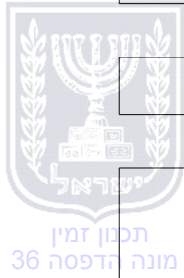


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 621-0173385**

**מפעלי החברה לשירותי איכות הסביבה - נאות חובב**



<b>מחוז</b>	<b>דרום</b>
<b>סוג תכנית</b>	<b>מרחב תכנון מקומי נאות חובב</b>
<b>אישורים</b>	<b>תכנית מפורטת</b>



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

החברה לשירותי איכות הסביבה בע"מ היא חברה ממשלתית ותשתיתית לאומית שייעודה הוא טיפול בפסולת מסוכנת המיוצרת בישראל.

כדי לתת מענה לביקוש הגובר הקיים כיום בתעשייה לשירותי טיפול בפסולת מסוכנת, ביקוש הנובע הן מהרחבת הפעילות התעשייתית והן מהגברת האכיפה, נדרשת החברה להגדיל את כושר הטיפול שלה, בין היתר, על-ידי הקמת מתקני טיפול נוספים, שיעשו שימוש בטכנולוגיה מתקדמת וסביבתית הכלל בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית במועצה המקומית נאות חובב.

העדר שטחים פנויים והצורך בהקמת מתקני טיפול חדשים או הרחבה של מתקנים קיימים, מחייבים את הרחבת שטחי החברה. ניתן להמחיש את הצורך האמור, באמצעות המתקן לטיפול בקרקעות ובוצות מזוהמות הקיים בשטח החברה לשירותי איכות הסביבה.

עפ"י הערכות המשרד להג"ס, במדינת ישראל קיימים כ-3,300 אתרי קרקע הנחשבים מזוהמים אשר כוללים כ-23,000 מוקדי זיהום. קרקעות אלה מזוהמות בשפכי תעשייה, ממיסים אורגניים, דלקים, גזי קרקע, מתכות כבדות ועוד.

קרקעות מזוהמות רבות אינן ניתנות לניצול וחושפות את הציבור לסיכונים בריאותיים. אחת מהשיטות לטיפול בקרקע מזוהמת היא באמצעות העברתה למתקן לטיפול ביולוגי, המטפל בקרקעות ובבוצות מזוהמות, ואשר נמצא בשטח החברה לשירותי איכות הסביבה.

הטיפול הביולוגי עושה שימוש בתהליכים מטבוליים קיימים של חיידקים וחד תאיים לפירוק מולקולות כימיות מורכבות, וזאת באמצעות שימוש בחומרים האורגניים הנמצאים בפסולת כמקור תזונה. כך מושגת תוצאה של פירוק החומרים האורגניים הרעילים והפיכתם למרכיבים סופיים בלתי-רעילים.

ככלל, זיהומים אורגניים (דלקים או ממיסים אורגניים) מפורקים באמצעות טיפול ביולוגי בעוד שקרקעות מזוהמות במתכות כבדות נשלחות למיזוב והטמנה במטמנה האנאורגנית.

הטיפול הביולוגי בפסולת מסתיים עם הגעתה לערכי סף המאפשרים את הטמנתה במטמנה האנאורגנית. הגברת האכיפה על התעשייה בישראל לצד האישור הצפוי של הצעת החוק הממשלתית למניעת זיהום קרקע ולטיפול בקרקעות מזוהמות מצריכה היערכות מראש מצד החברה לשירותי איכות הסביבה, המהווה חברת תשתית לאומית לטיפול בפסולת מסוכנת, לביקוש הקיים והצפוי לפינוי פסולת לטיפול ביולוגי.

כבר כיום חלק מהפסולת אשר מתאימה לטיפול ביולוגי מנותבת לחלופות טיפול יקרות יותר ולעיתים אף מיוצאת לטיפול בחו"ל.

התכנית מבקשת להרחיב את שטח המפעלים מאחר ובשטח החברה הקיים ובמתקנים הקיימים, לא ניתן לתת מענה לביקושים הצפויים.

בנוסף לכך, התכנית מבקשת להפוך רצועה של שטח פרטי פתוח בצפון התכנית לשטח טיפול בפסולת. יעוד הקרקע המאושר של השטח המיועד להרחבה הוא שצ"פ. הואיל ונאות חובב היא מועצה מקומית תעשייתית ללא תושבים, השצ"פ הדרוש למועצה שונה בהגדרתו משצ"פ ביישובים רגילים, ומיקומו של שצ"פ בצמוד לגדר של מפעל לטיפול בפסולת מסוכנת - אינו עולה בקנה אחד עם צורכי המועצה.

נדגיש כי בשטחים המבוקשים לא תתבצע הטמנה.

בשטח התכנית מתוכננות עבודות חפירה בהיקף 72,000 מ"ק ועבודות מילוי בהיקף 69,000 מ"ק. בתכנית יבוצע הידוק קרקע ע"ג שטח 67 ד'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מפעלי החברה לשירותי איכות הסביבה - נאות חובב

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

621-0173385

מספר התכנית

107.509 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי נאות חובב

179787 קואורדינאטה X

561676 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** מ.מ. תעשייתית נאות חובב**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נאות חובב - חלק מתחום הרשות : נאות חובב

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100177	מוסדר	חלק		1

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 36תכנון זמין  
מונה הדפסה 36תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/11/2011	810	6324	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/16/4. הוראות תכנית תמא/16/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/16/4
26/05/2013	4980	6600	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/16/4.1 הוראות תכנית תמא/16/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/16/4/1
17/10/2012	250	6482	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/1. הוראות תכנית תמא/37/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/37/1
05/11/2007	410	5734	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/א/1/4. הוראות תכנית תמא/37/א/1/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/37/א/1/4
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/ת. הוראות תכנית תמא/37/ת תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/37/ת
26/06/2003	2893	5198	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02/19/23 ממשיכות לחול.	שינוי	02/19/23
27/09/2005	4316	5441	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02/19/27 ממשיכות לחול.	שינוי	02/19/27
21/01/2010	1621	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02/19/29 ממשיכות לחול.	שינוי	02/19/29



