

304-194-5

העתק משרדי

לשכת הוועדה המוחדרת
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 02.05.2007
 נתקבל

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

תכנית מפורטת מס' 201/03/28
שינוי לתכנית מפורטת מס' 223/03/28
אזור תעסוקה אבו קרינאת

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

מס' תכנית: 201/03/28
 חוק הוצ'ל"מ: 1965
 תאריך: 3/9/07
 (Handwritten signature and date)

הוראות התכנית

תאריך: 2/3/07
 מרץ 2007
 (Handwritten signature and date)

מרץ 2007

תכנית מפורטת מס' 201/03/28
שינוי לתכנית מפורטת מס' 223/03/28
אזור תעסוקה אבו-קרינאת
דברי הסבר

א. כללי

תכנית מתאר מקומית מס' 102/02/28 (222/02/11) לשוב בדואי חדש אבו-קרינאת קיבלה תוקף בחודש יולי 2003, ובמקביל נערכה וקיבלה תוקף תכנית מפורטת למרכז השירותים של הישוב. בהמשך קיבלו תוקף תכניות מפורטות לשכונות מגורים 1-4 של הישוב החדש, בהיקף של 1060 מגרשים. פריצת מערכת הדרכים ועבודות פיתוח השטח בתחומי השכונות הני"ל ומרכז השירותים של הישוב נמצאים בביצוע. בכדי לאפשר את פיתוחו של אזור התעסוקה של הישוב החדש המיועד בתכנית המתאר המקומית, נערכת התכנית המפורטת, 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 לפיתוח אזור תעסוקה מקומי בשוב הבדואי החדש אבו-קרינאת, שיכלול: אזור מלאכה ותעשייה קלה, אזור למסחר ומלאכה, אזור תיירות, דרכים ושימושים נלווים. התכנית קובעת את חלוקת השטח למגרשים, 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 והתנאים למתן היתרי בניה.

ג. גבולות השטח סוגי המגרשים וקיבולת זכויות הבניה

גבולות שטח התכנית כוללים את אזור תעסוקה תיירות ומיתחם לוגיסטי בשטח של כ-205 דונם המיועד בתכנית מתאר אבו-קרינאת. שטחי ש.צ.פ. ונחל גובלים נכללים בתכנית המפורטת עפ"י הוראות תכנית המתאר המקומית. סה"כ שטח התכנית הוא כ-358 דונם, כולל כ-180 דונם המיועדים לפיתוח במגרשים מסוגים שונים. מזה 112 דונם מיועדים למלאכה ותעשייה קלה, ומחולקים ל-79 מגרשים. זכויות הבניה הכוללות של כל המגרשים הסחירים באזור, כולל: מלאכה ותעשייה קלה, מסחר ומלאכה, אזור תיירות ותחנת דלק, מסתכמות ב-121,071 מ"ר. בנוסף מיועדים בתכנית מגרשים למיתחם לוגיסטי, תחנת מעבר לפסולת יבשה, ומגרש לחניה ציבורית וכמפורט להלן:

פרוגרמה לסוגי מגרשים וקיבולת זכויות הבניה

אזור	מספר מגרשים	שטח קרקע למגרש (דונם)	שטח קרקע כולל (דונם)	קיבולת זכויות בניה במ"ר
אזור מלאכה ותעשייה קלה	65	1.3 (ממוצע)	80.533	64.426
	14	1.7-3.5	31.658	25.326
סה"כ מלאכה ותעשייה קלה	79		112.191	89.752
אזור למסחר ומלאכה	4	2.7-13.4	23.185	23.185
אזור תיירות	6	1.6-5.2	16.798	6.719
תחנת דלק	1		5.662	1.415
סה"כ מגרשים סחירים	90		157.836	121.071
שטח לבנייני ציבור (מיתחם לוגיסטי)	1		9.838	2.460
תחנת מעבר לפסולת יבשה	1		4.077	1.630
חניה ציבורית	1		8.154	-
סה"כ כללי (1)	93		179.905	125.161

