

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

3-601-305-הוראות

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 308/03/28

שם תוכנית: אזור תעסוקה ביה"ת

לשרד הפנים
משרד הפנים-מחוז דרום
18.09.2014
כתקבל

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: אבו בסמה

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 28/7/14 לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית תאריך: 4/8/14</p>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

א. כללי הרקע לתכנון

תכנית המתאר המקומית מס' 103/02/28 (101/02/20) ליישוב הבדואי ביר הדאג', קיבלה תוקף בחודש מרץ 2004, מיעדת שטח לאזור תעסוקה בחלקו המזרחי של הישוב ביר הדאג', מצפון לכביש הכניסה. השטח המיתארי הכולל של אזור התעסוקה (לרבות שטחי הפרדה פתוחים) הוא כ-280 דונם, מזה מיועד בתכנית המתאר לתעסוקה שטח של כ-192 דונם. למטרות התכנון המפורט חולק אזור התעשייה ביר הדאג' לשני שלבי תכנון.

תכנית מפורטת מס' 306/03/28 לשלב א' של אזור התעסוקה, קיבלה תוקף בחודש יוני 2007. ביוזמת המועצה האזורית נוה מדבר, אזור התעסוקה עומד לפני תכנון מפורט וביצוע של דרכים ומערכות תשתית הנדסית בשטחו, כהכנה לשיווקו. ת.ב.ע מפורטת לשלב ב' של אזור התעסוקה, תשלם את התכנון המפורט של האזור כהכנה לפיתוח תשתיות ושיווק במלוא השטח של אזור התעסוקה ביר הדאג'.

ב. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא ליצור מסגרת תכנונית לשלב ב' של פיתוח אזור תעסוקה מקומי ביישוב הבדואי החדש ביר הדאג', שיכלול אזור מלאכה ותעשייה קלה. זאת ע"י חלוקת שטח התכנית למגרשים, קביעה של שימושים ותכליות מפורטים, שטחי בניה מירביים, אחוז תכנית 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 תמהיל סוגי המגרשים וקיבולת זכויות הבניה

גבולות שטח התכנית כוללים את החלק המערבי של אזור התעסוקה המיועד בתכנית מתאר ביר הדאג'. שטח התכנית הוא כ-161 דונם. כ-95 דונם משטח התכנית מיועדים למלאכה ותעשייה קלה, ומחולקים ל-77 מגרשים. זכויות הבניה הכוללות של המגרשים באזור למלאכה ותעשייה קלה מסתכמות בכ-95,000 מ"ר.

בהתאם לעקרונות הפרוגרמה שנקבעו לפיתוח אזור התעשייה כמפורט מעלה, ולהשלמת תמהיל המגרשים המיועדים בתכנית שלב א' של האזור, השטח המיועד לתעשייה בשלב ב' חולק למגרשים כמפורט להלן: 50 מגרשים "קטנים" בשטח ממוצע של כ-0.9 דונם למגרש, יהוו מחצית מכלל המגרשים לתעשייה ומלאכה באזור התעשייה ביר הדאג' בכללותו. 21 מגרשים "בינוניים" בשטח ממוצע של כ-1.4 דונם למגרש, שיהוו ביחד עם המגרשים מסוג זה בתכנית שלב א', מעל לארבעים אחוז מכלל המגרשים באזור התעשייה בכללותו, ומספר קטן של מגרשים "גדולים" בגודל של 2.0-5.0 דונם למגרש כמפורט להלן. כמו כן יועד מגרש למשרדי מנהלת האזור מסחר קימעוני שרותי אוכל ושירותים נלווים.

אזור תעסוקה ביר הדאג' תמהיל גדלי המגרשים לתעשייה קלה ומלאכה -

שלב ב' מוצע ושלב א' מתוכנן

סה"כ א.ת. ביר הדאג'		שלב א' בתוקף		שלב ב' מוצע		גודל מגרש ממוצע דונם
דונם	מגרשים	דונם	מגרשים	דונם	מגרשים	
29	10	9	4	19	6	2.0-5.0
60	44	30	23	30	21	1.4
46	50	-	-	46	50	0.9
135	104	39	27	95	77	סה"כ

ד. עקרונות התכנון

1. השטח המיועד בתכנית למלאכה ותעשייה קלה חולק למגרשים וישמש להקמת מבנים לבתי מלאכה ומפעלים לתעשייה קלה, מחסנים שטחי אחסנה מפעלים לעיבוד תוצרת חקלאית, מחסני מכר וחנויות מפעל.
2. השימושים המותרים והשאיפה להומוגניות של איזור התעשייה ביר הדאג' בכללותו קבעו את גודל המגרשים ואחוזי הבניה בתכנית שלב ב', כמו גם את ההוראות להגנה על הסביבה, במידה רבה כהשלמה ובהתאמה לתכנית שלב א' של איזור התעשייה.
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-0.88 דונם.
4. מערכת הדרכים בשטח התכנית היא המשכית למערכת הדרכים של שלב א' מותאמת לטופוגרפיה הגבעית של האזור ולצורת המגרשים.
5. למרבית המגרשים נקבעה צורה מלבנית ישרת זווית ויחס מידות אורך / רוחב שהוא דידיותי לזים, למיקום מבנים ולפיתוח תשתיות וחניה בשטח המגרש.