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבינעם לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבינעם לוי		1	1: 2000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בדיקה הידרולוגית-חתום להפקדה	16/12/2015	נמרוד חלמיש	12/11/2015	9		מנחה	ניהול מי נגר
לא	חתום להפקדה	29/05/2014	אבי גולדשמיד	30/03/2014			מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה *
לא	חתום להפקדה	31/10/2016	אבינעם לוי	31/08/2016		1: 1000	מנחה	בינוי
לא	נספח חתכים לרוחב -גיליון 1 מתוך 2-חתום להפקדה	31/10/2016	עודה אבו פריחה	02/10/2016		1: 500	מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	נספח חתכים לרוחב -גיליון 2 מתוך 2-חתום להפקדה	31/10/2016	עודה אבו פריחה	02/10/2016		1: 500	מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	נספח עבודות עפר-חתום להפקדה	31/10/2016	עודה אבו פריחה	02/10/2016		1: 500	מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה- חתום להפקדה	12/07/2016	אבינעם לוי	19/08/2015	1	1: 2000	רקע	מצב מאושר

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, גרנד אולג		החברה לשירותי איכות הסביבה בע"מ	נאות חובב	(1)		08-6503700		olegg@escil .co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 5743 באר שבע.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, גרנד אולג		החברה לשירותי איכות הסביבה בע"מ	נאות חובב	(1)		08-6503700		olegg@escil.co.il

(1) כתובת: ת.ד 5743 באר שבע.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264266	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

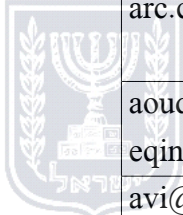


תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אבינעם לוי	27979	לוי אדריכלים	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	levin@levin-arc.co.il
אינג'	מהנדס	עודה אבו פריחה	629	רעף הנדסה בע"מ	עומר	הכרם	18	08-6469231	08-6469231	aoudeh@bez- eqint.net
אינג'	יועץ סביבתי	אבי גולדשמיד		חב' י.גולדשמיד- תכנון והנדסה סביבתית בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	120	03-6481250		avi@y- goldshmid.co m
אדריכל	מתכנן	טל לוי		לוי אדריכלים	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	tal@levin- arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין - פלוס מדידות ופוטוגרמטריה	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	ofer@hf- mapping.co.il
ד"ר אינג'	יועץ	נמרוד חלמיש	41255		עומר	הגורן	6	08-6460914	08-6460915	nimrod@afik- eng.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
"אתר טיפול"	שטח המשמש לטיפול בפסולת, באמצעות: קומפוסטציה, השבתה או עיבודה בטכנולוגיה אחרת
"אתר פסולת מסוכנת"	אתר המשמש להטמנה ו/או לטיפול בפסולת מסוכנת וכן תחנת מעבר לפסולת מסוכנת
"אתר" או "אתר פסולת"	שטח שבו יקבעו אחד או יותר מהשימושים הבאים גם אם נלווים לשימוש אחר: אתר הטמנה, אתר טיפול ותחנת מעבר
"פסולת מסוכנת"	כהגדרתה בתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א - 1990, למעט פסולת אסבסט צמנט
"פסולת" או "פסולת מסוכנת"	פסולת על כל סוגיה (כגון: חומרים אורגניים, אנאורגניים, גזם), למעט פסולת רדיואקטיבית
טיפול בפסולת מזוהמת	אחסנה, הכנה לטיפול וטיפול בפסולת חומרים מסוכנים.

**כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הרחבת שטחי "החברה לשירותי איכות הסביבה" כך שתתאפשר הגדלת כושר הטיפול הביולוגי (ללא הטמנה) בקרקעות ובבוצות מזוהמות, בחומרים אורגניים ובפסולת חומרים מסוכנים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 שינוי יעוד מ"שצ"פ" ל"פסולת" ול"דרך מוצעת".

2.2.2 שינוי יעוד מ"שפ"פ" ל"פסולת".

2.2.3 שינוי יעוד מ"דרך מאושרת" ל"נחל/תעלה/מאגר מים".

2.2.4 קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע.

2.2.5 קביעת הוראות הבניה.

2.2.6 קביעת הוראות לפיתוח השטח.

2.2.7 קביעת השלבים וההתנוות לביצוע.

2.2.8 קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.9 חלוקה לתאי שטח.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	107.509
------------------	---------

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1002
נחל/ תעלה/מאגר מים	301
פסולת	103 - 101
שטח ציבורי פתוח	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1001
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1002
גבול מגבלות בניה	נחל/ תעלה/מאגר מים	301
גבול מגבלות בניה	פסולת	103 - 101
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	201
דרך /מסילה לביטול	נחל/ תעלה/מאגר מים	301
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	201
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	1001
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	301
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	פסולת	101
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	201

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	38,614.14	35.92
שטח פרטי פתוח	17,454	16.24
שטח ציבורי פתוח	51,441	47.85
סה"כ	107,509.14	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	30,941.89	28.78
דרך מוצעת	625.87	0.58
נחל/ תעלה/מאגר מים	7,624.26	7.09
פסולת	63,194.36	58.78