(1) לא כולל נחל ש.צ.פ. ודרכים

ד. עקרונות התכנון

1. יעוד הקרקע בתכנית למלאכה ותעשייה קלה מתפרס על פני עיקר השטח המיועד לפיתוח, שהוא מישורי ומתאים ביותר לפיתוח ולבניה. השטח חולק למגרשים, וישמש להקמת מבנים ומתקנים לבתי מלאכה ומפעלים לתעשייה קלה, מחסנים ושטחים לאיחסון של תוצרת חקלאית, מחסני מכר וחנויות מפעל.
2. רוב המגרשים ביעוד למלאכה ותעשייה קלה נקבעו בגודל ממוצע של 1.3 דונם כתבנית בסיס. מיעוט של מגרשים נקבע בגודל גדול יותר של 1.7-3.5 דונם למגרש. גודל המגרשים נקבע בהתאם להמלצת משרד התמ"ת, ועפ"י הנסיון באזורי תעשייה קיימים ביישובים הבדואים.
3. תבנית הבסיס של גודל המגרשים תאפשר בעתיד ליזמים לאחד מגרשים עפ"י הצרכים בסמכות ועדה מקומית. גודל מגרש מינימלי במקרה של חלוקת מגרשים נקבע ל-0.75 דונם.
4. המגרשים המיועדים בתכנית למסחר ומלאכה אותרו בכניסה לאזור התעסוקה שהוא מכיוון כביש מס' 80, בקירבה לתחנת הדלק המיועדת. גודל המגרשים ביעוד זה מאפשר בניית בניינים גדולים ובינוניים למסחר ומשרדים, כולל מלאכה בהיקף מוגבל.
5. המגרשים המיועדים בתכנית לתירות אותרו בצפון שטח התכנית, בקירבה המירבית לאתר הארכיאולוגי של תל עירא, והם מיועדים לאטרקציות ומתקנים של פולקלור בדואי ושירותים תירותיים נלווים לפעילויות ללא לינה.
6. בהתאם להנחיות תכנית המתאר, בשטח התכנית נכללים מגרשים מיוחדים: לתחנת דלק, למתחם לוגיסטי, לתחנת מעבר לפסולת יבשה ולחניה ציבורית. המגרשים המיוחדים מרוכזים לאורך הרחוב המעגלי הדרומי, המתפצל מדרך הגישה הראשית לישוב.
7. בשטח התכנית נכללת רצועת נחל ערוער, המיועדת להסדרת הניקוז ופיתוח השטח עפ"י חוק הניקוז. השטח הציבורי הפתוח לאורך הנחל מיועד לפיתוח שטח ומתקני שהיית יום לרווחת הציבור. לאורך כביש 80 נקבעה רצועת הפרדה של ש.צ.פ. ברוחב 80-115 מטר.
8. דרך עורקית ראשית בחתך רוחב של 22 מטר, מחברת את אזור התעסוקה לכביש מס' 80, ומתפצלת בכניסה לאזור לשני רחובות ראשיים בחתך רוחב של 16-18 מטר. הרחובות הראשיים נחצים לרוחבם ע"י רחוב מעגלי משני. בתכנית מערכת הדרכים קיימת אופציה לתיבור לאזורי המגורים של אבו-קרינאת מדרום, ולמיחלף 25/80, לכשיוקם.
9. המגרשים בשטח התכנית מתוכננים באופן שהחזיתות הצרות שלהם מופנות אל הדרכים. בהתאמה קוי הבנין מאפשרים כניסת רכב כבד לתוך שטח המגרש באחד מצדדיו של השטח המבונה.
10. מערכות הניקוז והביוב המתוכננות בשטח התכנית הן גרביטציוניות, ותוכננו בהתאמה לתנוחה של מערכת הדרכים ולשיפועים הטבעיים של הטופוגרפיה בשטח התכנית. ניקוז וביוב המגרשים שלאורך נחל ערוער מופנה לכיוון הנגדי לנחל. תחנת השאיבה לביוב שבצפון שטח התכנית תסניק את השפכים למט"ש ערוער.
11. 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.
12. לשטח התכנית לא תותר כניסה למפעלי תעשייה כימית ופטרוכימית, מפעלי דשנים הדברה עיבוד עור ומשחתות, ו/או מפעלים אחרים שעשויים לגרום למיטרדים או לסיכונים לסביבה.
13. נספח התכנית לחלוקת זכויות רעש, ישמש ככלי לחלוקת זכויות הרעש בין מגרשי המלאכה והתעשייה הקלה, ולבקרה כי מפלס הרעש המירבי הצפוי מהפעילות בשטח של כל מגרש נתון לא יעלה על זכויות הרעש המוקצות לו.

פרק 1 : כללי

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 201/03/28, שינוי לתכנית מפורטת מס' 223/03/28, אזור תעסוקה אבו קרינאת. תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים - להלן "התכנית" או "תכנית זו".

1.1 שם התכנית

מחוז	1.2	הדרום :
נפה	1.3	באר שבע :
מקום	1.4	מועצה אזורית אבו בסמה :
		ישוב קבע בדואי חדש אבו קרינאת נ.צ. מרכזי 1979/5615
גושים וחלקי גושים	1.5	גוש 100160/4 חלקות 1, 2, 8 בחלק גוש 100161 לא מוסדר, לפי רישום ישן : גוש 68 אזור הסייג : חלקה 19 בחלק, רישום קודם לא ידוע חלקה 5 בחלק, ספר 3 אזור הסייג דף 154 חלקה 18 בחלק, ספר 3 אזור הסייג דף 167 גוש 67 אזור הסייג : חלקות 2, 30 בחלק, רישום קודם בלתי ידוע 358.670 דונם :
שטח התכנית	1.6	
מגיש התכנית	1.7	מינהל מקרקעי ישראל, המינהלה לקידום הבדואים הנגב
בעל הקרקע	1.8	מינהל מקרקעי ישראל
עורכי התכנית	1.9	ריטה דונסקי פוירשטיין רשיון מס' 6021 רח' חרוזים 10 רמת גן נחום דונסקי תכנון אזורי ועירוני רח' רדינג 18 תל אביב
ציונים בתכנית	1.10	כמסומן בתשריט ומתואר במקרא
מסמכי התכנית:	1.11	