6. התכנית שואפת לאיזון מירבי בעבודות עפר קירות תומכים שידרשו בשטח המגרשים לא יעלו בגובהם על כ- 2.0 מטר.
7. מערכות הניקוז והביוב המתוכננות בשטח התכנית הן גרביטציוניות, ותוכננו בהתאמה לתנוחה של מערכת הדרכים ולשיפועים הטבעיים של הטופוגרפיה הגבעית שבשטח התכנית.
8. מערכת הביוב המתוכננת בשטח התוכנית תתחבר למערכת הביוב הגרביטציונית של הישוב ביר הדאג' בכללותו. פתרון הקצה של הישוב ביר הדאג' הוא מט"ש רמת נגב עיר הבה"דים, מתוכנן ליד כביש מס' 211 מזרז מערב לצומת טללים.
9. 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.
10. לשטח התכנית לא תותר כניסה למפעלי תעשייה כימית ופטרוכימית, מפעלי דשנים הדברה עיבוד עור ומשחטות, ואו מפעלים אחרים שעשויים לגרום למיטרדים או לסיכונים לסביבה ולמי התהום.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>אזור תעסוקה ביר הדאג' שלב ב'</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>308/03/28</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>161.187 דונם</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • מתן תוקף 	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>24.8.2014</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<ul style="list-style-type: none"> • כן 	<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת 		
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מחוזית 	<ul style="list-style-type: none"> • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 		
<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי 	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בכל שטח התוכנית. 	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<ul style="list-style-type: none"> • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי 		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אבו בסמה
- 173100 קואורדינטה X
547930 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום מערב אזור התעסוקה בישוב בדואי חדש ביר הדאג'
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית נוה מדבר בתוכנית
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב
- נפה הרשות התייחסות לתחום • חלק מתחום הרשות
- כאר שבע ביר הדאג' יישוב
- לא רלוונטי שכונה
לא רלוונטי רחוב
לא רלוונטי מספר בית

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100325/1	• מוסדר	• חלק מהגוש		3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון מקומי רמת נגב

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22.3.2004	5284	בכל מקרה של סתירה בין ההוראות תגברנה הוראות תכנית זו.	• פירוט	103/02/28 (58/101/02/20)

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ריטה דונסקי-פויירשטין נחום דונסקי	אוגוסט 2014			1: 1,250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	"	אוגוסט 2014		21		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	"	אוגוסט 2014		1		• מנחה	נספח טבלת מגרשים מצב מוצע
	ועדה מחוזית	"	אוגוסט 2014		1		• מנחה	נספח לשאלון אפיון מפעל
	ועדה מחוזית	ד"ר מיכאל מוגילבסקי	פברואר 2014		21		• מנחה	נספח חלוקת זכויות רעש
	ועדה מחוזית	ואדים פסחוב מ.ב.ת. מהנדסים ויועצים	מרץ 2014	1	2	1: 1,250	• מנחה	נספח מים וביו
	ועדה מחוזית	יואב קישוני, מהוד	מרץ 2014	1		1: 1,250	• מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	יואב קישוני, מהוד	מרץ 2014	1		1: 1,000	• מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	יואב קישוני, מהוד	מרץ 2014	1		1: 1,250	• מנחה	נספח עבודות עפר
	ועדה מחוזית	מדרונות הנדסה	יוני 2014		11		• מנחה	סקר סיכונים סיסימי ראשוני

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
ראש המועצה	רחמים יונה			מועצה אזורית נוה מדבר		שדרות רגר 11 באר שבע	08-6202540		08-6651181	lishka@abubasma.org.il	

