

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית  
מחוז דרום  
07-65-2018  
נתקבל

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2/207/03/31

שם תוכנית: מרכז אזורי בני שמעון

מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: בני שמעון  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה

**דברי הסבר לתוכנית**

מרכז אזורי בני שמעון מופיע בתוכנית מתאר מתוזז דרום תמ"מ 14/4 כאזור תעשייה מקומי. מבין התכליות המותרות באזור זה ניתן להקים תעשייה, מלאכה ואחסנה לסוגיהן, מסחר ומשרדים וכל המתקנים והשירותים הדרושים להפעלתם ובלבד שישמר אופיו של האזור כאזור תעשייה. תכנית זו יוצרת מסגרת תכנונית חדשה לאזור התעשייה הקיים כתעשייה חקלאית ומרכז אזורי של המועצה האזורית בני שמעון בצומת בית קמה.

התכנית משנה את הסדרי התנועה באזור כך שהסדרי התנועה מכביש 264 ומכביש 293 יהיו מוסדרים ובטיחותיים יותר מהקיים היום. התוכנית משנה ייעודי קרקע משטחי תעשייה ושטחים חקלאיים לאזור תעשייה עם הוראות מיוחדות המיועד לתעשייה חקלאית ע"מ לאפשר מענה לצרכי השוק והמצב הפיזי הקיים בו צרכי החקלאיים מחייבים מוקדים לעיבוד, מיון, אחסון ושיווק התוצרת החקלאית בהיקפים גדולים. על כן התכנית מציעה מגרשים גדולים ובהיקף שעונה על צרכי האזור.

בנוסף התכנית מסדירה שטח עבור מוסדות המועצה ובכלל זה בית המועצה, מרכז לוגיסטי ואזור למבנים עתידיים כמו מתנ"ס בית תרבות ופונקציות נוספות שראוי שיהיו במרכז האזורי של המועצה. בהתאם למדיניות מנהל התכנון התוכנית מאפשרת שטח לגן אירועים באזור זה תוך הקפדה על תנאים אקוסטיים.

בשטח התוכנית קיים יער קיים ואינטנסיבי עפ"י תמ"א 22 תוכנית זו מסדירה שטח יער קיים (דיוק היער), בהתאם לתמ"א 22 כך שתהיה חורשה לנופש בחיק הטבע לרווחת תושבי האזור. עוד בשטח התוכנית מוסד חינוכי כפר אדנים. התכנית מסדירה הרחבה של כפר אדנים בהתאם לדרישת המוסד ובהתאמה לתכנון הכולל המוצע. בנוסף התכנית מסדירה את שטח בית העלמין של קיבוץ בית קמה ואת דרך הגישה למטי"ש בית קמה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

מרכז אזורי בני שמעון	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
2/207/03/31	מספר התוכנית		
780.675		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
1.2.16	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם. ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מתוזזת			
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

בני שמעון	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
177000	קואורדינטה X		
594300	קואורדינטה Y		
א.ת בני שמעון צומת קמה		1.5.2 תיאור מקום	
מ.א בני שמעון	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר שבע	נפה		
א.ת בני שמעון	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות
1.2.16	תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009	עמוד 3 מתוך 24	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100232/2	מוסדר	חלק מהגוש		1
100232/3	מוסדר	חלק מהגוש		1
100232/7	מוסדר	חלק מהגוש		3,4
100225/3	מוסדר	חלק מהגוש		4,1
100270/1	מוסדר	חלק מהגוש		50,72,74

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
207/03/7	1-13
1/305/02/7	ת, יא, 2002-2004
39/305/02/7	1-3
43/305/02/7	10-12
משי"ד 35	לא רלוונטי
תמ"א 22	יק 50

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
207/03/7 ✓	שינוי	תוכנית זו משנה את התוכניות המאושרות בתחום גבול התוכנית	-	12.2.1979
305/02/7 ✓	שינוי		4053	5.11.1992
1/305/02/7 ✓	שינוי		4227	30.6.1994
39/305/02/7 ✓	שינוי		5117	3.10.2002
43/305/02/7 ✓	שינוי		5143	31.12.2002
משי"ד 35 ✓	שינוי		5734	5.11.2007
תמ"א 22 ✓	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכנית המאושרת בתחומה		

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים בע"מ	1.2.16		24		מחייב	הוראות התוכנית
			1.2.16	1		1:1250	מחייב	תשריטת התוכנית
			2.6.15	1		1:500	מנחה	נספח בינוי לבית עלמין
		לנד יוז בע"מ- אלי ז'אן	17.2.15			1:1250	מנחה ומחייב לעניין השלבויות	נספח תנועה
		אפיק-	27.5.13	1		1:2000	מנחה	נספח מים וביוב
		נמרוד חלמיש	7.2014			15	מנחה	
		אדמה- מעיין ויצמן	9.2011			77	מנחה ומחייב לעניין סעיפים 7.2, 7.3 בלבד	חוות דעת סביבתית
				1.6.12		23		מחייב

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

מגיש התוכנית											1.8.1
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
				מ.א בני שמעון	500262415	ד.נ נגב מיקוד 85300	9911724		9915837		

בעלי עניין בקרקע											1.8.2
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	בעלים	
			רשות מקרקעי ישראל		רח' התקוה 4 קריית המשלה ב"ש	08-6264219		6264221		בעלים	
			מ.א בני שמעון	500262415	ד.נ נגב מיקוד 85300	08-9911724		9915837		בעלי עניין בקרקע	
			תבליני הנגב ישראל בע"מ	570049486	בני שמעון 1, בני שמעון	08-9918336					
			אבשלוס מפעלים אזורים	57002027	צומת בית קמה, 85325	08-9915835					
			קיבוץ בית קמה			08-9915272					
			יונייטד ישראל אפיל אוף קנדה אינק' (כפר אדנים)	580343309	ד.נ נגב 3, בית קמה, 85300	08-9917090					