התכנית כוללת את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :

א. תשריט מצב מוצע ערוך בקנה מידה 1:1,250 - להלן : "התשריט".

ב. 17 דפי הוראות בכתב- להלן "הוראות התכנית".

ג. 1 דף נספח מנחה לשאלון אפיון מפעל - להלן : "נספח שאלון אפיון מפעל".

ד. 7 דפי נספח מנחה לחלוקת זכויות רעש - להלן : "נספח זכויות רעש".

ה. נספח מים וביוב מנחה בקני"מ 1:1,250 - להלן : "נספח מים וביוב".

ו. נספח פיתוח ונטיעות מנחה בקני"מ 1:1,250 - להלן נספח "פיתוח ונטיעות".

ז. נספח ניקוז מנחה בקני"מ 1:2,500 הכולל תשריט והנחיות - להלן : "נספח ניקוז".

ח. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:1,250 - להלן : "נספח תנועה".

1.12 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מפרטת בשטחה את הוראות תכנית מתאר מקומית מס' 102/02/28 (222/02/11) בית פלט (אבו קרינאת). בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.

1.13 מטרות התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעסוקה רב תכליתי בישוב קבע בדואי חדש אבו קרינאת, על ידי שינויים ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, וקביעת הנחיות זכויות ומיגבלות בניה כמפורט להלן:

א. פירוט השימושים ביעודי הקרקע של תכנית המתאר: למלאכה ותעשייה קלה, אזור למסחר ומלאכה, אזור תיירות, תחנת דלק, שטח לבניני ציבור, תחנת מעבר לפסולת יבשה, מיתקנים הנדסיים, שטח לתכנון בעתיד, שטח ציבורי פתוח, רצועת נחל, חניה ציבורית ודרכים.

ב. חלוקת שטח התכנית למגרשים וקביעת שימושים ותכליות מפורטים, שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי, תכנית 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, תכנית 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 הבנין יהיו בהתאם למסומן ברוזטות של הדרכים ובתשריט ולאמור בהוראות. אם לא נאמר אחרת בתכנית, קו בנין מינימלי מגבול חזית של מגרש יהיה 5 מטר.

הוראות בדבר הגבלות בניה בגין שדה תעופה נבטים

1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה התעופה נבטים, לרבות הגבלות בניה בגין גובה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה, בהתאם לקבוע בהוראות תמ"א/15 לתפרושת שדות תעופה.
2. הגבלות בניה בגין מזעור סכנת ציפורים לתעופה – יותרו תכליות ושימושים בקרקע על פי המותר בתמ"א/15 לתפרושת שדות תעופה בלבד, תוך נקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה בתאום עם רשות התעופה האזרחית.

פרק 2 : תכליות ושימושים באזורי התכנית

2.1 אזור מלאכה ותעשייה קלה

1. אזור המיועד להקמת בתי מלאכה ומפעלי תעשייה קלה, מן הסוג שיותר להקים עפ"י ס"ק 3 להלן, מחסנים, מחסני מכר וחנויות מפעל – בתנאי שלא יעלו על רבע מהזכויות המותרות במגרש (עיקרי + שירות), מחסנים ושטחים לאיחסון של תוצרת חקלאית. באזור תותר הקמת מבנים מתקנים וסככות של השימושים המותרים וכל השירותים 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 מטרדי אבק או מטרדי ריח.
3. א. מפעלים אשר יבקשו להיכנס לאזור מלאכה ותעשייה קלה 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 לוועדה המקומית המוסכם על המשרד להגנת הסביבה ויוכיח כי המפעל עומד בהגבלות ובאיסורים הסביבתיים המותרים.
 - ב. לא תותר כניסת מפעלים אשר עלולים לגרום למטרדים סביבתיים 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 לוועדה המקומית.

ד. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) אלא אם ינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. ה. הועדה המקומית או המשרד להגנת 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 שתיערך לצורך דו"ח אפיון מפעל.

ו. במגרשים 023 – 030 ו 052 – 058, בשל קירבתם למיתחם התיירות, לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים- כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), אלא אם הותרו בסקר סיכונים או כל מסמך אחר שידרש ויאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי שיוסמך על ידו.