1.8.2 יזם בפועל- לא רלוונטי

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלי עניין בקרקע	בעלים		מינהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4 באר שבע	08-6264333		08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל ר. דונסקי-פויירשטיין	3784063	6021			חרוזים 10 רמת גן	03-7528591		03-7522565	riti@dunsky.net
• עורך ראשי	גיאוגרף מתכנן	3283744				רדינג 18 תל אביב	03-7528591		03-7522565	nachum@dunsky.net
• יועץ כבישים ותנועה	מהנדס יואב קישוני	01637032	17209	מהוד		רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע	08-6288060		08-6288070	mahod@mahod.co.il
• יועץ ניקוו	מהנדס יואב קישוני	01637032	17209	מהוד		רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע	08-6288060		08-6288070	mahod@mahod.co.il
• יועץ מים וביוב	מהנדס ואדים פסחוב	310688098	81334	מ.ב.ת מהנדסים ויועצים בע"מ		רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע	077-8831106		0775252068	Vadim_iv@012.net.il
• מודד	צ'רניאק לאוניד		826	משרד מ.ג.ה מדידות גאולוגיה והנדסה בע"מ		ת.ד 1456, מיקוד 84114 באר שבע, בניין בלטק	08-6286074		08-6236255	ns_mega@bezeq.net
• יועץ אקוסטי	מיכאל מוגילבסקי	310533807		דינמיקה ואקוסטיקה הנדסית		שמואל הנביא 20, מודעין	08-9715326		08-9715326	mi-mogl@zahav.net.il
• יועץ קרקע	יוסי קליין			מדרונות הנדסה		מושב בקעות 90694	02-6507089		02-6507089	office@midronot.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
התכנית העיקרית	תכנית מתאר מקומיות מס' 103/02/28 (58/101/02/20)
הטבלא	טבלת זכויות והוראות בניה בתכנית זו, בפרק מס' 5.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שלב ב' של אזור תעסוקה לשוב קבע בדואי חדש ביר הדאג', על ידי שינויים ביעודי הקרקע, חלוקה למגרשים, וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. פירוט השימושים ביעודי הקרקע של תכנית המתאר: משטח ביעוד אזור תעסוקה שטח ציבורי פתוח ודרך לתעשייה קלה ומלאכה, מסחר ומשרדים, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
- ב. קביעת הוראות זכויות הבניה בדבר שטחי בניה, גובה קומות, תכסית וקווי בניה.
- ג. קביעת הנחיות בדבר בינוי ועיצוב ארכיטקטוני, פיתוח השטח והנוף ושמירת איכות הסביבה.
- ד. קביעת מערכת דרכים ותשתית הנדסית.
- ה. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 161.187 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
יעודי תעשייה קלה ומלאכה		57,280	+57,280	0	מ"ר	תעסוקה
מחצית מהזכויות במגרש למסחר ומשרדים לכל היותר		511	+511	0	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 14), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		דרך לביטול		
		204, 202, 201, 114, 107	201-206, 116-122, 101-114, 1-50	תעשייה קלה ומלאכה
		115	115	מסחר ומשרדים
		305	300-305	שטח ציבורי פתוח
			900-906	דרך מוצעת
			950-951	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
58.70	94,615	תעשייה קלה ומלאכה		71.86	115,826	אזור תעסוקה
0.91	1,468	מסחר ומשרדים				
25.92	41,778	שטח ציבורי פתוח		27.83	44,854	שטח ציבורי פתוח
0.31	506	דרך מאושרת		0.31	506	דרך מאושרת
14.16	22,820	דרך מוצעת				
100.00	161,187	סה"כ		100.00	161,187	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
א.	בתי מלאכה, ומפעלי תעשיה קלה
ב.	מפעלים לעיבוד תוצרת חקלאית
ג.	מחסנים, מחסני מכר וחנות מפעל
ד.	מחסנים ושטחי איחסון של תוצרת חקלאית
ה.	קוי מערכות תשתית הנדסית, מתקני תשתית קטנים
ו.	שטחי השירות המבנים והמתקנים הדרושים להפעלת השימושים הנ"ל
4.1.2	הוראות
א.	מבנים ומתקנים מותרים באיזור תותר הקמת מבנים מתקנים וסככות של השימושים המותרים מרתפים ובלבד שלא יחרגו מהיקף הבנין, מקלטים וחדרים מוגנים לפי תקנות הג"א, וחניה מקורה.
ב.	לא תותר הקמת מפעלים מהסיווגים הבאים: א. תעשיה 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. ד. מפעלים אשר מאפשרים שימוש או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום ולרבות שימושים ותכליות כמפורט להלן: אחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, בדלקים ותעשיות הכרוכות בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית ו/או רעילה, מטווחי ירי פתוחים, מתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על 100 מ"ק דלק או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום, או חשמל, וכן מפעלים בהם מופעלים מתקנים לריאקציות כימיות בתהליכי יצור של חומרים רעילים (לרבות סולבנטים ומתכות כבדות), מטמנות לפסולת ביתית ו/או רעילה, ואתרים לאחסון דלקים וחומרים מסוכנים.
ג.	הליך מיון ובחינה מוקדמת מפעלים אשר יבקשו להיכנס לאזור מלאכה ותעשיה, 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. דו"ח אפיון מפעל יתייחס לפוטנציאל זיהום מי התהום, בהתאם לסעיף 31 של תמ"א 4/ב/34. לא יאושרו מפעלים הכוללים שימושים מזהמים, כמצוין בסעיף 4.1.2 ס"ק ב' לעיל.
ד.	מטרדים לסביבה לא תותר כניסת מפעלים אשר עלולים לגרום למיטרדים או לסיכונים לסביבה.
ה.	חומרים מסוכנים 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 להגנת הסביבה.
ו.	שמירת איכות הסביבה 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.
ז.	חניה החניה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתר הבניה.

4.2 שם ייעוד: מסחר ומשרדים	
4.2.1	שימושים
א.	משרדי מנהלת אזור התעסוקה
ב.	משרדים פרטיים וציבוריים
ג.	מסחר קימעונאי
ד.	בתי אוכל ושירותי הסעדה
ה.	שירותים אישים ועסקיים
ו.	קוי מערכות תשתית הנדסית, מתקני תשתית קטנים
ז.	שטחי השירות המבנים והמתקנים הדרושים להפעלת השימושים הנ"ל
ח.	חניה על קרקעית ותת קרקעית.
4.2.2	הוראות
א.	מבנים ומתקנים מותרים
ב.	שטחי שרות וסילוק אשפה
באיזור תותר הקמת מבנים, סככות ומרתפים ובלבד שלא יחרגו מהיקף הבנין, מקלטים וחדרים מוגנים לפי תקנות הג"א, וחניה מקורה.	
שטחים למטרות שרות ומתקני סילוק אשפה של התכליות המותרות באזור יהיו מוצנעים מעיני הציבור.	