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											1.8.3
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	עורך ראשי
	רמי מרש	05637833	39619	מרש אדריכלים בע"מ		יצחר נפחא 25, ב"ש	6272427		6209126		עורך ראשי
	חלבי לביב		808	אופק צילומי אוויר בע"מ		נתניה אזור תעשיה חדש	09-8653065		09-8650086		מודד
	אלי ג'אן			לנד יוז בע"מ		הרכב 1 ת"א	03-5615156		03-5617659		יועץ תנועה
	נמרוד חלמיש	05470983	41255	אפיק, הנדסת סביבה והידרולוגיה		הגורן 6, פארק תעשיות עומר מיקוד 84965	6460914		08-6460915		יועץ מים, ביוב וניקוז
				אדמה סביבה גיאולוגיה וגיאוכניקה		אזור תעשייה חמ"ן, רח' שקד 9 שוהם 608550	03-9739911		03-9773976		יועץ סביבה

**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
תעשייה עם הוראות מיוחדות	תעשייה חקלאית לטיפול, שיווק ואחסנה של תוצרת חקלאית

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

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

תכנון כולל במרכז האזורי בני שמעון בצומת קמה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי ייעוד הקרקע מאזור תעשייה, אזור למבני ציבור, קרקע חקלאית, שצ"פ ודרכים לאזור תעשייה עם הנחיות מיוחדות, יער, גן אירועים ומבנים ומוסדות ציבור כולל קביעת זכויות בנייה, הסדרת דרכים, הפקעת שטחים לצרכי ציבור, וחלוקת מגרשים.
- ב. פירוט התכליות והשימושים בכל ייעוד קרקע וקביעת זכויות ומגבלות בניה.
- ג. מתן תנאים להוצאת היתרי בניה ולפיתוח השטח.
- ד. קביעת הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.
- ה. קביעת שלביות לביצוע התוכנית והתשתיות.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 780.675 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	192,796		+106,882	85,078	מ"ר	תעסוקה
	26,391		- 30,519	56,910	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
	10,000		7,300	2,700	מ"ר	דיור מיוחד
התוכנית לא מתייחסת להוספת יחידות דיור אולם מאפשרת זאת על בסיס הגדלת זכויות הבניה.	24		0	24	יח"ד	

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
	קו מים	עתיקות		
			100-114, 116A, 116B, 116C	תעשיה (הנחיות מיוחדות)
			401-403	תעשיה ומשרדים
			204	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
			205, 206, 201-203	מבנים ומוסדות ציבור
			301	גן אירועים
			761-764	דרך ואו טיפול נופי
	601	605, 606	601-606	שטח ציבורי פתוח
			501	בית קברות
	791		791-792	קרקע חקלאית
	1001, 1009	1001, 1002	1001-1010	דרך מאושרת
	1102	1110	1101-1110	דרך מוצעת
			701, 702	יער
			751, 752	שטחים פתוחים
			801	מתקנים הנדסיים
			901	יעוד קרקע עפ"י תוכניות מאושרות

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
1.81	14,124	גן אירועים	18.98	159,179	אזור תעשייה
34.66	270,594	תעשייה	6.77	56,754	שטח לבנייני ציבור
5.22	40,603	מבנים ומוסדות ציבור	7.01	58,787	שטח ציבורי פתוח
7.33	57,244	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	34.43	230,688	אזור חקלאי
2.58	20,143	דרך ו/או טיפול נופי	7.88	66,067	שטח למתקנים הנדסיים
2.33	18,211	תעשייה ומשרדים	0.37	3,069	שטח למתקן הנדסי
3.18	24,806	שטח ציבורי פתוח	3.62	30,360	אזור מוסד
0.56	4,345	בית קברות	20.94	175,771	דרך מאושרת
9.59	74,880	יער			
1.00	7,825	שטחים פתוחים			
3.23	25,204	קרקע חקלאית			
0.06	444	מתקנים הנדסיים			
7.76	60,607	דרך מוצעת			
11.72	91,470	דרך מאושרת			
8.99	70,209	יעוד קרקע עפ"י תכנית מאושרת אחרת			
100	780,675	סה"כ	100	780,675	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: תעשיה עם הנחיות מיוחדות</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	יותר מפעלים לצורך עיבוד, מיון, אחסנה, קרור, אריזה ושיווק התוצרת החקלאית לכל סוגיה וכן מבני מלאכה ותפעול המשרתים את האזור, את המפעלים ואת היצור החקלאי.
<b>ב.</b>	יותר הקמת חנויות מפעל בגודל של עד 300 מ"ר, משרדי העסק, חניות ומתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיים וכן תשתיות לטיפול בפסולת.
<b>ג.</b>	<p style="text-align: center;"><b>שימושים שאינם מותרים -</b></p> <p>1. לא יותרו מבנים או שימושים לצרכי בידור, אירועים וכן מפעלים העלולים לפגוע באיכות הסביבה כגון: מפעלי בטון ובלוקים, משחטות בשר וכן שמושים אשר צריכת דלק השנתית, או חומר בעירה שווה ערך, אינו עולה על 100 מ"ק.</p> <p>2. לא תותר כניסת מפעלים שעושים שימוש בחומרים מסוכנים, למעט כאלו שסוג וכמות החומרים שטווח ההשפעה (מרחקי הפרדה) הנובע מפעילותם, אינו חורג מגדר המפעל.</p> <p>3. לא יותרו כניסת מפעלים בעלי פוטנציאל ליצירת מפגעי ריח.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b> <b>עיצוב</b> <b>אדריכלי</b>	<p>1. הגשת בקשה להיתר בתחום המגרש תחייב הגשת תכנית בינוי עקרונית כוללת ובה ישולבו כל המבנים המוצעים עפ"י תכנית זו בשטח המגרש בחלוקה הרצויה כולל אפשרויות הגישה לכל מבנה הן לרכב והן ברגל, פתרון החניה, העברת התשתיות והפיתוח הגנני במגרש כולל עיצוב חזיתות לרחובות הראשיים, גדרות לשכנים ועמידה בהנחיות הכלולות בתכנית זו.</p> <p>2. הבניה תהיה מתועשת מפלדה ובטון, יותרו שילובים של זכוכית, בטון חשוף, נחושת, אלומיניום וקרמיקה.</p>
<b>ב.</b> <b>פיתוח</b> <b>חיצוני</b>	<p>1. שילוט הכוונה ייעשה באישור ובתאום עם הרשות המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה. שילוט בתי עסק יהיה בתחומי המגרש. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה, ויאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מחזית המבנה או כאלמנט נפרד.</p> <p>2. כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז, וכו' יהיו חלק מההגשה להיתר על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>3. גדרות וקירות יאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מבקשה להיתר.</p>