2.2 אזור למסחר ומלאכה

1. באזור זה תותר הקמת מבנים למסחר משרדים ומלאכה. השימושים המותרים: מסחר, שירותי הסעדה, שירותים אישיים, משרדים פרטיים וציבוריים ומפעלי מלאכה, והשירותים הדרושים להפעלתם של השימושים המותרים, הכוללים: מרתפים, ובלבד שלא יחרגו מהיקף הבנין, מיקלטים וחדרים מוגנים לפי תקנות הג"א וחניה מקורה. השטח המיועד למלאכה במגרש, לא יעלה על רבע מזכויות הבניה המותרות (עיקרי + שירות).
2. על מפעלי מלאכה באזור למסחר ומלאכה יחולו כל ההוראות והמגבלות המפורטות בסעיף 2.1 ס"ק 2-3 לעיל, לרבות קיום הליך מיון ובחינה מוקדמת, ואיסור כניסת מפעלי מלאכה אשר עלולים לגרום למטרדים סביבתיים לתכליות אחרות המותרות באזור או באזורים סמוכים.
3. שטחים למטרות שירות ומתקני סילוק אשפה של התכליות המותרות באזור יהיו מוצנעים מעיני הציבור.

2.3 אזור תיירות

1. אזור המיועד לשטחים פתוחים מיתקנים ומבנים, למרכז מבקרים, שיג, אטרקציות של פולקלור בדואי, מתקני משחקים שעשועים ונופש פעיל, חוות סוסים וגמלים, שירותי תיירות, שירותי אוכל ומשקה, שירותים אישיים, מגרשים לחניה תפעולית וחניית מבקרים, גינון ונטיעות, וכל מתקן אחר הדרוש להפעלתן של התכליות האלו.
2. הפעילות באזור התיירות לא תכלול לינה.
3. שטחים למטרות שירות ומתקני סילוק האשפה של התכליות המותרות באזור תיירות יהיו מוצנעים מעיני הציבור.

2.4 תחנת דלק

1. אזור המיועד לתחנת דלק עפ"י הוראות תמ"א 18 לתחנת תדלוק מדרגה ג', ויותרו בה כל שירותי הרכב. על שטח התחנה יחולו הוראות תמ"א 18 על שינוייה.
2. בשטח תחנת הדלק יעשה שימוש באמצעים וטכנולוגיות שיבטיחו הפעלה וניטור למניעת דליפות של מזהמים לקרקע ולמערכות המים ולמניעת פליטות לאוויר של גזים, ריחות ודלקים.
3. דו"ח אפיון מפעל לתחנת דלק יוכן עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה כנדרש מתחנות דלק חדשות.

2.5 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.

2.6 מתקנים הנדסיים

1. מגרש מס' 501 מיועד לתחנת מעבר מסוג 4, לריכוז פסולת יבשה משטח הישוב אבו קרינאת, לשם העברת הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
 - א. תנאי להוצאת היתר בניה לתחנת המעבר יהא עריכת תכנית פיתוח לאזור תחנת המעבר, שתאושר ע"י הוועדה 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.
 - ב. התחנה תוסתר חזותית, תגודר מסביב ותכלול אמצעים למניעת פיזור הפסולת, הכל בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ועל פי הוראות תמ"א 16.
2. תחנת שאיבה לביוב מגרש מס' 502 שטח המיועד לתחנת שאיבה לביוב. תכנון המתקן יהיה עפ"י נספח מים וביוב ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

2.7 שטח לתכנון בעתיד

שטח המיועד כעתודה לשימושים בלתי נצפים מראש, המתאימים להשתלב באזור התעסוקה. סוגי השימוש, חלוקה למגרשים, זכויות והוראות הבניה יקבעו בתכנית מפורטת, מלווה בתכנית בינוי ופיתוח מיוחדת לאזור זה.

2.8 שטח ציבורי פתוח

1. אזור המיועד לפיתוח שטח, שטחים לפיתוח נופי, גינון נטיעות וריהוט גן, מתקני משחקים וספורט, שיג, מתקני פיקניק ונופש לרווחת הציבור, הסדרת הניקוז הטבעי, שבילים ונתיבים להולכי רגל לרוכבי אופניים ולרוכבים, חניה למשתמשים בשטח הציבורי הפתוח, 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. מותרת באזור בניית מחסנים לכלי עבודה וטיפול בשטחים הציבוריים הפתוחים, ששטחם הכולל לא יעלה על 50 מ"ר בסה"כ המגרשים המיועדים לשטח ציבורי פתוח.
3. בתחום הרצועה של שטח ציבורי פתוח לאורך דרך מס' 80, במגרשים מס' 701-704 מותרים פיתוח נופי אקוסטי, להפחתת מפגעי הרעש ולהסתרת אזור התעסוקה מהעוברים בדרך.
4. בשטח ציבורי פתוח, במגרשים מס': 701, 702, 704, בתחום קווי הבניין של 100 מטר מדרך ארצית מס' 80 כמסומן בתשריט, תיאסר כל בניה שהיא לרבות חניה, למעט המותר בתמ"א 3.
5. בשטח ציבורי פתוח, בצדדים הפונים אל רצועת נחל ערוער, ישמרו בכל עת תוואים ברוחב של 5 מ' לפחות, למעבר חופשי לציבור של הולכי רגל, רוכבי אופניים, רוכבים וכלי רכב.