4.3 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.3.1	שימושים
א.	שטחים לפיתוח נופי גינון נטיעות ושבילים
ב.	הסדרת הניקוז הטבעי
ג.	דרכים לרכב שירות
ד.	מעבר קוי תשתית
ה.	מתקני תשתית קטנים שגודלם אינו עולה על 50 מ"ר
4.3.2	הוראות
א.	אחזקת השטחים הציבוריים
ב.	גינון השטחים הציבוריים
ג.	שטח ציבורי פתוח בהיקף התכנית
ד.	חניה
הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים הפתוחים בשטח התכנית.	
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.	
בשטח ציבורי פתוח במגרש מס' 304 ו-303 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.	
ככל ששטחים ביעוד זה יתוכננו לשימוש פעיל, החניה תהיה עפ"י תקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתר הבניה או השימוש. בכלל זה חניות נכים.	

4.4 דרכים וחניות	
4.4.1	שימושים
א.	מבנה הכביש לתנועה ולחניה, אבן שפה, אי מפריד, מדרכות ומעברים להולכי רגל, מתקני תאורה, תמרורים ורמזורים, תחנות העלאה והורדה לנוסעים.
ב.	תעלות מעבירי מים ומתקני ניקוז.
ג.	גינון, פיתוח שטח, נטיעות, ריהוט רחוב וגדרות.
ד.	קווי תשתית הנדסית עיליים ותת קרקעיים.
ה.	אמצעים להפחתה של מפגעים בטיחותיים ומפגעים סביבתיים, לרבות מפגעי רעש וזיהום אויר.
4.4.2	הוראות

א.	תוואי הדרכים הקיימות והמוצעות ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
ב.	לא יבנה בנין במגרש כלשהו בשטח התכנית, אלא אם יובטח חיבור המגרש לדרך. ולא תבוצע חלוקת משנה למתחם תכנון או למגרש אשר לא יובטח לו חיבור כזה.
ג.	הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יתוכננו עפ"י תקנות והנחיות משרד התחבורה.
ד.	בעת תכנון הסדרי התנועה והחניה יתוכננו בשטחי החניה המיועדים בתחום דרכים, חניות לנכים במספר יחסי כפי שהוא בתקן החניה האמור לגבי השימושים הגובלים.
ה.	הדרכים ירשמו על שם הרשות המקומית, יסללו ויתוחזקו על ידה, כאמור בחוק.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר) ²	שטחי בניה באחוזים				מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכסית (% משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מפלס לכניסה הקובעת	מ"כ אחוזי בניה					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי ⁴	שרות ³												
תעשייה קלה ומלאכה	1-50	880	60	20	80	לא רלוונטי	לא רלוונטי	50	12	3	-	5	4	3	4	4
	101-114 116-122	1350	60	20	80	לא רלוונטי	לא רלוונטי	50	12	3	-	5	4	3	4	4
	201-205	2000	60	20	80	לא רלוונטי	לא רלוונטי	50	12	3	-	5	4	3	4	4
מסחר ומשרדים	115	1,460	70	30	100 ⁷	לא רלוונטי	לא רלוונטי	60	12	3		5		4		4
שטח ציבורי פתוח	300-305	כמסומן בטבלת מגרשים	300 ⁶		300 ^{5,6}				4	1						

¹ כולל מבנים למטרות שירות

² הוועדה המקומית רשאית לאשר תוכנית לחלוקה אחרת של מגרשים, בהתאם לחוק התכנון והבניה, ובלבד ששטחי הבניה הכוללים כתוצאה מהחלוקה החדשה לא יעלו על שטחי הבניה המותרים בתוכנית זו ושתוכנית החלוקה לא תהיה בסתירה ליתר הוראות תוכנית זו.

³ הוועדה המקומית רשאית לאשר שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת ובתנאי שהשטח הכולל של מרתפים לא יעלה על 40% משטח השרות המירבי המותר במגרש.