ג. אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים	<p>בכל בקשה להיתר בניה יחויבו עמידה בהוראות הבאות:</p> <p>1. נגר עילי: יש לדרוש ממפעלים לצמצם ככל הניתן תוספת נגר עילי ע"י צמצום השטח המכוסה/בנוי וע"י החדרה מלאכותית של מי הנגר מהשטחים המכוסים. את נגר הכבישים ודרכי הגישה ניתן לאסוף ולפזר כמו את נגר הגגות, או להחזיר באמצעות מערכות חלחול, כגון בצינורות ניקוז שירשוריים. כל המפעלים ישולבו במערכת הניקוז הכוללת, שתופרד לחלוטין ממערכת איסוף השפכים.</p> <p>נגר עילי, העלול להוביל חומרים מסוכנים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בקשה להיתר בניה במקרה זה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר ומניעת הסעתו אל מחוץ לתחומי המגרש.</p> <p>2. שפכים: תובטח קליטת השפכים מאזה"ת במתקן ביוב מרכזי המחובר למתקן הטיפול האזורי. איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם לחוק ולדרישות משרד הבריאות ובהתאם לתקנות המעודכנות.</p> <p>קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת ייעשה במתקני קדם טיפול בתחום המגרשים וזאת טרם הזרמה למערכת המרכזית, על מנת לעמוד בערכי הסף למזהמים בשפכים לפי " כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התש"ס-2001".</p> <p>יובטח פינוי מיוחד לשפכים שלא מתאימים למערכת הביוב האזורית לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>בכל מפעל תהיה הפרדת זרמים של שפכים תעשייתיים, שפכי תימלחות ושפכים שניטריים.</p> <p>אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגיית ניטרול מוכחת וזמינה.</p> <p>3. פסולת מוצקה: יובטחו דרכי טיפול בפסולת המוצקה כך שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים במקום שייקבע בהיתר הבנייה.</p> <p>היתר בניה ורשיון עסק מותנה בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי, בהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת רעילה תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי לסילוק פסולת רעילה ברמת חובב. כל מפעל יקים בתחום המגרש שטח מוגדר שייועד להצבת מכולות:</p> <p>*לאצירת פסולת מוצקה (לא רעילה).</p> <p>*לאצירת פסולת המיועדת למיחזור (כגון קרטון, זכוכית ופלסטיק).</p> <p>מערכת איסוף הפסולת בתוך המפעלים תתופעל ותתחזק באופן שוטף ע"י המפעלים, בפיקוח של היחידה הסביבתית/מנהלת האתר, ותוך מניעת היווצרות מפגעים תברואתיים וחזותיים ומטרדי ריחות.</p> <p>מערכת איסוף הפסולת מהמפעלים תהיה באחריות היחידה הסביבתית/מנהלת האתר, שתדאג שהפסולת תפונה לאתר לסילוק פסולת מוצקה, עליו יורה המשרד לאיכות הסביבה, ו/או לאתרי מיחזור פסולת.</p> <p>פסולת בניין תפונה לאתר מורשה על פי כל דין.</p> <p>4. איכות אויר: יותר שימוש במקורות האנרגיה הבאים: חשמל, גז, נפט, סולר, רוח ואנרגיה סולרית.</p> <p>לא יותר שימוש בפחם ובמזוט.</p> <p>בכל מקרה תידרש עמידה בתקני הפליטה שבתוקף ובמידת הצורך תידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטה של מזהמים וריחות.</p> <p>סך כל הפליטות לאוויר מכל אזור התעשייה לא יעלה על הכמויות הקבועות בתקנים לאיכות אויר המוגדרים בחוק אוויר נקי, התשס"ח-2008.</p> <p>במידה וייכנסו מפעלים הנדרשים בהגשת בקשה להיתר פליטה כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתקני ה - TA LUFT 2002 או במסמכי הייחוס של הדירקטיבה האירופאית.</p> <p>לא תותרנה פעילויות עתירות אבק, כדוגמת מפעלים לייצור בלוקים, בטון מוכן, מבנים או חלקי מבנים מתועשים, צנרת בטון וכד'.</p> <p>במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי השינוע והייצור עלולים לגרום לפיזור אבק במהלך הפעילות ו/או במקרה תקלה ייעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סוללות, מי שטיפה בכמויות מתאימות, נטיעות, מסננים וכו' להנחת</p>
--	---