2.9 רצועת נחל

1. שטח המיועד להסדרת נחל ולניקוז מי הגשמים לפי הוראות חוק הניקוז והגנה בפני שיטפונות התשי"ח – 1957. מותרים עיבוד חקלאי של הקרקע, הסדרת הניקוז, סכירה ואיגום מים, פיתוח שטח, ייעור ונטיעות, שבילים וגשרים להולכי רגל ורוכבים, דרכים, חניה ומעבר קווי תשתית- הכל עפ"י תכנית פיתוח, שתערך בתיאום עם רשות הניקוז האזורית ותאושר ע"י ועדה מקומית, הכל בתנאי שלא יהיה בהם כדי לפגוע בצרכי הניקוז כהגדרתם בחוק הניקוז.
2. בשטח רצועת נחל במגרש מס' 801, יחולו בנוסף הוראות סעיף 2.8 ס"ק 4 של תכנית זו.

2.10 חניה ציבורית

1. מגרש מס' 916 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 וחלחול שמנים ודלקים אל תת הקרקע. טרם הכשרת שטח החניה יפורטו התנאים והאמצעים למניעת זיהום מי נגר ויאושרו ע"י יחידה סביבתית או יועץ סביבתי לועדה המקומית.

2.11 אתר עתיקות מוכרז

1. המסומן בתשריט בקו שחור היקפי מקוטע. כל פעולת בניה ופיתוח באתרי עתיקות מוכרזים, תהיה חייבת באישור רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות תשל"ח – 1978.
2. אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.
3. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

פרק 3: טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה

הערות	קווי בנין					מספר קומות מירבית + מרתף	גובה מקסימטרי במטר	תכנית שטח מירבית אחוזים	אחוזי בניה מירביים במגרש			שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	אזור
	קווי בנין		סה"כ אחוזים שירות עיקרי + אחוזים	שטחי שירות אחוזים (2)	שטח עיקרי אחוזים (1)									
	א	ב												
	4	4	3	5	3	12	50	80	20	60	0.750 מינימלי	001-079	אזור מלאכה ותעשייה קלה	
	4	4	3	5	3	12	50	100	25	75	13,401 4,036 2,985 2,763	101 102 103 104	אזור למסחר ומלאכה	
מרכז מבקרים, שיג, אטרקציות של פולקלור בדואי, מתקני משחקים שעשויים ונופש פעיל, חוות סוסים וגמלים, שרותי תיירות שירותי אוכל ומשקה ושירותים אישיים.	4	4	2	15	2	8	40	40	10	30	1,645 1,962 3,726 5,257 2,364 1,844	201 202 203 204 205 206	אזור תיירות	
תחנת תדלוק מדרגה ג'.	5	5	2	5	2	8	25	20	5	15	5,662	301	תחנת דלק	
מיועד למיתקנים לוגיסטיים של הרשות המקומית	5	5	1	5	1	6	25	25		25	9,838	401	שטח לבנייני ציבור	
מיועד לתחנת מעבר לפסולת יבשה	5	5	1	5	1	7	40	40			4,077	501	מיתקנים הנדסיים	
מיועד לתחנת שאיבה לביוב	5	5	1	5	1	4	35	35			1,098	502		
מותרים מחסנים לכלי עבודה עד מ"ר 300 בסה"כ, ומתקני תשתית קטנים עד 300 מ"ר בסך הכל, בכל המגרשים יחד וכמפורט בהוראות.			1		1	4					כמסומן בטבלת המגרשים	701-711	שטח ציבורי פתוח	

- (1) שטחי אחסון במבנים באזור מלאכה ותעשייה כלולים בשימוש העיקרי
(2) שטחי שירות כוללים מרתפים ובלבד שלא יחרוג מהיקף הבניין, מקלטים וחדרים מוגנים לפי תקנות הג"א ושכבות לחניה
(3) כולל גגון משאבות, שירותים סניטרים וכל שירותי הרכב, אך לא יותר מ- 130 מ"ר למסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן, וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול התחנה, לרבות חדר המתדלקים, מחסן ומשרד

פרק 4 : דרכים וחניה

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, התקף 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. תשתיות חשמל במתח גבוה תהיינה עיליות. במידת הצורך, יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות בתחום המגרשים מתוחך 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 שלא במגרש המיועד לתחנת שאיבה לביוב בתכנית, יוקמו בכפוף למפורט בסעיף 5/8.1.