⁴ שטחי איחסון במבנים ביעוד תעשייה קלה ומלאכה כלולים בשימוש העיקרי

⁵ מותרים מתקני תשתית קטנים כמפורט בהוראות ועד 300 מ"ר בסה"כ בכל תאי השטח יחד

⁶ השטח במ"ד

⁷ שטח המסחר לא יעלה על 511 מ"ר המהווים מחצית מאחוזי הבניה הכוללים המותרים בתא שטח 115.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות כלליות		
6.1.1 הוראות כלליות		
א.	היתרים לפיתוח מותנים בהיתרים למערכות תשתית	היתרי בניה לפיתוח שטח התוכנית יוצאו בד בבד עם היתרי הבניה לביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ביצועה של התוכנית, זאת באופן שלעת איכלוס מגרש באזור תושלמנה בפועל העבודות לביצוע מערכות התשתית המשמשות את אותו מגרש.
ב.	שימושים מותרים בכל אזור ומגרש	נוסף לתכליות ולשימושים המותרים בכל אזור או מגרש, והשירותים הדרושים לפעילותם, מותרים בכל אזור, אלא אם נאמר אחרת בתכנית: דרכים פנימיות וחניה, גינון שבילים ודרכי גישה להולכי רגל ורוכבי אופנים ומעבר של מערכות תשתית הנדסית.
ג.	קווי בניין	קווי הבניין יהיו כאמור בטבלה וביתר הוראות התוכנית, בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע וברוזטות הדרכים. אם לא נאמר אחרת בתוכנית קו בניין קדמי מינימלי הוא 5 מטר מגבול המגרש או כפי הקיים.
6.2 פיתוח תשתית		
6.2.1 קוי תשתית		
א.	קוי תשתית תת-קרקעיים ועיליים	תשתיות חשמל במתח נמוך, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה תהיינה תת-קרקעיות. תשתיות חשמל במתח גבוה תהיינה עיליות.
ב.	מעבר קוי תשתית במגרשים	יותר מעבר קווי תשתית תת-קרקעיים בשטח של מגרש באזור תעשייה קלה ומלאכה בתחום המגרש מחוץ לקוי הבניין, ברצועה של עד 2 מ' מגבול המגרש, בכפוף לשאר הוראות התכנית, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ולתיקונם בתנאים המקובלים. כל מערכות התשתית יונחו בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
ג.	מעבר קוי תשתית בשטחים ציבוריים	מעבר קווי תשתית בשטחים ציבוריים יהיה כפי שיקבע בתכנית פיתוח.
6.2.2 מתקני תשתית		
א.	יעודי קרקע בהם מותרים מתקני תשתית	בניית מתקני תשתית כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי תקשורת, משאבות למים ולביוב וכדומה, תותר, באזור תעשייה קלה ומלאכה ובשטח ציבורי פתוח.
ב.	הנחיות לבינוי מתקני תשתית	מותרים מתקני תשתית בתנאי ששטח כל מתקן לא יעלה על 50 מ"ר וגובהו לא יעלה על 4 מטר (למעט גובה של אנטנות), ובתנאי שמיקומם צורתם מפלסייהם ואופן הפיתוח סביבם יתואם ויקבע בתיאום עם הרשויות המוסמכות, וכאמור בתכנית פיתוח.
6.2.3 חיבורי תשתית למגרשים		
א.	ארונות או גומחות לחיבורי תשתית	חיבורי מערכות התשתית למגרשים ימוקמו בגבולות חזיתות המגרשים הגובלות בדרך. החיבורים יהיו בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות, הרשות המקומית והועדה המקומית, וייתקנו בארונות או בגומחות יעודיות ומשולבות בקירות תמך קירות גדר או גדרות שחזיתן פונה כלפי הדרך. הכל בהתאם לתכנית פיתוח.

6.2.4		ניקוז
א.	אמצעי הניקוז	ניקוז המגרשים בשטח התכנית יהיה באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז – כולל הגנה על מבנים ומיתקנים בפני שיטפונות, הכל עפ"י נספח הניקוז בתיאום עם רשות הניקוז האזורית, ובתנאי מניעת זיהום קרקע ומים.
ב.	יעדי הניקוז	המגרשים ליעודים השונים ינוקזו אל דרך או שטח ציבורי פתוח.
ג.	גובה ± 0.00 של בנין יקבע כך שיהיו שיפועים של לפחות 2% מהבנין לכוון בנין ביחס לניקוז	גובה ± 0.00 של בנין יקבע כך שיהיו שיפועים של לפחות 2% מהבנין לכוון מערכת הניקוז.
ד.	ניקוז משמר נגר	השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח ככל הניתן שימור מי הנגר העילי והחדרתם לתת הקרקע.
6.2.5		ביוב
א.	חובת חיבור הביוב למערכת אזורית	כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב. מערכת הביוב בשטח התכנית תחובר בקוים גרביטציוניים למכון שאיבה ראשי לביוב, בשטח הישוב ביר הדאג' אשר יעביר את השפכים למערכת הביוב האזורית הכוללת. פתרון הקצה לביוב האזורי הינו מט"ש רמת-נגב עיר הבה"דים.
ב.	מתקני קדם טיפול בשפכים	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.
ב.	איסור בורות ספיגה	בשטח התכנית לא יותרו פתרונות ביוב של בורות ספיגה וכדומה.
6.2.6		אספקת מים
א.	הוראות חוק המים	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.
ב.	מערכת אספקת המים	מערכת אספקת המים בשטח התכנית תהיה תת-קרקעית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
6.2.7		סילוק אשפה
א.	מיכלים לאצירת פסולת	מיכלים לאצירת פסולת ימוקמו בשטח כל מגרש, כך שתתאפשר נגישות מירבית לרכב פינוי, במקומות שיקבעו בתכנית בינוי ופיתוח, המהווה חלק מהיתר הבניה.
ב.	אתרי פסולת	א. פסולת ביתית, פסולת תעשייתית ופסולת חקלאית יועברו לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. ב. פסולת רעילה תפונה לאתר מאושר ומוסדר ותטופל בהתאם לכל דין. ג. פסולת יבשה תועבר לתחנת המעבר לפסולת יבשה.
א.	שיטת סילוק האשפה	שיטת סילוק האשפה בשטח התכנית תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית.
ב.	מתקני האשפה	מקומות המסתור למתקני אשפה יהיו משולבים בקירות תמך, קירות גדר או גדרות, וממוקמים כך שתתאפשר נגישות מרבית לפינוי אשפה.
6.2.8		הוראות בנושאי חשמל
א.	אספקת החשמל:	אספקת החשמל בשטח התכנית תהיה מהרשת הארצית של חברת החשמל.
ב.	קווי חשמל במתח גבוה:	קווי המתח הגבוה KV 33 יהיו עיליים בכל שטח התכנית.
ג.	קווי חשמל במתח נמוך:	קווי חשמל במתח נמוך בשטח התכנית, כולל החיבורים למבנים, יהיו תת קרקעיים.