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.76	5,122.75	שטח ציבורי פתוח
100	107,509.14	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	פסולת
4.1.1	שימושים
	<p>א. תא שטח 101</p> <p>(1) אחסנה זמנית של קרקעות מזהמות ופסולת חומרים מסוכנים עד להעברתם למתקני הטיפול, וכן ביצוע שלבים מקדימים של הכנת הפסולת לטיפול.</p> <p>(2) טיפול ביולוגי בפסולות המכילות מזהמים אורגניים כגון קרקעות, בוצות ממתקני טיפול בשפכים, בוצות ממתקני זיקוק ושפכים תעשייתיים.</p> <p>(3) טיפול בחומרים אורגניים שונים.</p> <p>(4) טיפול בפסולת חומרים מסוכנים באמצעות מתקנים שונים אשר יאושרו על-ידי המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית במועצה המקומית נאות חובב.</p> <p>(5) אחסנה זמנית של קרקעות ופסולת חומרים מסוכנים לאחר טיפול ולפני הטמנה / שריפה.</p> <p>(6) הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות מבנים ומתקנים בהתאם לתמ"א 10/ד/10.</p> <p>(7) תשתיות הנדסיות נדרשות להקמת האתר ולמניעת מפגעים סביבתיים לרבות עבודות עפר, איטום, איסוף וטיפול בתשטיפים וכיו"ב.</p> <p>(8) מתקנים לטיפול בפסולת לסוגיה.</p> <p>(9) דרכים פנימיות ושטחי חניה.</p> <p>(10) מבני מנהלה, תחזוקה ותפעול.</p> <p>(11) מתקנים לטיפול בהשפעות סביבתיות.</p> <p>(12) גינון ונטיעות.</p> <p>(13) תותר הקמת מבנים ומתקנים הדרושים למתקני טיפול בפסולת אשר יאושרו על-ידי המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית במועצת נאות חובב, דוגמת המתקן לטיפול ביולוגי והמתקן לטיפול בחומרים אורגניים.</p> <p>(14) תותר הקמת משרדים, מעבדות ומבני רווחה לעובדים כגון: מלתחות, שרותים סניטריים, מטבח, חדר אוכל ומטבח חימום. מבני אחזקה כגון: מסגריה, מחסן, חלפים, חשמליה, מיכלי איחסון לנוזלים וגזים.</p> <p>(15) תותר הקמת מתקן לשטיפה של מיכליות, משאיות ואריזות פסולת, וכן של מתקן לטיפול בשפכים שמקורם בשטיפה כאמור.</p> <p>(16) תותר הקמת מבני שמירה ואבטחה, מחסנים, מבנים הנדסיים כגון חדרי שנאים, חדרי מכונות. תותר הקמת מבנה שער, הקמת שטח התארגנות לבניה.</p> <p>(17) יותר פיתוח השטח: חניה (לרבות חניה מקורה), גדרות, קירות תומכים, גידור, שתילה, ריהוט רחוב וגן, משטחים לאחסנת חומרים.</p> <p>ב. תא שטח 102</p> <p>(1) מבנים ומתקנים הדרושים למתקני טיפול בפסולת שיאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית במ.ת.נאות חובב.</p> <p>(2) דרכים פנימיות ושטחי חניה.</p> <p>(3) גינון ונטיעות.</p> <p>ג. תא שטח 103</p> <p>(1) מבנים ומתקנים הדרושים למתקני טיפול בפסולת שיאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית במ.ת.נאות חובב.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

4.1	פסולת
	<p>(2) מבני מנהלה, תחזוקה ותפעול.                      (3) אחסון מכולות.                      (4) דרכים פנימיות ושטחי חניה.                      (5) גינון ונטיעות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>(1) תא שטח 101                      (א) אחסנת חומרים לפני טיפול והטיפול בהם יעשו בכל דרך שתאושר ע"י המשרד להגני"ס והיח"ס שתוסמך על ידו.                      (ב) לא תותר כל הטמנה.                      (2) תא שטח 102                      הבינוי יאושר במסגרת האישורים הנדרשים בס' 4.1.1 ב. 1) לעיל.                      (3) תא שטח 103                      הבינוי יאושר במסגרת האישורים הנדרשים בס' 4.1.1 ג. 1) לעיל.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>(1) תא שטח 101                      (א) חצרות תאי-השטח תתוכננה ותפותחנה ותגוננה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.                      (ב) יוצעו שטחי תפעול, אחסנה ומתקנים הנדסים בחצרות תאי השטח.                      (ג) הגדרות בחזיתות תא השטח תהינה תואמות את הגדרות במפעלי נאות חובב עפ"י פרט מחייב ותבננה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.                      (ד) קירות תומכים, ככל שיידרשו, יבנו לפי פרט מאושר שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.                      (ה) חומרים - כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו בחומרי גימור עמידים, שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.                      (ו) תוגש תוכנית גינון ופיתוח לחזיתות הפונות לדרכים שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(2) תא שטח 102                      (א) חצרות תאי-השטח תתוכננה ותפותחנה ותגוננה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.                      (ב) הגדרות בחזיתות תא השטח תהינה תואמות את הגדרות במפעלי נאות חובב עפ"י פרט מחייב ותבננה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.                      (ג) קירות תומכים, ככל שיידרשו, יבנו לפי פרט מאושר שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.                      (ד) חומרים - כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו בחומרי גימור עמידים, שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.                      (ה) תוגש תוכנית גינון ופיתוח לחזיתות הפונות לדרכים שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(3) תא שטח 103                      (א) חצרות תאי-השטח תתוכננה ותפותחנה ותגוננה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.                      (ב) הגדרות בחזיתות תא השטח תהינה תואמות את הגדרות במפעלי נאות חובב עפ"י פרט מחייב ותבננה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.                      (ג) קירות תומכים, ככל שיידרשו, יבנו לפי פרט מאושר שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.                      (ד) חומרים - כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו בחומרי גימור עמידים, שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>