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, במקום שנקבע בתכנית מתאר מקומית בית פלט (אבו קרינאת), בהתאם לתכניות המאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת 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 מטרדים.
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, כפי שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח, המהווה חלק מהיתר הבניה.
2. פסולת ביתית, פסולת תעשייתית ופסולת חקלאית יועברו לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת 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 לקווי 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 החשמל	מרחק מתיל חיצוני	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 בנינים 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 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 יכלול במנין שטחי השירות של הבניין.

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. קירות תמך בצד האחורי של מגרשים יעשו ע"י מיסלעות מאבן מקומית ו/או ע"י קירות תמך כנ"ל.
4. 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

1. נטיעת עצים ושיחים תהיה מסוגים עמידים לתנאי יובש, בעלי תצורת מים ותחזוקה נמוכה.
2. תהיה עדיפות לנטיעת עצים ושיחים מהסוגים השכיחים בבוסתנים.

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 ייעשה ככל הניתן שלא לכיוון הנחל, פיתוח המגרש יעשה ככל הניתן תוך יצירת שיפוע נגדי לערוץ הנחל.
3. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל זיהומי (כולל דלקים ושמן), יעשה על משטחים אטומים כגון אספלט או בטון, המוגנים מגשמים, עם סידור לקליטה וטיפול בנוזלים 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 להגנת 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 רעש המותרים בחוק וכמפורט בסעיף 8.1 / 15.
2. מפלס הרעש המירבי שיותר לכל מגרש באזור מלאכה ותעשייה קלה יקבע עפ"י נספח זכויות רעש.

7.3 איכות אויר וריחות

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

7.4 ביוב

איכות השפכים התעשייתיים 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.

7.6 הנחיות סביבתיות להקמת תחנת תדלוק

א. במסגרת תכנון והקמת תחנת התדלוק במיקום המוצע, יש לעמוד בדרישות הבאות:

1. תקנות המים (מניעת זיהום מים) (ותחנות דלק), התשנ"ז-1997.
2. הנחיות המשרד להגנת הסביבה להקמת תחנות תדלוק חדשות ("מפרט טכני להקמת תחנת דלק חדשה") המעודכנות לשנת 2006, והמפורסמות על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- ב. ריכוז הנחיות עיקריות לתשתיות בתחנה (מתוך הנחיות המשרד להגנת הסביבה):
 1. משטחי התדלוק ואזור מילוי המיכלים: כל משטחי התדלוק ואזור מילוי המיכלים יהיו אטומים לחלחול דלקים, שמנים ומים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. משטחי התפעול והתדלוק של התחנה יהיו מקורים להגנה מימי גשם.
 2. תעלות הניקוז: כל משטחי התפעול והתדלוק של התחנה ינוקזו לתעלות ניקוז תשטיפים. תעלות ניקוז התשטיפים יהיו משופעות למתקן מפריד דלקים. המפריד יחובר במוצאו למערכת הביוב המרכזית. בשום אופן לא יחובר מוצא המפריד למערכת הניקוז.
 3. מיכלים עיליים: במידה ויותקנו (כגון מיכל סולר לגנרטור חירום), מיכלים אלו יהיו נתונים בתוך מאצרה מקורה מוגנת מפני גשם ובנפח 110% מנפח המיכל המאוחסן בה, ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למאצרות. ברז ניקוז המאצרה יהיה נעול, וינוקז במקרה הצורך באמצעות צינור או משאבה אל מפריד הדלקים בלבד ובאישור ובפיקוח מנהל התחנה.
 4. שילוט: כל עמדות אחסון הדלקים בתחנה יהיו משולטות בשילוט תקני לחומרים מסוכנים מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ומתאים לחומר המאוחסן.
 5. תברואה: בתחנה יותקן לפחות מתקן אשפה אחד לכל שורת משאבות, ומיכל אצירה אחד מרכזי לתחנה. עמדת הפסולת המרכזית תתוכנן במבנה מקורה ומוגן מפני גשם, סגור משלושה צדדים לפחות ומנוקז למערכת הביוב.
 6. מפריד שומן: במידה ותופעל בתחנה מסעדה הכוללת בישולים יש לחבר את אזור המטבח שלה למפריד שומן בנפח מתאים והמחובר במוצאו למערכת הביוב המרכזית. שמנים שרופים מבישולים יופנו למיכל נפרד לצורך איסוף למיחזור.
 7. עשן בישולים: במידה ותופעל בתחנה מסעדה הכוללת בישולים, יש להתקין ניקת עשן ואדים מן המטבח, כולל מערכת סינון מסודרת אשר תעבור ניקוי אחת לתקופה בהתאם להוראות היצרן. יש לפנות את העשן הנוצר בעת הבישולים באמצעות ארובה בגובה של 2 מ' מעל גובה המבנים הסמוכים.

