רמת הספק הקול dB(A), $L_{W(A)}(i)$	סימון המגרש
94.6	115	94.4	101
94.4	116	94.6	102
98.8	117	94.5	103
97.5	118	94.1	104
94.4	119	94.3	105
93.6	120	95.1	106
94.6	121	94.7	107
94.3	122	94.2	108
94.1	123	94.4	109
93.9	124	94.3	110
93.4	125	94.7	111
93.5	126	96.9	112
94.0	127	95.3	113
103.0	301	96.6	114

1.2 עדכון של תכנית חלוקת רעשים על ידי יוזם התכנית ו/או הועדה המקומית בשלבים מתקדמים של התכנון וההקמה של אזור התעסוקה

1.2.1 לפי הצורך, בשלבים מתקדמים של התכנון של אזור התעסוקה ו/או ההקמה יהיו רשאים יוזם התכנית ו/או הועדה המקומית לעדכן את תכנית של חלוקת הרעשים בשטח התכנית בהתחשב בגורמים המשפיעים על הרעש הסביבתי הנוצר מפעולת המגרשים, אשר מתוארים בתת-סעיף 1.4. אי ניצול תקציב הרעש ע"י מפעלים קיימים במידה ויתברר כי קיימים במגרשים מפותחים באזור עודפי תקציב רעש בלתי מנוצלים, ניתן יהיה לנייד את תקציב י הרעש העודפים למגרשים אחרים בכל זמן נתון.

1.2.2 ניתן לבצע את העדכון, לפי הצורך, בשלבי התכנון או לאחר הקמת מבנים ומתקנים במגרשים על ידי בעליהם, אשר ישנו את מצב האקוסטי מבחינת התפשטות הרעש ממגרשים שונים, קיימים או עתידיים, לקולטי הרעש.

1.2.3 שינויים או עדכונים בחלוקת הרעשים בנספח זה מותנים בבדיקה של יועץ אקוסטי בה יובטח כי סך הרעש מכלל מגרשי אזור התעשייה לא יעלה על מפלסי הרעש המותרים בתקנות וכי מובטחת אפשרות ניצול כלל מגרשי אזור התעשייה. שינויים או עדכונים אלה מותנים באישור יחידה סביבתית או יועץ סביבתי לוועדה המקומית המוסכם על המשרד לאיכות הסביבה.

1.3 עדכון של תקציב רעש על ידי בעל המגרש בשלבים של תכנון מפורט למגרש

1.3.1 בשלב הגשת בקשה היתר הבניה למגרש יהיה על יוזם הבקשה להכין ולהגיש מסמך אקוסטי סביבתי, המוכיח כי המגרש יעמוד בתקציב הרעש הנקבע אליו.

1.3.2 בתכנון האקוסטי, יפורטו בין היתר, מקורות הרעש הדומיננטיים המתוכננים למפעל במגרש זה, רמת הספק הקול שלהם ומשך זמן הפעולה בשעות היום והלילה.

1.3.3 על רמת הספק הקול של מקורות הרעש, המתוכננים במגרש זה, יהיה לעמוד בתקציב לרמת הספק הקול, הנקבע במסמך זה.

1.3.4 בשלב הכנת המסמך האקוסטי והסביבתי יהיו רשאי בעל המגרש לעדכן את תקציב הרעש לרמת הספק הקול למגרש זה בהתחשב בגורמים המשפיעים על הרעש הסביבתי, הנוצר מפעולת מגרש זה, אשר מתוארים בתת-סעיף 1.4.

1.4 גורמים המשפיעים על תקציב הרעש

להלן תיאור הגורמים אותם צריך לקחת בחשבון לעדכון תקציב הרעש למגרשים, בשלבים שונים של קידום הפרויקט (סעיפים 1.2 ו-1.3).