ד.	מרחק איסור בניה מקווי חשמל עיליים:	לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלא הבאה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:									
<table border="1"> <tr> <td>סוג קו החשמל</td> <td>מרחק מתיל חיצוני</td> <td>מרחק מציר קו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה KV 33</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> </table>			סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה KV 33	5 מ'	6 מ'
סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו									
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'									
קו חשמל מתח גבוה KV 33	5 מ'	6 מ'									
ה.	איסור בניה וחפירה מעל לקוי חשמל תת-קרקעיים:	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.									
ו.	איסור חומרים דליקים ומסוכנים בקירבת מתקני חשמל:	אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסכמות על פי כל דין.									
ז.	השימושים המותרים בקירבת ומתחת לקוי חשמל עיליים:	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, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.									
ח.	תחנות טרנספורמציה על עמודי הרשת:	תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודי הרשת של המתח הגבוה בשטח התוכנית. כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל- מחוז הדרום.									
ט.	תאורת רחוב	תאורת רחובות תהיה על עמודי תאורה. עוצמת התאורה תחושב לפי קריטריונים תנועתיים של הכביש, שיוגדרו על ידי מהנדס תנועה ולפי ת"י 1862.									
6.2.9	מתקני תקשורת	קוי בזק וקוי טל"כ בשטח התכנית, כולל החיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים.									
6.3	הוראות לפיתוח סביבתי ועיצוב אדריכלי										
6.3.1	קירות תמך קירות גדר וגדרות										
א.	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'.										
ב.	גדרות צידיים יהיו בנויים מחומרים כני"ל בגובה עד 30 ס"מ, וגדר רשת או מתכת עד גובה 1.8 מ'.										
ג.	במקרה של הפרשי מפלסים בין מגרשים גובלים יבנו ביניהם קירות תמך מאבן מקומית או מבטון, ומעליהם גדר רשת או מתכת כני"ל.										
ד.	קירות תמך בצד האחורי של מגרשים יעשו ע"י מיסלעות מאבן מקומית ו/או ע"י קירות תמך כני"ל.										
ה.	גדרות ומעקים על גבי קירות תמך וקירות גדר יהיו בהתאם לדרישות התקן										
6.3.2	חפירה חציבה ומילוי										
א.	עבודות חפירה חציבה ומילוי יעשו תוך הקפדה על איזון בתחום המגרשים לבניה בתכנית בין חפירה למילוי ועל מניעת שפכים ודרדרות עפר ואבן.										

ב.	ייצוב חציבות	ייצוב חציבות ייעשו על ידי הקמת מיסלעות מאבן מקומית וזאו ע"י קירות תמך.
ג.	פינוי עודפי עפר	עודפים יפנו לאתרים מאושרים ומוסדרים עפ"י כל דין בתאום עם הרשות המקומית.
6.3.3 נטיות צמחיה ואחזקת שטחים		
א.	אחזקת שטחים ונטיעת עצים	הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים בדבר אחזקת השטחים הציבוריים והפרטיים ונטיעת עצים בשטח התכנית.
ב.	התאמת הצמחיה לתנאים המקומיים	גינון השטחים הציבוריים יהיה מבוסס על צמחיה ונטיעות עצים מסוגים שתואמים את תנאי הקרקע והאקלים ומיעוט המשקעים באזור.
6.3.4 עיצוב אדריכלי		
א.	מרתפים	תותר הקמת מרתף שלא יחרוג מתכנית קומת הקרקע של בנין. גובה המרתף 2.20 מ' מדוד מריצפתו ועד פני תקרת המרתף. גובה חלונות לא יעלה על 80 ס"מ מפני הקרקע המפותחת הסמוכה. שטח המרתף יכלל במנין שטחי השירות של הבנין.
ב.	גגות	גגות המבנים באזור מלאכה ותעשייה קלה יהיו מבטון, פח פרופילי או פלסטיק.
ג.	מפלסי הכניסה לבנינים	מפלסי הכניסה לבנינים יהיו בגובה 0.00 ± שיקבע בתכנית הפיתוח המהווה חלק מההיתר, בהתחשב בגבהים של מערכות הביוב והניקוז, הדרכים, או החניה הציבורית, או דרכי הגישה להולכי רגל וכלי רכב הגובלים בשטח המגרש.
ד.	גובה הבנינים	גובה הבנינים יהיה כאמור בטבלא, מדוד ממפלס 0.00 ± של הכניסה לבנין, כפי שיקבע בתכנית פיתוח המהווה חלק מההיתר. במנין הקומות, בהתאם לשיפוע הקרקע, תחשב קומת הכניסה והקומות שמעליה או מתחתיה בכל חתך נתון, ובלבד שמספר הקומות הכולל מעל ומתחת לכניסה הקובעת לא יעלה על הרשום בטבלה.
6.4 הוראות לשמירת איכות הסביבה		
6.4.1 כללי		
א.	מי שטיפה	מי השטיפה של ציוד ומחסנים ירוכזו בשטח המפעל, ויועברו למערכת הביוב ללא דליפות בדרך.
ב.	ניקוז מי נגר משטחי	ניקוז מי נגר משטחי מפעלים הסמוכים לערוץ נחל, יעשה ככל הניתן שלא לכוון הנחל.
ג.	איחסון חמרים בעלי פוטנציאל זיהומי	איחסון חמרים בעלי פוטנציאל זיהומי כולל דלקים ושמיים, 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 עיי גדרות ומאצרות.
ד.	פליטת נוזלים	גרואות, מתקני סילוק פסולת, וכל מתקן או מכונה הקולטים או פולטים נוזלים, ירוכזו על משטחים אטומים עם סידור לקליטה וטיפול בנוזלים במקרה של דליפה.
ה.	צרכי האיחסון של המפעל	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.
ו.	הערוצים הטבעיים	הערוצים הטבעיים של פני השטח בשטחים הפתוחים ישמרו נקיים מפסולת.