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, ותכלול פתרונות ניקוז בהתאם לנספח הניקוז ובתאום עם רשות הניקוז.

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 לחומרי הדברה לא יוצא אלא לאחר שההיתר תואם עם המשרד להגנת הסביבה.

5. בבקשה להיתר לתחנת שאיבה לביוב בשטחים ציבוריים ובשטח ציבורי פתוח, מגיש הבקשה והועדה המקומית יהיו אחראיים ליידע את בעלי הנכסים הסמוכים. ההיתר יהיה מותנה באישור הועדה המקומית לאחר דיון בועדה, ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

6. בשלב היתר הבניה לתחנת שאיבה לביוב, תוגש לאישור המשרד להגנת 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 מכאני, מיכלי דלק וכדומה. אמצעים למניעת מפגעי ריח ורעש – מערכות איזור וסינון, מערכת גיבוי חשמלית, תכנית חירום למקרה כשל, תכנית הפעלה ואחזקה, עמידה בתקן מפלסי רעש במצב עבודה רגיל ובחרום.

7. 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 והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
1. היתרי איכלוס למבנים מהם צפויים שפכים יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור המשרד להגנת הסביבה על השלמת ביצוע פתרון הביוב, לרבות תחנת השאיבה לשפכים ומתקן טיהור השפכים.
 2. היתר בניה לבנין בתחום של מגרש למלאכה ותעשייה קלה, למסחר ומלאכה או לתיירות, יוצא בתנאי של קיום אזורי טעינה ופריקה נאותים בתחום המגרש.
 3. היתרי בניה באזור למסחר ומלאכה ובאזור תיירות יוצאו בכפוף למילוי תנאים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, ובכלל זה עמידה בתקנות למניעת מפגעים ורעש בלתי סביר – 1990.
 4. היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטים לאישור רשות תימרוך מרכזית.
 5. 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 אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
 6. בקשה להיתר תכלול תכנית לעבודות עפר בשטח המגרש וחישוב מוערך של כמויות עבודות העפר.
 7. ינקטו האמצעים הדרושים על מנת למנוע מפגעי זיהום אבק בעת ביצוע עבודות עפר. פירוט האמצעים יימסר בבקשה להיתר בניה.
 8. תנאי להיתר בניה יהיה אישור יחידה סביבתית, או יועץ סביבתי לוועדה המקומית, כי בהיתר הבניה מובטח כי מפלס הרעש המרבי הצפוי מהפעילות במגרש נשוא ההיתר, לא צפוי לעלות על מפלס הרעש המרבי המוקצה למגרש, עפ"י מסמך חלוקת זכויות רעש המהווה נספח לתכנית זו. בסמכות יחידה לאיכות הסביבה או יועץ סביבתי לוועדה המקומית, לדרוש ממגיש בקשה להיתר הגשת דו"ח אקוסטי שיפרט את האמצעים הנדרשים לעמידה במפלסי הרעש המרביים כאמור.
 16. היתר לתחנת תדלוק יותנה בעמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה, בעמידה בהנחיות הדו"ח הסביבתי – הידרולוגי, שנערך לשטח התחנה עפ"י הוראת תמ"א 18 שינוי מס' 4, ובהגשת תכנית פיתוח שתכלול את מקום מיכלי הדלק התת-קרקעיים, המשאבות ופתחי האוורור, ותאושר ע"י הועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה.
 17. היתר לתחנת תדלוק יותנה בהמצאת חוות דעת חתומה על ידי מהנדס הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, המאשרת כי הבקשה להיתר מקיימת אחר התנאים שנקבעו בהתאם לסעיף 12.6 בתמ"א 18 שינוי מס' 4, כפי ניסוחם במועד מתן ההיתר ובכל הוראות הדין בנוגע למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים ותברואתיים כאמור.

8.2 מיקלטים ומרכיבי בטחון

1. מיקומם ובנייתם של המיקלטים ואמצעי ההגנה האחרים בתחום התכנית, יקבעו ויבוצעו בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
2. מרכיבי בטחון הכוללים גדר ודרך בטחון יוקמו בשטח התכנית אם ידרש ע"י פיקוד העורף ועפ"י מפרט פיקוד העורף בלבד.

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.

8.5 ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 20 שנה מיום מתן תוקף לתכנית.

חתימות:

1/8/07
רתם דשא
אמולאית מחלקת תכנון
המסלול לקידום הבדואים בנגב

מגיש התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. 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 עמנו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכויות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל חוזה ועל פי כל דין.