<p>דעתם של המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>5. רעש: המפעלים המעוניינים להיכנס לאזה"ת המתוכנן יעמדו ב"נוהל לתכנון אקוסטי", שיעשה בהתבסס על נספח "חלוקת זכויות הרעש" שהינו חלק ממסמכי התוכנית הזו. מפלס הרעש המירבי מחצר מפעל המשמש למטרות תעשייה, מסחר או מלאכה, כפי שימדד בגבול המגרש לא יעלה על המפלס המירבי המותר, שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן 1990, ועידכון 1992.</p> <p>בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש החורג מהנחיות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 ועדכון 1992, יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.</p> <p>6. בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה, יקבעו ע"י היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>7. אחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית יקבעו ע"י היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>8. פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת מבנים, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית יקבעו ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>9. חומרים מסכנים: כל המכלים בהם מאוחסנים חומרים מסוכנים יוצבו בתוך מאצרות בנפח 110% מנפח המיכל. חומרים מסוכנים יאוחסנו במחסנים ייעודיים, תוך הפרדה בהתאם לדרישות הפרדה בין קבוצות סיכון ובהתאם לדרישות מפורטות, כפי שייקבעו בהיתר הרעלים.</p> <p>כל שפך במאצרה יאסף ולא ינוקז לביוב גם לאחר טיפול בו, אלא אם כן הוא עומד בדרישות המאפשרות הזרמתו למערך ביוב האיזורי.</p> <p>ליד כל אזור אחסון יוחזקו חומרים סופגים ובמידת הצורך אמצעי שאיבה.</p> <p>טיפול וסילוק פסולת חומ"ס ייעשה בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) התשנ"א - 1991 וחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993, וכן הוראות פיקוד העורף.</p> <p>פסולת חומ"ס תפונה, אחת לשישה חודשים לפחות, לאתר סילוק פסולת חומ"ס ברמת-חובב כדין. לחילופין, תפונה הפסולת לאתר קליטה אחר למיחזור, בהתאם לאישור מהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>שמנים משומשים ושמן מטיפולים יאגרו ויוחזרו לספק השמנים.</p>	
--	--

4.2 שם ייעוד: תעשייה ומשרדים	
4.2.1	<b>שימושים</b>
א.	יותר מפעלים לצורך עיבוד, מיון, אחסנה, קרור, אריזה ושיווק התוצרת החקלאית לכל סוגיה וכן מבני מלאכה ותפעול המשרתים את האזור, את המפעלים ואת היצור החקלאי.
ב.	יותר הקמת חנויות מפעל בגודל של עד 300 מ"ר, משרדי העסק, חניות ומתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיים וכן תשתיות לטיפול בפסולת.
ג.	ותר הקמת מבני משרדים
4.2.2	<b>הוראות</b>
ד. א.	1. הגשת בקשה להיתר חדש בתחום המגרש תחייב הגשת תכנית בינוי עקרונית כוללת ובה ישולבו כל המבנים המוצעים עפ"י תכנית זו בשטח המגרש בחלוקה הרצויה כולל אפשרויות הגישה לכל מבנה הן לרכב והן ברגל, פתרון החניה, העברת התשתיות והפיתוח הגנני במגרש כולל עיצוב חזיתות לרחובות הראשיים, גדרות לשכנים ועמידה בהנחיות הכלולות בתכנית זו.
ב.	2. הבניה תהיה מתועשת מפלדה ובטון, יותרו שילובים של זכוכית, בטון. חשוף, נחושת, אלומיניום וקרמיקה.
ב. פיתוח חיצוני	1. שילוט הכוונה יעשה באישור ובתאום עם הרשות המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה. שילוט בתי עסק יהיה בתחומי המגרש. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה, ויאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מחזית המבנה או כאלמנט נפרד.
ג.	2. כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז, וכו' יהיו חלק מההגשה להיתר על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
ג. אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים	3. גדרות וקירות יאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מבקשה להיתר. בכל בקשה להיתר בניה יחויבו עמידה בהוראות הבאות: 1. נגר עילי: יש לדרוש ממפעלים לצמצם ככל הניתן תוספת נגר עילי ע"י צמצום השטח המכוסה/בנוי וע"י החדרה מלאכותית של מי הנגר מהשטחים המכוסים. את נגר הכבישים ודרכי הגישה ניתן לאסוף ולפזר כמו את נגר הגגות, או להחדיר באמצעות מערכות חלחול, כגון בצינורות ניקוז שירשוריים. כל המפעלים ישולבו במערכת הניקוז הכוללת, שתופרד לחלוטין ממערכת איסוף השפכים. נגר עילי, העלול להוביל חומרים מסוכנים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בקשה להיתר בניה במקרה זה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר ומניעת הסעתו אל מחוץ לתחומי המגרש. 2. שפכים: תובטח קליטת השפכים מאזה"ת במתקן ביוב מרכזי המחובר למתקן הטיפול האזורי. איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם לחוק ולדרישות משרד הבריאות ובהתאם לתקנות המעודכנות. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקני קדם טיפול בתחום המגרשים וזאת טרם הזרמה למערכת המרכזית, על מנת לעמוד בערכי הסף למזהמים בשפכים לפי " כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התש"ס-2001". יובטח פינוי מיוחד לשפכים שלא מתאימים למערכת הביוב האזורית לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. בכל מפעל תהיה הפרדת זרמים של שפכים תעשייתיים, שפכי תימלחות ושפכים סניטריים. אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגית ניטרול מוכחת וזמינה. 3. פסולת מוצקה: יובטחו דרכי טיפול בפסולת המוצקה כך שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת. לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים במקום שייקבע בהיתר הבניה. היתר בניה ורשיון עסק מותנה בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי, בהתאם להוראות הועדה המקומית.