תכנון זמין  
 הדפסה 36



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 36

<b>4.1</b>	<b>פסולת</b>
ג	<b>עיצוב אדריכלי</b> חומרי הבניין והגמר יהיו בהתאם לשיקול דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> תא שטח זה ישמש לדרכים ציבוריות, חניות, תחנת הסעה, מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז והעברת תשתיות ציבוריות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> לא תותר כל בניה.
ב	<b>הוראות פיתוח</b> תותר התקנת קירות תומכים, לאורך דרכים, ככל שידרשו.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> תא שטח זה ישמש לדרכים ציבוריות, חניות, תחנת הסעה, מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז והעברת תשתיות ציבוריות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> לא תותר כל בניה.
ב	<b>הוראות פיתוח</b> תותר התקנת קירות תומכים, לאורך דרכים, ככל שידרשו.
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b> תא שטח זה ישמש דרך גישה לשרות ולתחזוקת הנחל/תעלה הסמוך, לנטיעות אקסטנסיביות, שטחי גינון, מדרכות ושבילים להולכי רגל קירות תומכים ומסלעות, גשרים וגשרונים ומעבר תשתיות ציבוריות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> לא תותר כל בניה.
<b>4.5</b>	<b>נחל/ תעלה/ מאגר מים</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b> (1) תא שטח זה מיועד להסדרת נחל. בתא שטח זה תותרנה עבודות להסדרת אפיק הנחל ואו הטיתו ועבודות פיתוח כגון: נטיעות,

<b>4.5</b>	<b>נחל/ תעלה/מאגר מים</b>
<p>גינון, שטחי ניקוז, מדרכות ושבילים להולכי רגל, רוכבי אופניים, קירות תומכים ומסלעות, מעבר קווי תשתיות ציבוריים, גשרים וכד'.</p> <p>(2) תותר הקמת דרכי שירות, המקבילות לנחל בריבוד עפר או מצעים ללא ריבוד אספלט.</p> <p>תותר הקמת דרכים ושבילים חוצי נחל בגשרים אירים, גשרים עיליים ציבוריים או פרטיים לרכב תחזוקה ו/או להולכי רגל, בריבוד אבן, בטון, אספלט או עץ. בתנאי שתכנונם ועיצובם יהיה לשביעות רצון הועדה המקומית ורשות הניקוז.</p>	
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>(1) לא תותר כל בניה.</p> <p>(2) כל פעילות בערוץ הנחל תתואם עם רשות הניקוז. נטיעות ועבודות פיתוח יהיו בהתייעצות עם רשות הניקוז.</p> <p>(3) רשות הניקוז תהיה רשאית לבצע את כל הפעולות שבסמכותה, בשטח שמוגדר עפ"י החוק גם אם שטח אזור הניקוז חופף לאזורים המיועדים בתוכנית זו ליעודי קרקע אחרים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות
(1)	(1)	(1)	(1)		3	20	50			10	40	45000	101	פסולת
(1)	(1)	(1)	(1)		3	20	50			10	40	5800	102	פסולת
(1)	(1)	(1)	(1)		1	5	50			10	40	17450	103	פסולת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	
	<p>היתרי בניה יצאו על פי תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתנאים הבאים:</p> <p>6.1.1 התיעוצות עם היח' הסביבתית</p> <p>היתרי בניה לתעשיה, יהיו באישור המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.</p> <p>6.1.2 אישור משרד הבריאות.</p> <p>6.1.3 אישור פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון וחומ"ס בתחום המגרש.</p> <p>6.1.4 אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב של גדר המפעל הגובלת בדרך מס' 5 ובמסילת הברזל.</p> <p>6.1.5 תוכנית הניקוז תוגש לאישור הועדה המקומית ותשתלב בתוכנית האב לניקוז של הרשות המקומית.</p> <p>6.1.6 תאום הבקשה עם שרותי הכבאות.</p> <p>6.1.7 בסמכות הוועדה המקומית לדחות בקשה למתן היתרי בנייה להקמת מתקנים חדשים, או הקמת מפעלים חדשים בתחום התוכנית, אם לדעת הוועדה המקומית עלולים מתקנים אלה להפריע לתהליכים התעשייתיים של מתקנים שכנים, להסב נזק ו/או סיכון או מפגע סביבתי למפעלים ומתקנים שכנים או לציבור בכללותו, או לגרום להרס מערכות תשתית ושירותים בתחום האתר.</p> <p>6.1.8 אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>6.1.9 תנאי למתן היתר בניה בתחום הסקירה של תמ"א 37א'1(4) יהיה אישור רשות הגז הטבעי ותאום עם בעל רשיון מערכת ההולכה בלחץ גבוה.</p> <p>6.1.10 תאום עם חברת החשמל</p> <p>תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או מיתוג, פרטי קוי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקוי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>6.1.11 תאום עם רכבת ישראל</p> <p>תכנית הניקוז תתואם עם רכבת ישראל, למניעת הגעת תשטיפים ונגר עילי לכיוון המסילה.</p> <p>6.1.12 הסדרת הנחל הוא תנאי לביצוע התכנית.</p> <p>6.1.13 תנאי למתן היתר בניה עבור מבנים ומתקנים שגובהם עולה על 15 מ' מעל פני השטח או 307 מ' מעל פני הים, וכן ארובות בכל גובה שהוא, היא תיאום בכתב עם נציג משרד הבטחון בועדה המחוזית דרום.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>	
	החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.	
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>	
	<p>6.3.1 קבלת פסולת לטיפול במתקני המפעל</p> <p>א.תתקבל פסולת המתאימה לטיפול ביולוגי בלבד כאשר פסולת חדשה תיקלט לאחר שנבחנה היתכנותה לפירוק החומר האורגני שבה באמצעות טיפול ביולוגי.</p> <p>ב.הפסולת תבחן לאחר הטיפול לעמידה בדירקטיבה האירופאית EC/2003/33 על עדכוניה לפינוי חומר מטופל למטמנות אנאורגניות לחומ"ס.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