6.4.2 רעש	
א.	תכנון אקוסטי בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק, ידרשו תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק וכמפורט בסעיף 6.5 יג של ההוראות.
ב.	מפלס הרעש המירבי של התכנית.
6.4.3 איכות אויר וריחות	
א.	יתר שימוש במקורות האנרגיה הבאים: חשמל, גז, סולר, רוח ואנרגיה סולרית. בכל מקרה תידרש עמידה בתקני הפליטה שבתוקף, ובמידת הצורך תידרש התקנת אמצעים למניעת פליטה של מזהמים וריחות.
6.4.4 ביוב	
א.	איכות השפכים התעשייתיים המותרים לחיבור למאסף הביוב המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות, ברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
6.4.5 אבק	
א.	ינקטו האמצעים הדרושים על מנת למנוע מפגעי זיהום אבק בעת ביצוע עבודות עפר.
6.5 תנאים למתן היתרי בניה	
א.	חובת קבלת היתר בניה
ב.	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.
ג.	התנית היתר בתכנית פיתוח לשטח המגרש
ד.	תנאים להיתר במגרש לתעשייה קלה ומלאכה
ה.	תנאים להיתר במגרש למסחר ומשרדים
ו.	תאום היתר בניה עם המשרד להגנת הסביבה
ז.	קיום אזורי טעינה ופריקה נאותים
ח.	היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים
היתרי בניה לבנין בתחום של מגרש למלאכה ותעשייה ומגרש למסחר ומשרדים יוצא בתנאי של קיום אזורי טעינה ופריקה נאותים בתחום המגרש.	
היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים, ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר השלמת תכניות מפורטות, קבלת היתרים לפתרון הביוב ואישור התכניות ע"י משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.	

ט.	היתרי איכלוס למבנים מהם צפויים שפכים	היתרי איכלוס למבנים מהם צפויים שפכים, ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור המשרד להגנת הסביבה על השלמת ביצוע פתרון הביוב.
י.	אישור תכניות הסדרי תנועה	היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התימורר המוסמכות.
יא.	חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין	בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.
יב.	מניעת מפגעי זיהום אבק	ינקטו האמצעים הדרושים על מנת למנוע מפגעי זיהום אבק בעת ביצוע עבודות עפר. פירוט האמצעים יימסר בבקשה להיתר הבניה.
יג.	מפלט רעש מירבי למגרש	תנאי להיתר בניה יהיה אישור יחידה סביבתית או יועץ סביבתי לועדה המקומית, כי בהיתר הבניה מובטח כי מפלט הרעש המרבי הצפוי מהפעילות במגרש נשוא ההיתר, לא צפוי לעלות על מפלט הרעש המירבי המוקצה למגרש עפ"י נספח חלוקת זכויות רעש של התכנית. 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.
6.7	פיקוד העורף	
א.	מיקלטים	מיקומם ובניתם של המיקלטים ואמצעי הגנה האחרים בתחום התכנית, יקבעו ויבוצעו בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
ב.	מרכיבי בטחון	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.
ג.	נספח מיקלוט	הוראות לפינוי ומיקלוט כתוצאה מאתר כח גרעיני ראה: "נספח תשתית פיזית לפינוי ומיקלוט כתוצאה מאתר כח גרעיני (תג"ר)", המהווה חלק בלתי נפרד של תכנית מתאר באר חיל (ביר- הדאג') מס' 103/02/28 (101/02/20).
6.8	הפקעות לצרכי ציבור	
		מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
6.9	היטל השבחה	
		הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.10	חלוקה ורישום	
		חלוקת השטח למגרשים ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	פיתוח המגרשים בשטח התכנית ביעוד לתעשייה קלה ומלאכה מסחר ומשרדים	פיתוח המגרשים יהיה מותנה בפיתוח בד בבד של תשתיות על הנדסיות עד לגבולות המגרש