<p>פסולת רעילה תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי לסילוק פסולת רעילה ברמת חובב. כל מפעל יקים בתחום המגרש שטח מוגדר שייעוד להצבת מכולות : *לאצירת פסולת מוצקה (לא רעילה). *לאצירת פסולת המיועדת למיחזור (כגון קרטון, זכוכית ופלסטיק). מערכת איסוף הפסולת בתוך המפעלים תתופעל ותתוחזק באופן שוטף ע"י המפעלים, בפיקוח של היחידה הסביבתית/מנהלת האתר, ותוך מניעת היווצרות מפגעים תברואתיים וחזותיים ומטרדי ריחות. מערכת איסוף הפסולת מהמפעלים תהיה באחריות היחידה הסביבתית/מנהלת האתר, שתדאג שהפסולת תפונה לאתר לסילוק פסולת מוצקה, עליו יורה המשרד לאיכות הסביבה, ואו לאתרי מיחזור פסולת. פסולת בניין תפונה לאתר מורשה על פי כל דין.</p> <p>4. איכות אויר : יותר שימוש במקורות האנרגיה הבאים : חשמל, גז, נפט, סולר, רוח ואנרגיה סולרית. לא יותר שימוש בפחם ובמזוט. בכל מקרה תידרש עמידה בתקני הפליטה שבתוקף ובמידת הצורך תידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטה של מזהמים וריחות. סך כל הפליטות לאוויר מכל אזור התעשייה לא יעלה על הכמויות הקבועות בתקנים לאיכות אויר המוגדרים בחוק אוויר נקי, התשס"ח-2008. במידה וייכנסו מפעלים הנדרשים בהגשת בקשה להיתר פליטה כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתקני ה- TA LUFT 2002 או במסמכי הייחוס של הדירקטיבה האירופאית. לא תותרנה פעילויות עתירות אבק, כדוגמת מפעלים לייצור בלוקים, בטון מוכן, מבנים או חלקי מבנים מתועשים, צנרת בטון וכד'. במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי השינוע והייצור עלולים לגרום לפיזור אבק במהלך הפעילות ואו במקרה תקלה ייעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סוללות, מי שטיפה בכמויות מתאימות, נטיעות, מסננים וכו' להנחת דעתם של המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>5. רעש : המפעלים המעוניינים להכנס לאזה"ת המתוכנן יעמדו ב"נוהל לתכנון אקוסטי", שייעשה בהתבסס על נספח "חלוקת זכויות הרעש" שהינו חלק ממסמכי התוכנית הזו. מפלס הרעש המירבי מחצר מפעל המשמש למטרות תעשייה, מסחר או מלאכה, כפי שימדד בגבול המגרש לא יעלה על המפלס המירבי המותר, שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן 1990, ועדכון 1992. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש החורג מהנחיות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 ועדכון 1992, יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.</p> <p>6. בילוי : מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה, יקבעו ע"י היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>7. אחסון : מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית יקבעו ע"י היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>8. פיתוח השטח : מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת מבנים, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושילוב ביצוע התכנית יקבעו ע"י היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>9. חומרים מסכנים : כל המכלים בהם מאוחסנים חומרים מסוכנים יוצבו בתוך מאצרות בנפח 110% מנפח המיכל. חומרים מסוכנים יאוחסנו במחסנים ייעודיים, תוך הפרדה בהתאם לדרישות ההפרדה בין קבוצות סיכון ובהתאם לדרישות מפורטות, כפי שייקבעו בהיתר הרעלים. כל שפך במאצרה יאסף ולא ינוקז לביוב גם לאחר טיפול בו, אלא אם כן הוא עומד בדרישות המאפשרות הזרמתו למערך ביוב האזורי. ליד כל אזור אחסון יוחזקו חומרים סופגים ובמידת הצורך אמצעי שאיבה. טיפול וסילוק פסולת חומ"ס ייעשה בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) התשנ"א - 1991 וחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993, וכן הוראות פיקוד העורף. פסולת חומ"ס תפונה, אחת לשישה חודשים לפחות, לאתר סילוק פסולת חומ"ס ברמת-חובב כדין. לחילופין, תפונה הפסולת לאתר קליטה אחר למיחזור, בהתאם לאישור מהמשרד להגנת הסביבה. שמנים משומשים ושמן מטיפולים יאגרו ויוחזרו לספק השמנים.</p>	
---	--

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: מתקנים הנדסיים</b>
4.3.1	שימושים
א.	מיועד לבריכת מים עפ"י הקיים בפועל.

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.4.1	שימושים
א.	אזור זה מיועד להקמת מבני ושירותי המועצה או כל מבנה ציבורי אחר, לצורכי חינוך, תרבות, בריאות, דת, קהילה חרום והצלה, מחסני משק לשעת חרום ופסי"ח. כמו כן יותרו, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור ובכללם, מערכות תשתית על ותת קרקעיות לרבות תשתיות לאיסוף פסולת ואריזות.
4.4.2	הוראות
א.	ניתן יהיה לבנות מספר מבנים בתא שטח ובתנאי שמירת מרווח מינימלי בין המבנים של 6 מ' או 0.
ב.	חומרי גמר לקירות חוץ יהיה בחומרים עמידים קרי: אבן, פסיפס קראמי, לוחות קרמיקה, מתכת, בשילוב עם קירות מסך, יותר שימוש בטיח מותז ובטון חשוף.