איכות הסביבה	6.3
<p>ג.פסולת המגיעה לטיפול ביולוגי תעבור תהליך קליטה מלא בחברה לשירותי איכות הסביבה ותיאום הגעת פסולת למתקני טיפול ביולוגי נעשה רק לאחר ניתובה ע"י החברה לשירותי איכות הסביבה בע"מ. לא תהא קליטה עצמאית של פסולות למתקני טיפול ביולוגיים.</p> <p>2.3.6 תפעול שוטף של מתקני המפעל</p> <p>א.תתבצע הפרדה פיזית בין קרקעות מזהמות לבוצות.</p> <p>ב.חומר לטיפול יוכנס אל מתקני הקליטה והטיפול בפיקוח עובד חברה, ויופרק במקום המתאים ואל הערימה המתאימה. פריקת החומר תתבצע על גבי משטח התפעול בלבד באופן שימנע פיזור החומר לסביבה.</p> <p>ג.פינוי מדיום טיפול ממתקן הקליטה למשטחי הטיפול יעשה רק לאחר שריכוז ה-VOC בו ירד מ-100 מ"ג/ק"ג ב 45 מ"צ וניתן להעמיד כערימה מאווררת.</p> <p>ד.פינוי החומר יתבצע באמצעות ובאופן שיוחלט ע"י הצוות התפעולי במקום ע"י שופל או בעזרת משאית שתוזמן במיוחד לפעילות זו.</p> <p>ה.במשטחי הטיפול- בוצות, קרקעות המיועדות לטיפול תערמנה לערימה שתמוקם על גבי משטח ותכוסה ביריעות מסוג Compostex או שוות ערך.</p> <p>ו.אורך ערימה במתקנים - כאורך המתקן, ורוחבה - בהתאם לאורך הקירות הטרומיים.</p> <p>ז.מתקני הקליטה והטיפול בבוצות יאווררו למתקני טיפול בפליטות, לפני פליטת גזי הפליטה לסביבה.</p> <p>ח.גשם שיבוא במגע עם הערמות, יאסף וישמש להשקיית הערמות או ליעד אחר, הכל לפי תנאי רישיון העסק.</p> <p>ט.פינוי חומר מהמתקן יעשה בהתאם לדיגום המתבצע בערימות. במידה וידרש ייצוב DOC בערימה, ייצוב DOC יבוצע על פי התנאים שיוכתבו ברישיון העסק ורק לאחר ייצוב ה-DOC, החומר יידגם שנית. ככל שתוצאות הדיגום תתאמנה לפינוי, תועבר האנליזה לאישור ESC, ויבוצע פינוי מרוכז של החומר למטמנה או ליעד אחר לפי תנאי רישיון העסק.</p> <p>3.3.6 פסולת (למעט פסולת מסוכנת)</p> <p>א. תובטחנה דרכי טיפול בפסולת ובאצירתה, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>ב. מתקן אצירת הפסולת במידה וידרש יוצב בתחום המגרש ויהיה מרוצף, סגור חזיתית, ימנע כניסת בעלי חיים, שטחו יאפשר הוצאה והכנסה נוחה של מכלי האשפה, יותקנו בו ברז שטיפה ותאורה, רצפתו תנוקז למערכת הביוב.</p> <p>ג. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת ולמיחזור, יקבע על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4.3.6 פסולת מסוכנת (ראה ס' 6.18.2).</p> <p>5.3.6 קרינה</p> <p>יפורטו המקורות לפליטת קרינה לסוגיה ואמצעים למניעת פליטתה מעבר למותר עפ"י התקנים וחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו - 2006.</p>	
<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.4</b>
<p>6.4.1 חלוקה ורישום ייעשו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.</p> <p>6.4.2 אישור תשריטי איחוד וחלוקה בתחום התכנית יהיו בסמכות הועדה המקומית.</p>	
<b>חשמל</b>	<b>6.5</b>
<p>6.5.1 בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר</p>	

6.5

חשמל

הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת שנאים על עמודי חשמל.

6.5.2 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

6.5.3 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים: לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קוי החשמל.

(א) מהתיל הקיצוני

(1) קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 2.00 מ'

(2) קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 1.50 מ'

(3) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי - 5.00 מ'

(4) קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו בשטח בנוי - 9.50 מ'

(ב) מציר הקו

(1) קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 2.25 מ'

(2) קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 1.75 מ'

(3) קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי - 6.50 מ'

בשטח פתוח - 8.50 מ'

(4) קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו בשטח בנוי - 13.0 מ'

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - 20.00 מ'

(5) קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

6.5.4 באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי מרחקים המזעריים המותרים. באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

6.5.5 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

תותר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל.

6.5.6 לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.6

ניקוז

6.6.1 מים ושפכים



א. בתוכנית יהיו שתי מערכות ניקוז נפרדות - מערכת לניקוז תשטיפים עבור נגר עילי שנפל בתחום משטחי הטיפול וחשוד כי בא במגע עם ערימות או כל נוזל אחר שניגר מהערמות ומערכת ניקוז נוספת לנגר נקי מאזורים לא תפעוליים.

ב. נגר עילי מאזורים שאין חשד כי באו במגע עם ערימות יוזרם באופן גרביטציוני אל מיכלי האיסוף הממוקמים בשטח החברה לשירותי איכות הסביבה, בתא שטח 181 הצמוד.

ג. ניקוז המשטחים התפעוליים יהיה לבור ניקוז שימוקם בנקודה הדרום מערבית של כל אחד ממתקני הטיפול. בבור תותקן משאבה שתזרים את מי הנגר/תשטיפים אל חוות מכלי אחסון לשפכים הקיימת בביוסויל. מים אלה ימוחזרו וישמשו להרטבת הערימות.

ד. בור הניקוז יהיה תת-קרקעי (חפור) ויתוכנן כך שניתן יהיה לאחסן בו כמות של מי נגר הנוצרים בסופת גשם אחת, בהסתברות של 1:50 שנה, על פני כל המשטחים שהוגדרו בתוכנית. תחתית ודפנות הבור יאטמו ביריעת איטום סינתטית - יריעת HDPE בעובי 1.5-2.5 מ"מ או משטחי בטון או כל שיטה אחרת באישור המשרד להגנת הסביבה.

ה. הבור יכלול מתקן שיאפשר גישה לצורך דיגום הנוזלים.

ו. השפכים הסניטריים יוזרמו לקו הביוב הסניטרי הקיים במפעל ביוסויל.