1.4.1 שינוי בתכנית חלוקת מגרשים, מיקום אזורי מגורים

במידה ומכל סיבה שהיא ייחולו שינויים על תכנית חלוקת המגרשים ומיקום של אזורי המגורים, תשתנה בהתאם גם חלוקת התקציבים לרמת הספק הקול למגרשים, וזאת לפי הכללים הבאים:

* יבוצע חישוב חוזר לפי מרחקים בפועל.

* במקרה של איחוד של המגרשים, המגרש החדש יקבל תקציב לרמת הספק הקול ששווה לסכום (אקוסטי) של תקציבים שהוקצבו לעיל עבור כל אחד ממגרשים אלה.

* במקרה של חלוקת מגרש כל שהוא למספר מגרשים, כל אחד מהמגרשים החדשים יקבל תקציב לרמת הספק הקול ששווה לחלקו הרלבנטי, לפי

1.4.2 משך זמן של פעולת המגרשים

תקציבי הרעש למגרשים לעיל הוגדרו בהנחה כי כל המגרשים יופעלו במשך יותר מ-30 דקות בלילה, ויותר מ-9 שעות ביום. במידה ומגרש כל שהוא יפעל פחות מ-30 דקות בלילה ו/או פחות מ-9 שעות ביום, ניתן לעדכן תקציב לרמת הספק הקול למגרש זה, בהתבסס על התקציב לעיל, אשר נקבע למגרש זה עבור שעות היום ו/או הלילה, וקריטריונים למפלס הרעש המותר במגורים המוגדרים ב"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן – 1990".

דוגמה: במגרש מס' 101 מקורות הרעש יעבדו ביום פחות מ-9 שעות, אך יותר מ-3 שעות. למצב זה מפלס הרעש המותר במגורים יעלה מ-50 dB(A) (ראה פרק 3 לעיל) ל-55 dB(A), ולכן רמת הספק הקול המותרת למגרש זה תהיה

$$94.4 + 5 = 99.4 \text{ dB(A)}$$

כאשר 94.4 dB(A) - הוא תקציב לשעות היום,
5 dB(A) - תיקון למשך החשיפה לרעש בשעות היום.

1.4.3 השפעה של בליעת הקרקע

במידה ויוכח, שקיימים קטעי הקרקע בין מהמגרש לבין מקבלי הרעש הקרובים, אשר בולעת רעש, ניתן יהיה להגדיל תקציב לרמת הספק הקול המותרת למגרש זה בגודל הפחתת הרעש עקב בליעת הקרקע. גודל בליעת הקרקע יחושב לפי תקן בינלאומי ISO 9613-2. Acoustics – Attenuation of sound during propagation outdoor – Part 2. General method of calculation. גודל זה הוא אינו תלוי בשעות (היום והלילה):

1.4.4 בליעת רעש באוויר

במידה וברשותו המתכנן ויהיו נתונים לגבי ספקטרום הרעש של המקורות הדומיננטיים במגרש, ניתן יהיה להגדיל תקציב לרמת הספק הקול המותרת למגרש זה בגודל הפחתת הרעש עקב בליעתו באוויר. גודל של הפחתת הרעש יחושב לפי תקן בינלאומי ISO 9613-2. Acoustics – Attenuation of sound during propagation outdoor – Part 2. General method of calculation.

1.4.5 השפעה של מכשולים בדרך התפשטות הרעש

במידה ויוכח שבין המגרש הנבדק ומקבלי הרעש נמצאים מכשולים טבעיים (עקב טופוגרפית השטח), מבנים או מתקנים, המסתירים את מקבלי הרעש מבחינה אקוסטית, ניתן יהיה להגדיל תקציב לרמת הספק הקול המותרת למגרש זה בגודל הפחתת הרעש עקב הסתרתו על ידי מכשולים, מבנים או מתקנים אלה. גודל של הפחתת הרעש יחושב לפי תקן בינלאומי – ISO 9613-2. Acoustics – Attenuation of sound during propagation outdoor – Part 2. General method of calculation.