<b>4.5</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>
4.5.1	שימושים
א.	אזור זה מיועד להרחבת מוסד שיקומי פוסט אישפוזי קיים הכולל פעילויות כגון: מגורים, מינהלה, כיתות לימוד, מערך טיפולי, חדר אוכל ומטבח, מועדון, מבני תרבות וספורט, מרחבים מוגנים, מבני שרות, מתקני ספורט ומתקנים לעבודה חקלאית טיפולית, מערכות תשתית על ותת קרקעיות לרבות תשתיות לאיסוף פסולת ואריזות.
4.5.2	הוראות
א.	חומרי גמר לקירות חוץ יהיה בחומרים עמידים קרי: אבן, פסיפס קראמי, לוחות קרמיקה, מתכת, בשילוב עם קירות מסך, יותר שימוש בטיח מותז ובטון חשוף.
ב.	התאמה למוגבלים בניידותם - כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.
ג.	לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.

<b>4.6</b>	<b>שם ייעוד: יער</b>
4.6.1	שימושים
א.	אזור זה ישמש לנטיעות ופיתוח אינטנסיבי ואקסטנסיבי עפ"י הנחיות תמ"א 22. תותר הקמת אנדרטה לצורך הנצחה וכן פיתוח מגרשי חניה, דרכים פנימיות, שירותים ציבוריים, מצללות וספסלים וכן מרכז מידע לציבור, מערכות תשתית על ותת קרקעיות לרבות תשתיות לאיסוף פסולת ואריזות.
4.6.2	הוראות
	כל היתר בניה בתחום היער יהיה בהתייעצות עם הקרן הקיימת לישראל

<b>4.7</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>
4.7.1	שימושים
א.	גינון, פיסול, שבילים, מצללות, ריהוט גנני, העברת קווי תשתית על ותת - קרקעיים, תשתיות לאיסוף פסולת ואריזות.



<b>4.8</b>	<b>שם ייעוד: בית עלמין</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מיועד לשמש לצרכי קבורה, למבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות, שבילים, חניות, גינון עפ"י הוראות תמ"א 19, מערכות תשתית על ותת קרקעיות לרבות תשתיות לאיסוף פסולת ואריזות.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	פרטי העיצוב, המעברים, הגדרות, בית הלויית וכל אשר נדרש בבית העלמין יוצג בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר בועדה המקומית.

<b>4.9</b>	<b>שם ייעוד: דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	ישמש לטיפול ושיקום נופי, למיגונים אקוסטיים, מעבר תשתיות ומתקני תשתית הנדסיים לרבות תשתיות לאיסוף פסולת ואריזות, ניקוז ותיעול עילי ותת קרקעי.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	העבודות לטיפול ושיקום נופי תבוצענה על פי תוכנית נופית בתכנון אדריכל נוף.
<b>ב.</b>	התוכנית הנופית תכלול פירוט עבודות העפר, קירות תומכים, גנון ונטיעות, ניקוזים, מיגונים אקוסטיים, מעברים להולכי רגל ורכב וכד'.
<b>ג.</b>	תותר העברת של תשתיות עיליות ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים כגון חשמל, מים, ביוב, ניקוז ותיעול תקשורת וכו' עפ"י תכניות הנדסיות באישור מגיש התוכנית.
<b>ד.</b>	בתחום השטח לדרך ו/או טיפול נופי לא תותר בנייה או חנייה כלשהי.

<b>4.10</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת ודרך מוצעת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	רוחב, זכות הדרך וקווי בנין כמסומן בתשריט
<b>ב.</b>	תותר גינון מעבר תשתיות על ותת קרקעיות
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	לצורך הגברת הבטחון ומניעת גנבות, יותר סגירת הכניסות הראשיות מכבישים 264 ו 293 עפ"י החלטת המועצה האזורית או מהנדס הועדה המקומית. וכן אפשרות התקנת שערים, מחסומים וביתני שומרים בתוך זכות הדרך.
<b>ב.</b>	לא תותר כל נגישות מכבישים 264 ו-293 ישירות למגרשים.
<b>ג.</b>	לא תותר בניה או חניה בתחום קווי הבניין של דרכים מס' 293 ו-264.
<b>ד.</b>	בתוואי דרך מס' 1 עוברת רצועת תשתיות לקו מים עתידי, אי לכך יש לתאם את סלילת הדרך עם מקורות כתנאי למתן היתר בניה.

<b>4.11</b>	<b>שם ייעוד: גן אירועים</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	ישמש להקמת אולמות וגני אירועים, ושירותים הנלווים לפעילות זו כגון: מטבחים, מבני אחסנה, שירותים, משרדים, פיתוח גנני באיכות גבוהה, מצללות, פיתוח דרכים וחניות ותשתיות על ותת קרקעיות לרבות תשתיות לאיסוף פסולת ואריזות. וכן כל שימוש אחר המשרת את הייעוד העיקרי.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים אבן טבעית, אבן נסורה, בטון חשוף ולבני סיליקט ניתן שלוב חומרים אלו עם טיח באישור מהנדס המועצה.
<b>ב.</b>	בכל מקרה של מבני שרות נפרדים מהמבנה העיקרי תהיה התאמה ארכיטקטונית בין הבניינים. יותר גידור האתר בכל הכיוונים ע"י רשת ברזל דקורטיבית ו/או קיר אבן צורני בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מפני קרקע מתוכננים.