ז. צנרת ואביזרי מי שתייה ומים שאינם לשתייה יסומנו בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

#### 6.6.2 הידרולוגיה וניקוז

א. נגר עילי שייפול בתחום המפעל לא יצא ממנו לסביבה (ZLD - Zero Liquid Discharge).

ב. מערכת איסוף נגר עילי נקי תהא מערכת נפרדת ותנקז את הגוות והאזורים בהם אין חשד לפוטנציאל זיהום מים אל החברה לשירותי איכות הסביבה, בתא שטח 181 הצמוד.

ג. את האתר תקיף תעלת ניקוז היקפית שמטרתה למנוע חדירת מי נגר עילי לאתר התוכנית ולנקז את המים שנאספו לבריכות החברה לשירותי איכות הסביבה, בתא שטח 181 הצמוד.

ד. יכולת האגירה של מתקני הניקוז במפעל יהיו בעלי כושר המאפשר מענה בעת סופות שהסתברות להתרחשותן היא אחת ל-25 שנה.

ה. תעלות ההטיה להולכת מי הנגר של סופת גשמים בערוץ נחל נעים, יתוכננו לכמויות הנגר המתקבלות בעת סופה שהסתברות להתרחשותה היא אחת ל-50 שנה.

ו. רום פני הקרקע באתר יהיה גבוה בחצי מטר לפחות מרום תעלת הטיה של נחל מנעם.

ז. כל כבישי הגישה, שטחי החניה, שטח מאזני הגשר והכבישים הקבועים באתר יסללו ויכוסו באספלט. הסלילה תאפשר ניקוי ומניעת אבק משטח המפעל. השטחים הסלולים ינוקזו לתעלות הניקוז ההיקפיות.

ח. הדרך מהשער אל מתקני הטיפול תהא סלולה.

#### 6.6.3 הוראות והנחיות להגנה על מקורות מים



א. כל המיכלים בהם מאוחסנים חומרים מסוכנים יוצבו בתוך מאצרות בנפח 110% מנפח המיכל.

ב. משטחי מתקני הטיפול יבנו כמאצרות ויוקמו מבטון עמיד לחלחול או חומר אחר שווה ערך והם יתוחמו בבטון טרומי למניעת יציאת נגר מהם החוצה. הנגר העילי הנופל בתחומן או מים מהשקיית הערימות שזולגים מהן החוצה, ינוקזו למיכל ניקוז ייעודי, ימוחזרו וישמשו להשקיית ערימות הטיפול.

#### 6.6.4 מערכות הניטור השונות

א. הפעילות במתקנים תנוטר באופן רציף לפרמטרים הבאים - אחוז רטיבות, טמפרטורה ופחמן דו חמצני.

ב. לפי דרישות רישיון העסק תקופתית, לכל הפחות בתדירות שנעשה במתקני המפעל היום, יערך ניטור לריכוזי מזהמי אוויר על גדר המפעל.

	<b>ניקוז</b>	<b>6.6</b>
	<p>ג. יש להעביר ולתאם עם רשות המים תוכנית קידוחי ניטור לאזור התוכנית. תיאום מיקום הקידוחים יעשה עם האגף לרישוי והפקה ברשות המים ולקבל אישור על פי כל דין לביצועם.</p> <p>ד. תוכנית הניטור תכלול גם דוחות חצי שנתיים של תוצאות דיגום מערך ניטור מי התהום שיועברו אל השרות ההידרולוגי ואגף איכות מים ברשות המים..</p> <p>ה. דווח מסודר יועבר למשרד להגנת הסביבה על תוצאות הבדיקות במערכות הניטור בהתאם להיתר הפליטה ורישיון העסק שינתו לתוכנית.</p>	
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<b>הוראות פיתוח</b>	<b>6.7</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>6.7.1 טיפול נופי וחזותי באתר</p> <p>א. תוכנית שיקום הצמחי תוכן במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>ב. שפכי עפר - תימנע ככל הניתן שפיכת חומר או דדרורו לערוץ הנחל.</p> <p>ג. שטחים פתוחים שייפגעו בתחום האתר וגבולותיו, מעבודות ההקמה, ישוקמו ע"י חיפוי באדמה חקלאית מטיב מאושר.</p> <p>ד. לאחר גמר עבודות ההקמה, יושב המצב לקדמותו. בשטחים שאינם דרך בפועל, תבוצע הסדרת הקרקע וחיפוי באדמה גננית מטיב מאושר.</p> <p>ה. השטח הפתוח בהיקף התוכנית, היכן שניתן, ישמש לשיקום וטיפוח נוף וצמחיה באופי טבעי, וכשטח חיץ ירוק המפריד בין התוכנית לסביבתה.</p> <p>ו. היכן שניתן, תישתל צמחייה התואמת לאזור מבחינה חזותית ואקולוגית ותהיה כזו שתחסוך במים.</p> <p>ז. פעולות גידור ייעשו לפי הנדרש בתקנות ולפי ההוראות הבטיחותיות. בשלב ההיתר והתכנון לביצוע ייעשה תאום ותכנון ע"י אדריכל הנוף בכדי להביא לחזות המשתלבת בצורה מיטבית בנוף הסובב. החזית תעוצב לריכוך הגדר כך שתשתלב על רקע המפעל הקיים.</p> <p>6.7.2 מגבלות והתניות על ייעודי ושימושי קרקע</p> <p>א. תקבע רצועת הפרדה מהתוכנית לכל הכיוונים, ברוחב 50 מטר בה יהיו מגבלות על הקמת והפעלת רצפזור ציבורי כהגדרתו בחוזר המנכ"ל - המשרד להגנת הסביבה. אין צורך במגבלות נוספות לסביבת התוכנית מעבר למקובל היום.</p> <p>ב. לא תוטלנה מגבלות נוספות על שימושי ויעודי קרקע בסביבת התוכנית כתוצאה מהפעילות בה.</p>	
	<b>תקשורת</b>	<b>6.8</b>
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
	<b>אקוסטיקה</b>	<b>6.9</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p>6.9.1 אמצעי ההשתקה המתוכננים בתוכנית יבטיחו כי מפלסי הרעש מהתוכנית יהיו במסגרת הערכים המותרים על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר).</p> <p>6.9.2 מפלסי הרעש, אשר צפויים להתקבל במבני התעשייה הסמוכים לגבולות התכנית ושימושי קרקע רגישים באזור לא יעלו על הרעש המותר בתקנות למניעת מפגעים, רעש בלתי סביר, התש"ן.</p>	
	<b>סקר סייסמי</b>	<b>6.10</b>
	<p>6.10.1 הבניה תעשה לפי תקן ישראלי 413 בגרסתו העדכנית ביותר, תוך התחשבות במבנה הגיאולוגי של האתר והסביבה.</p> <p>6.10.2 בהתחשב במידה הקיים אין צורך לבצע סקר תגובת אתר. ידרשו קידוחי ניסיון שיעשו</p>	