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

8. חתימות

<p>תאריך: _____ מספר תאגיד: _____</p>	<p>חתימה: _____</p>	<p>שם: _____ תאגיד/שם רשות מקומית: _____ מועצה אזורית נוה מדבר</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p><i>מועצה אזורית נוה מדבר</i></p>			
<p>תאריך: 1/9/2014 מספר תאגיד: _____</p>	<p>חתימה: _____ שם: דונסקי-פוירשטיין רח' הרזים 10 ר"ג, טל' 7528591</p>	<p>שם: דונסקי-פוירשטיין</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p><i>דונסקי-פוירשטיין</i></p>			
<p>תאריך: 1/9/2014 מספר תאגיד: _____</p>	<p>חתימה: _____ שם: נחום דונסקי רח' דניאל אזורי וע' 18, ת"א 69024 טל. 7528591</p>	<p>שם: נחום דונסקי תאגיד: _____</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p><i>נחום דונסקי</i></p>			
<p>תאריך: _____ מספר תאגיד: _____</p>	<p>חתימה: _____</p>	<p>שם: _____ תאגיד: לא רלוונטי</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנחה שיש פיקוח מינימלי עם</p>			
<p>תאריך: _____ מספר תאגיד: _____</p>	<p>חתימה: _____ שם: _____ תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל</p>	<p>שם: _____</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנחה שיש פיקוח מינימלי עם</p>			

**תכנית מפורטת מס' 308/03/28 אזור תעשייה ביר הדאג' שלב ב'
נספח טבלת מגרשים - מצב מוצע**

101	1430.33		
102	1440.55		
103	1387.13		
104	1388.83		
105	1389.67		
106	1389.67		
107	1371.02		
108	1552.60		
109	1399.45		
110	1388.06		
111	1387.73		
112	1387.81		
113	1388.30		
114	1388.22		
116	1417.02		
117	1526.46		
118	1407.99		
119	1400.99		
120	1422.36		
121	1400.39		
122	1400.07		
201	4368.47		
202	4645.05		
203	2547.12		
204	2477.65		
205	2604.36		
206	2063.95		
	94615.44	תעשייה קלה ומלאכה	סה"כ
300	663.92	שטח ציבורי פתוח	670
301	536.52		
302	335.71		
303	25896.10		
304	13641.01		
305	704.38		
	41777.64	שטח ציבורי פתוח	סה"כ
950	283.46	דרך מאושרת	820
951	223.36		
	506.82	דרך מאושרת	סה"כ
900	8603.19	דרך מוצעת	830
901	2497.96		
902	2808.48		
903	2647.28		
904	5146.44		
905	668.85		
906	447.90		
	22820.10	דרך מוצעת	סה"כ
115	1467.59	חסדר ומשרדים	1520
	1467.59	חסדר ומשרדים	סה"כ
	161187.58		סה"כ

מצב מוצע

מספר תא שטח	שטח מ"ר	שם היעוד	קוד יעוד
1	935.21	תעשייה קלה ומלאכה	260
2	940.93		
3	892.61		
4	899.99		
5	899.99		
6	899.99		
7	899.99		
8	899.99		
9	899.99		
10	899.99		
11	899.99		
12	899.99		
13	907.58		
14	972.40		
15	1150.08		
16	901.23		
17	893.60		
18	893.60		
19	928.22		
20	901.23		
21	896.43		
22	901.62		
23	904.12		
24	889.78		
25	926.95		
26	974.96		
27	900.00		
28	1061.72		
29	894.23		
30	892.95		
31	1029.40		
32	980.55		
33	900.17		
34	900.13		
35	899.10		
36	898.37		
37	899.65		
38	900.03		
39	900.01		
40	938.79		
41	900.06		
42	942.14		
43	905.55		
44	901.95		
45	901.95		
46	901.95		
47	897.29		
48	1090.89		
49	900.94		
50	995.91		

תכנית מפורטת מס' 308/03/28 אזור תעשייה ביר הדאג' שלב ב' נספח מנחה לשאלון אפיון מפעל

אפיון המפעל יוכן ע"י מומחה שעיסוקו בכך ויחתם על ידו. נדרשת התייחסות מפורטת לסעיפים להלן ולאמור בסעיפים 28-29 בתמ"א 4/ב/34.

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 ושמן, 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.

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: ריטה דונסקי-פוירשטיין תאריך: _____ חתימה: _____

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בניוי, ניקוז וכו'?		
	√	אם כן, פרט: נספח חלוקת רעש, נספח מים ובניב, נספח תנועה, נספח ניקוז, נספח עבודות עפר.		
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית⁽¹⁾
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾ .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	√	שם התוכנית	1.1	
	√	מחוז		
	√	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	√	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	√	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		✓
		• שמירת מקומות קדושים		✓
	• בתי קברות		✓	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		✓	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		✓
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		✓
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		✓
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		✓
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		✓
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		✓
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		✓
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		✓
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		✓
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		✓
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		✓

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי כמינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התויב - שמירה על עצים בוגרים