<b>שם ייעוד: קרקע חקלאית</b>	<b>4.12</b>
<b>שימושים</b>	4.12.1
שטחים חקלאיים מעובדים, דרכים ותשתיות לרבות תשתיות לאיסוף פסולת ואריזות.	.א
<b>הוראות</b>	4.12.2
תותר פעילות חקלאית וכן מעבר של דרכים ותשתיות	.א

<b>שם ייעוד: יעוד הקרקע עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.13</b>
<b>שימושים</b>	4.13.1
מיועד למתקן טיפול בשפכים עפ"י הוראות תכנית 43/305/02/7	.א
<b>הוראות</b>	4.13.2
ביטול המט"ש ושיקומו מותנה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.	.א

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	שימושים	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / (מ"ר)	שטחי בניה %/מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
				מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי						צדדי-שמאלי	צדדי-ימני			
				עיקרי	שרות										עיקרי	שרות	
תעשייה עם מיוחדות		100-115, B116, A116 C116	1000	65%	10%	-	5%	80%	80%	-	-	2	1	15 (3)	50	כמסומן בתשריט	
תעשייה ומשרדים	תעשייה	401-403	1000	35%	10%	-	5%	80%	80%	-	-	2	1	15	50	כמסומן בתשריט	
	משרדים			30%													
מבנים ומוסדות ציבור		201-203, 206, 205,	1000	65%	10%	-	5%	80%	80%	-	-	2	-	10	40	כמסומן בתשריט	
גן אירועים		301	1000	30%	10%	-	-	40%	40%	-	-	-	-	10	40	כמסומן בתשריט	
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		204	57,244	10,000 מ"ר	2000 מ"ר	-	-	19.6	12000 מ"ר	-	-	2	-	10	19.6	כמסומן בתשריט	
בית עלמין		501	4,345	200 מ"ר	100 מ"ר	-	-	6.9	300 מ"ר	-	-	1	-	4	3	כמסומן בתשריט	
יער		701	74,880	50 מ"ר (4)	-	-	-	0.06	50 מ"ר	-	-	1	-	12 (5)	0.06	כמסומן בתשריט	

הערות:

1. קווי הבניה העל קרקעיים כפי המסומן בתשריט, הם גם תת קרקעיים.
2. מרכיבי בטחון, לרבות גדרות, תאורה, דרכי שמירה, שערים, תאים לשומרים, מקלטים ומיגוניות יותרו בכל שטחי המגרשים, בכפוף לתכנית בינוי מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.
3. תותר חריגה בגובה עד 30 מ' למתקנים יחודיים כגון ארובות, מנופים ותרנים לצורך היצור החקלאי באישור הוועדה המקומית ומשרד הבטחון.
4. לצורך שרותים ומבנה לצורך מרכז מידע.
5. לאנדרטה.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1. תנאים למתן היתרי בניה</b>	
1.	היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ע"י הוועדה המקומית.
2.	בבקשות להיתר בניה יכלל חישוב מוערך של כמויות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה וידרש אישור על הפינוי לאתר פסולת מוסדר ומאושר עפ"י כל דין.
3.	פיתוח סביבתי:
	תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים טכניים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
4.	חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה:
	היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
5.	תנאי להיתר בניה יהיה הפעלת תוכנית נייטר לאיכות מי הנגר במוצא אזורי התעשייה והשרותים ההנדסיים, במידה ואיכותם טובה יועברו מי הנגר לבניה משמרת מים בתוך גבולות התוכנית. דו"ח נייטר איכות המים יועבר פעמיים בשנה לרשות המים והמשרד להגנת הסביבה.
6.	תנאי למתן היתר בניה למבנים שפעילותם יוצרת שפכים יהיה השלמת ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שידרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
7.	היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התוכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
	עבור המגרשים הסמוכים למט"ש (מס' 107, 103-100, 202, 201) לא יינתנו היתרי בנייה אלא לאחר הקמת תחנת שאיבה לשפכים וקו הסניקה לרהט וביטול המט"ש הקיים בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
	תחנת השאיבה תבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובאישורו ותאום המשרד להגנת הסביבה.
8.	תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
9.	תנאי להיתר עבור שימושים קולטי קהל יהיה הכנת דוחות פיזור ריחות ו/או מזהמי אוויר נוספים.
10.	תנאי למתן היתר בניה לתחנת השאיבה יהיה תאום עם המשרד להגנת הסביבה.
11.	תנאי למתן היתר בניה יהיה יישום הנחיות נספח הרעש.
12.	תנאי למתן היתר בניה יהיה היוועצות עם משרד הביטחון לגבי גובה מבנים ומתקנים לרבות תרנים ארובות ופולמות שמעל 15 מ'.
13.	תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בשלבי הביצוע של התוכנית כמפורט בסעיף 7.1 לתוכנית זו.
14.	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.
15.	תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בתאום לפקודת היערות.
16.	תנאי למתן היתר בניה בתחום היער יהיה בהתייעצות עם קרן קיימת לישראל.
17.	תנאי למתן היתר בניה לסלילת דרך מס' 1 יהיה תאום עם מקורות.
18.	תנאי למתן היתר בניה בתחום בית העלמין יהיה עמידה בהוראות תמ"א 19 ובהתאם לנספח הבינוי המצורף לתוכנית זו.
19.	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה לפי סימן ז' פרק ג'.

**6.2. הוראות סביבתיות**

1.	הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
2.	תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור ותשתיות להפרדת פסולת במקור לרבות תשתיות לאיסוף אריזות, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה של המועצה האזורית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר.
3.	תנאי לביטול מתקן טיהור השפכים האזורי ושיקומו מותנה בתאום המשרד להגנת הסביבה.
4.	כל מפעל המבקש להיכנס אל אזור התעשייה יידרש, בשלב היתר הבניה, להציג למשרד להגנת הסביבה פרשה טכנית מפורטת הכוללת גם פירוט אמצעים טכנולוגיים ותפעוליים למניעה ולצמצום של מפגעי ריח. במידת הצורך שיקבע המשרד להגנת הסביבה יוצג דו"ח פיזור ריחות.
5.	הצמחייה תהיה מותאמת אקלים.