	<p><b>סקר סייסמי</b></p> <p>6.10</p> <p>במסגרת סקר גיאוטכני מפורט, אשר יכלול בדיקות מעבדה ובאמצעותם תעודכן ההערכה בדבר תגובת האתר.</p> <p>6.10.3 אין שברים פעילים באזור ומבחינה זו אין מגבלה לבניה.</p>	
  	<p><b>פיתוח תשתית</b></p> <p>6.11</p> <p>6.11.1 הנחיות כלליות לתשתיות</p> <p>א.תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, חפירה, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים, הכל לשיעור רצונו של הוועדה המקומית ויתר הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב.התשתיות המתוכננות באתר: קווי חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וקווי שפכים, תחברנה למערכת התשתית הקיימת, באישור הוועדה המקומית ובתיאום הרשויות המוסמכות.</p> <p>6.11.2 עבודות עפר, הקמה, הטמנת צנרת וקווי האנרגיה</p> <p>א. צנרות ממתקני ההרחבה (מים שפירים, מי כיבוי אש, מי נגר אל בריכות ESC) אל המתקנים הקיימים במפעל ביוסויל (בתא שטח 181 הצמוד) ומהם אל ההרחבה, תונחנה על גבי גשר צנרת ותתחברנה לקיים.</p> <p>ב.צנרת שפכים הסניטאריים תוטמן בקרקע ותחובר בצינור תת קרקעי לקו המפעלי הקיים בביוסויל. במידה והצנרת תהא מפי.וי.סי או בטון היא תונח בשיטת חיבור שקע-תקע ובמידה והצנרת תהא מפוליאתילן רציף, אזי אופן החיבור יהיה בהתכה חשמלית.</p> <p>ג.בעת עבודות העפר, ימנעו אבק בדרכים הבאות:</p> <p>1) יוכן נוהל לצמצום פליטות אבק מעת עבודות ההקמה והעובדים יתודרכו ליישומו.</p> <p>2) יורטבו משטחי העבודה, ערמות והדרכים.</p> <p>3) אזור דרכים סלולות יישמר במצב נקי בכל עת כדי למנוע היווצרות אבק.</p> <p>4) בתוך גבול התוכנית תוגבל מהירות המשאיות המובילות אדמה והכלים הכבדים ל- 20 קמ"ש. תמרורי הגבלת מהירות יוצבו באתר במהלך העבודות.</p> <p>5) העמסת ושפיכת חומרים, תעשה מגובה נמוך ומפעילי הציוד יתודרכו בהתאם.</p> <p>6) מיד לאחר העמסת המשאית, יכוסה המטען כדי לשמור על לחות החומרים ולמנוע פליטת אבק במהלך ההובלה. בעת המתנה לפריקה תושארנה המשאיות מכוסות.</p> <p>7) בעת ביצוע פעילות העלולה ליצור אבק דוגמת קידוחים בקרקע או התזת חול לצרכי ניקוי, תותקן מערכת השואבת את האבק הנוצר ומונעת את פיזורו לסביבה או תישקל לחילופין התקנת מתזים המונעים את פיזור האבק.</p>	
	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</b></p> <p>6.12</p> <p>הוראות והנחיות לנקיטת אמצעים למניעת זיהום אויר, מטרדי אבק וריח</p> <p>6.12.1 מתקן הקליטה יהיה מקורה והאוויר בו ישאב למתקן טיפול בפליטות.</p> <p>6.12.2 מתקני הטיפול הביולוגי יפעלו בשיטת האוורור המאוץ בהם האוויר נינק מהערימות ונשמר לחץ שלילי המזרים את הגזים הנפליטים למתקן טיפול בפליטות.</p> <p>6.12.3 הגזים הנפליטים מהפירוק הביולוגי במתקני הטיפול בבוצות ישלחו לטיפול ביופילטר או במתקן שווה ערך ומהם ישוחררו לאטמוספירה.</p> <p>6.12.4 במטרה למנוע היווצרות תחמוצות חנקניות (NO ו- N<sub>2</sub>O) יבחן הצורך במתקן טיפול מקדים (סקרבר) לפני הביופילטר.</p> <p>6.12.5 בחירת המתקנים, הציוד והטכנולוגיות לטיפול בפליטות ייענה על הגדרות טכניקות מיטביות זמינות (BAT) בהתאם למסמכי ה- (BREF (Best Available Reference המעודכנים</p>	

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.12**

ביותר המפורסמים ע"י האיחוד האירופי.  
 6.12.6 ריכוזי המזהמים בגזי הפליטה לא יעלו על הקבוע בהיתר הפליטה לתוכנית על פי חוק אוויר נקי התשס"ח - 2008.  
 6.12.7 שיטות הניטור והדיגום וכן חישוב תוצאותיהן של גזי הפליטה יהיו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה שיפורטו בהיתר פליטה לפי חוק אוויר נקי - 2008.  
 6.12.8 במידה ותותקן ארובה, גובהה יענה על הוראות מסמך הטכני הגרמני TA-Luft 2002, ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.  
 6.12.9 התוכנית הינה מתקן טעון היתר פליטה לפי לחוק אוויר נקי, התשס"י - 2008. על פי סעיף 24 בחוק, הגשת בקשה להיתר פליטה תהווה תנאי לקבלת היתר בניה לתוכנית.  
 6.12.10 אזור דרכים סלולות יישמר במצב נקי בכל עת כדי למנוע היווצרות אבק. מקטעי דרך באתר יטואטאו בתכיפות גבוהה כדי להבטיח ניקיונם (Housekeeping).  
 6.12.11 בתחום התוכנית יותרו תעסוקה ושימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה, הכל בהתאם להוראות הוועדה המקומית והיחידה לאיכות הסביבה. בסמכות היחידה לאיכות הסביבה להוסיף או להקל בהוראות אלו.