למען הסר ספק מוצהר כזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בניין השטח הכולל בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הדאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על פיו זכויות כל שהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור עפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקדה מבט חלוטית. מאריך
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
מינהלת הבדואים

בעל הקרקע

נחום דונסקי גיאוגרף-מחבר
תכנון אזורי ועירוני
רח' רידינג 18, ת"א 69024 טל' 7528591

ריטה דונסקי-פזירשטיין
אדריכלת ובונה ערים
רח' חרוזים 10 ר"ג, טל' 7528591

עורכי התוכנית

אזור תעסוקה אבו קרינאת

נספח מנחה לשאלון אפיון מפעל

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

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

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

ביוב – תאור מקורות השפכים, הרכבם ואיכותם. תכנית מערכת הזרמתם והתחברותם אל המערכת העירונית. אומדני ספיקות לשעות שיא. פירוט מתקנים לקדם טיפול.

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

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

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

איחסון חומרים – פירוט סוג וכמות החומרים המוחזקים בתחום המפעל למטרות שונות: חומרי גלם, דלקים ושמונים, חומ"ס וכיו"ב. תאור מיקום, אופן אחזקת ואחסנת החומרים. תאור 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.



יוזמות – תכנון וניהול סביבתי בע"מ

תכנית מפורטת מס' 201/03/28

שינוי לתכנית מפורטת מס' 223/03/28

אזור תעסוקה אבו קרינאת

נספח מנחה לחלוקת זכויות רעש

אוגוסט 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 תכנית מפורטת מס' 201/03/28.

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 קובעת 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 בשעות הלילה

רמת הספק הקול $L_{W(A)}(i)$, dB(A)	סימון המגרש	רמת הספק הקול $L_{W(A)}(i)$, dB(A)	סימון המגרש
85.9	41	87.5	1
85.6	42	89.1	2
85.5	43	86.8	3
85.3	44	91.0	4
85.5	45	86.4	5
85.7	46	84.9	6
86.2	47	84.5	7
86.2	48	84.8	8
86.0	49	86.0	9
85.2	50	84.5	10
84.3	51	88.0	11
84.9	52	87.5	12
84.8	53	87.0	13
85.2	54	86.6	14
85.5	55	86.4	15
85.8	56	86.3	16
86.3	57	86.0	17
88.4	58	85.7	18
85.4	59	85.5	19
84.9	60	85.4	20
85.6	61	85.1	21
85.9	62	84.5	22
86.7	63	85.1	23
88.5	64	85.5	24
88.4	65	85.4	25
91.4	66	85.5	26
89.0	67	85.4	27
86.0	68	85.5	28
84.9	69	85.3	29
85.5	70	85.6	30
85.8	71	85.3	31
85.8	72	85.5	32
85.8	73	87.1	33
86.2	74	84.9	34
89.8	75	85.4	35
88.5	76	85.9	36
96.1	401	86.3	37
		86.1	38
		86.1	39
		86.0	40

לוח מס' 1.2 : רמות הספק הקול המותרות לכל אחד מן המגרשים בשעות היום

רמת הספק הקול $L_{W(A)}(i)$, dB(A)	סימון המגרש	רמת הספק הקול $L_{W(A)}(i)$, dB(A)	סימון המגרש
95.9	41	97.5	1
95.6	42	99.1	2
95.5	43	96.8	3
95.3	44	101.0	4
95.5	45	96.4	5
95.7	46	94.9	6
96.2	47	94.5	7
96.2	48	94.8	8
96.0	49	96.0	9
95.2	50	94.5	10
94.3	51	98.0	11
94.9	52	97.5	12
94.8	53	97.0	13
95.2	54	96.6	14
95.5	55	96.4	15
95.8	56	96.3	16
96.3	57	96.0	17
98.4	58	95.7	18
95.4	59	95.5	19
94.9	60	95.4	20
95.6	61	95.1	21
95.9	62	94.5	22
96.7	63	95.1	23
98.5	64	95.5	24
98.4	65	95.4	25
101.4	66	95.5	26
99.0	67	95.4	27
96.0	68	95.5	28
94.9	69	95.3	29
95.5	70	95.6	30
95.8	71	95.3	31
95.8	72	95.5	32
95.8	73	97.1	33
96.2	74	94.9	34
99.8	75	95.4	35
98.5	76	95.9	36
106.1	401	96.3	37
		96.1	38
		96.1	39
		96.0	40

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 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 תקציבי 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 השטח, מהתקציב של המגרש הישן.

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' 68 מקורות הרעש יעבדו ביום פחות מ-9 שעות, אך יותר מ-3 שעות. למצב זה מפלס הרעש המותר במגורים יעלה מ-50 dB(A) ל-55 dB(A), ולכן רמת הספק הקול המותרת למגרש זה תהיה

$$96.0+5=101.0 \text{ dB(A)}$$

כאשר:

96.0 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.