**6.3. דרכים וחניות**

1. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
2. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
3. החניה תהיה על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.
4. תכנון החניה יתחשב באקלים המקומי.

**6.4. חלוקה ורישום**

1. בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

**6.5. הפקעות לצרכי ציבור**

- מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.6. היטל השבחה**

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.7. הריסת מבנים, גדרות ומדרגות**

1. מבנה / גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה / הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה באותו המגרש שבו מוגש היתר הבניה.
2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה / הגדר.
3. א. כל מבנה בטון ששטחו מעל 500 מ"ר המיועד להריסה ייגרס וימוחזר.  
1. סככות מתכת המיועדות להריסה יועברו למחזור.

**6.8. עתיקות**

- השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות התשל"ח – 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות

**6.9. פיתוח התשתיות**

1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה.
2. ככל הניתן מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי בהיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

**6.10 הוראות בדבר ניקוז ונגר עילי**

1. יש לדרוש ממפעלים לצמצם ככל הניתן תוספת נגר עילי ע"י צמצום השטח המכוסה/בנוי וע"י החדרה מלאכותית של מי הנגר מהשטחים המכוסים.
2. את נגר הכבישים ודרכי הגישה ניתן לאסוף ולפזר כמו את נגר הגגות או להחדיר באמצעות מערכות חלחול, כגון בצינורות ניקוז שירשוריים.
3. כל המפעלים ישולבו במערכת הניקוז הכוללת, שתופרד לחלוטין ממערכת איסוף השפכים.
4. נגר עילי, העלול להוביל חומרים מסוכנים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בקשה להיתר בניה במקרה זה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר ומניעת הסעתו אל מחוץ לתחומי המגרש.

**6.11 חשמל ותקשורת**

**א. הוראות בנושא חשמל-**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
4. **איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים** – לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין הבולט או הקרוב לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
8.50 מ'	-	בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי
20.00 מ'	-	בשטח פתוח
35.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

**מתקני תקשורת-**

מתקני התקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

**6.12 הנחיות לאיחוד וחלוקה**

1. לאחר מתן תוקף לתוכנית זו, תוכן ע"י הועדה המקומית תוכנית לאיחוד וחלוקה אשר תאושר בועדה המקומית עפ"י סעיף 62 (א)(1) לחוק.
2. תנאי למימוש הבניה עפ"י תוכנית זו יהיה אישור תוכנית חלוקה חדשה כאמור בהתאם לפרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה והגשת תשריט לצרכי רישום לכל תחום התוכנית.

**6.13 הנחיות לבניה ירוקה**

המבנים ייבנו עפ"י עקרונות הבניה הירוקה בכלל זה התייחסות לנושאים של שימור אנרגיה, בידוד, תאורה טבעית, אור ואוורור, הצללות, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע עפ"י הנחיות ומדיניות המועצה התקפות באותה עת.

**6.14 סטייה ניכרת**

כל שימוש שאינו לתעשייה חקלאית ולשימושים הנלווים לה יהו סטייה ניכרת.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

- א. בתכנית זו נקבעו שלבי ביצוע עפ"י תכנון תנועתי כמסומן בנספח התנועה.
- ב. ביטול דרכים קיימות יהיה בהתאם לנספח התנועה והשלביות המוטמעת בו ובתאום עם הרשויות המוסמכות בהתאם לסיווג הדרך.
- ג. להלן מגרשים המיועדים לפיתוח בכל שלב.

מספר שלב	תאור שלב	התניה
א	מגרשים המיועדים לפיתוח – 112-116(C,B,A), 100-102, 108 701, 501, 402, 401, 301, 202-206	ביצוע מערכת הדרכים הפנימיות כמסומן בנספח התנועה שלב א' לרבות ההתחברות עם הדרכים הארציות בהתאם לקבוע בנספח התנועה שלב א'.
ב	מגרשים המיועדים לפיתוח – 201, 103-107, 109-111	השלמת ביצוע כל מערכת הדרכים הפנימית קרי דרך מס' 1,3,5 וביטול דרכים קיימות (ראה סעיף ב' לעיל) בהתאם לנספח התנועה והשלביות המוטמעת בו.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 20 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 1.3.16	חתימה: מועצה אזורית	שם: מהנדס חוועדה	מגיש ויזם התוכנית
מספר תאגיד:	ולדימיר פיציקר	ומהנדס מ.א בני שמעון	שם רשות מקומית: מ.א בני שמעון
תאריך:	חתימה: מרש אדריכלים בע"מ	שם:	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	17509	תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ	
	08-6270689	מס' 08-6209126	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	מספר תאגיד:	תאגיד: רשות מקרקעי ישראל	
ולדימיר פיציקר	ולדימיר פיציקר	שם: מועצה אזורית בני שמעון	בעל עניין בקרקע
מהנדס חוועדה	מהנדס חוועדה	תאריך: 1.3.2016	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 5700020727	מספר תאגיד: 5700020727	תאגיד: תבליני הנגב ישראל	
תאריך: 29/02/2016	חתימה: תבליני הנגב ישראל	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 5700020727	מספר תאגיד: 5700020727	תאגיד: אבשלום מפעלים אזוריים	
תאריך: 01/03/2016	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 570002534	מספר תאגיד: 570002534	תאגיד: קיבוץ בית קמה	
תאריך:	חתימה: קיבוץ בית קמה	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	חתימה: עיריית עין חרוד	שם: 08/16	
	עיריית עין חרוד	תאגיד: יונייטד ישראל אפיל	
	מספר תאגיד: 0834-330-9	מס' 0834-330-9	