תכנון זמין  
 הדפסה 36

**עתיקות**

**6.13**

6.1.1 שטחים המוכרזים כדין אתרי עתיקות יחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.  
 6.1.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.  
 6.1.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.  
 6.1.4 בתחום השטח התוכנית בו קיימת כוונה לחדור לתת הקרקע או לכסותה, על פי התשריט החתום בחותמת רשות העתיקות, יש לבצע חיתוכי בדיקה שמטרתם לאמוד את היקף וסוג העתיקות במקרקעין.  
 6.1.5 חיתוכי הבדיקה יבוצעו באמצעות מחפרון המותאם לעבודה ארכיאולוגית (שהשיניים הוסרו מהכף האחורית שלו), ובפיקוח צמוד של ארכיאולוג מטעם הרשות.  
 6.1.6 יזם התוכנית ישתף פעולה עם המפקח ויציית להוראותיו, בכל הנוגע לשמירת העתיקות שבאתר ולמניעת הפגיעה בהן, וכן להפסיק את העבודה כל אימת שהמפקח יורה על כך.  
 6.1.7 היזם ישפה את רשות העתיקות עבור כל סכום שזו תאלץ לשלם בגין פגיעה במערכות תת-קרקעיות, זולת ביחס למערכות שמיקומן הודע לרשות מראש ובכתב, ואף על פי כן הורה המפקח על חפירה שתפגע בהן. וכן על היזם לשפות את הרשות בגין כל נזק מכל סוג, שייגרם למאן דהו, כתוצאה מביצוע החתכים, זולת אם נגרם הנזק כתוצאה ישירה ובלעדית של קיום הוראה מפורשת ורשלנית של המפקח בשטח.  
 6.1.8 התוכנית תעמוד בכל תקנות והוראות הבטיחות של חוקי הבנייה ועל פי כל דין.  
 6.1.9 אם במהלך ביצוע החתכים יתגלו עתיקות הראויות, לפי שיקול דעתה של הרשות לחפירה, תודיע הרשות את תנאיה להמשך העבודות. אם במהלך העבודות יתגלו עתיקות שיחייבו ביצוע חפירת הצלה מיידית, תבצע הרשות החפירה ותיידע את היזם בהקדם האפשרי, הן לגבי החפירה והן לגבי סכום האגרה שיהיה עליו לשאת בגינה.



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 36

<b>6.13</b>	<b>עתיקות</b>
6.1.10 חלק התוכנית המוכרז כשטח אתר עתיקות יישאר בעינו גם לאחר ביצוע החתכים ; ובלי תלות בעתיקות שיחשפו או לא יחשפו במהלך ביצוע החתכים.	
<b>6.14</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
לא יהיה בהקמת האתר ותפעולו כדי לפגוע בבטיחות הטיסה בשל מפגעי ציפורים.	
<b>6.15</b>	<b>תשתיות</b>
תוואי הגז הטבעי א. על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו הוראות תמ"א 37 א'1(4) ונגזרותיה. ב. לא תבוצענה עבודות ו/או כל פעילות של שינוי פני הקרקע בתחום הסקירה של תמ"א 37 א'1(4) אלא לאחר קבלת היתר חפירה מבעל רשיון מערכת ההולכה בלחץ גבוה.	
<b>6.16</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	
<b>6.17</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
6.18.1 חומרים מסוכנים וסיכונים - אמצעי הגנה א. יוכן נהל חירום לטיפול באירועי תקלות. בכל מקרה של תקלה יעברו למצב המוכתב בנוהל החירום. תגובת החירום תכלול דיווח והודעה למפעלים ולגופים השכנים ולרשויות. ב. יוכנו נהלי עבודה קפדנים והמפעילים יתודרכו לעבוד לפיהם. נהלים יוכנו גם למתקנים לבדיקה תקופתית של מכלול הציוד, כולל המכשור וציוד הבטיחות. תוצאות הבדיקות תתעדכנה ותשמרנה למשך 5 שנים. 6.18.2 אחזקת חומרים מסוכנים א. פריקת, אחסון ואחזקת חומרים מסוכנים יעשו ע"פ נוהלי ותקני פיקוד העורף והמשרד להגנת הסביבה (מאצרות תקניות וכו'). באחריות מנהל המתקן לבצע הדרכות רענון תקופתיות בנושא הכרה ויישום הנחיות בטיחות המחייבות בהפעלת התהליכים והפעילויות במחלקה, לרבות שימוש בציוד מגן אישי ואמצעי המיגון הנדרשים. ב. באחריות מחלקת הבטיחות לבצע הדרכות תקופתיות בנושא סיכונים בטיחותיים. ג. עד לשלב הפעלת המתקנים לא תורשה כניסה לחומרים מסוכנים פרט לחומרי הבניה.	
<b>6.18</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
הפרויקט כולל עבודות חפירה בהיקף 72,000 מ"ק ועבודות מילוי בהיקף 69,000 מ"ק. בפרויקט יבוצע הידוק קרקע בהיקף 67 ד'.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עבודות עפר	
2	הקמת תשתיות	גמר עבודות עפר לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
3	בניה, פיתוח	גמר תשתיות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

## 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע של תוכנית זו - תוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36