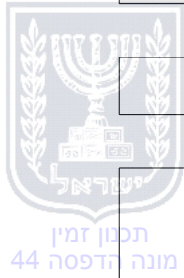


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0280974

אזור תעשייה קלה ומלאכה צפונית לכסיפה



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	גלילית מחוז הדרום, נגב מזרחי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מועצה מקומית כסיפה והרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב יוזמות תכנית לפיתוח אזור תעשייה קלה ומלאכה סמוך לעיר הקיימת, ממערב לתוואי רכבת באר-שבע ערד. תכנית זו חלה על שטח של כ-279 דונם פנויים מבנייה. יעודם כיום הינו אזור פיתוח פרברי לפי תמ"מ 14/4 שינוי 23. התכנית קובעת ייעודי קרקע ושימושים שונים, ביניהם: מגרשים לתעשייה קלה ומלאכה (ששטחם הממוצע כדונם), שטחים חקלאיים, דרכים, מבנים ומוסדות וגן אירועים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1** שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      אזור תעשייה קלה ומלאכה צפונית לכסיפה

מספר התכנית      652-0280974

**1.2** שטח התכנית      279.095 דונם

**1.4** סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מפורטת

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 לענין תכנון תלת מימדי      לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז הדרום, נגב מזרחי

210190 קואורדינאטה X

571984 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת בשטח הסמוך לכסיפה, ממזרח לעיר הקיימת וממערב לכביש 80

ותואי הדרך המוצע לרכבת ב"ש ערד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
100752	מוסדר	חלק		1
100753	מוסדר	חלק		1
100754	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



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/07/1986	2848	3366	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
08/08/2012	5711	6457		כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 23
04/08/2015	7791	7087	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 11 / 02 / 248 ממשיכות לחול.	שינוי	11 / 02 / 13 / 248
09/08/2012	5764	6458	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 248 / 9 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 02 / 9 / 248



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ארי כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ארי כהן		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה		7	13/09/2016	שמואל בדולח	19/07/2017	פרשה טכנית-ביוב	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		26	24/05/2017	אלון טופצ'יק	07/12/2016	חוות דעת סביבתית	לא
חומרי חפירה ומילוי	מנחה		1	22/11/2015	כנרת דביר	08/12/2016	אומדן כמויות חפירה ומילוי	לא
מים	מנחה		10	02/07/2017	שמואל בדולח	19/07/2017	פרשה טכנית-מים	לא
ניקוז	מנחה		11	02/07/2017	שמואל בדולח	19/07/2017	פרשה טכנית-ניקוז	לא
סקר סייסמי	רקע		24	01/03/2015	עזי זלצמן	09/10/2016	סקר סיכונים סיסמיים	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	02/07/2017	שמואל בדולח	19/07/2017	נספח ביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	17/05/2017	ארי כהן	02/07/2017	נספח בינוי כולל חתך עקרוני	לא
חלוקה לתאי שטח	רקע	1: 1250		12/11/2017	אורן ברגמן	13/11/2017	חלוקה לתאי שטח (אנליטית)	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	02/07/2017	שמואל בדולח	19/07/2017	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	02/07/2017	שמואל בדולח	19/07/2017	נספח ניקוז	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1		כנרת דביר	06/06/2017	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	19/10/2017	אורן ברגמן	19/10/2017	תשריט מצב מאושר	לא

**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
	משרד החקלאות	משרד החקלאות		רשות לפיתוח התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	(1)	6	08-6268769		LubaKn@m oag.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' מצדה 6 באר שבע.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כסיפה	כסיפה	(1)		08-9972710	08-9972731	mohammad_a_b@iu la.org.il

(1) כתובת: ת"ד 6421

באר שבע 84162.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264266		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ל.ר.

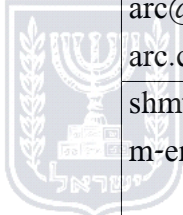
(1) כתובת: רח' התקווה 4, קריית הממשלה קומה 1.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ארי כהן		נ. מליס, נ. מלצר, א. כהן	ירושלים	הגן הטכנולוגי	9	02-6797744		mic-arc@mic-arc.com
מים/ביו/ג יקוז	מהנדס	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ הנדסה אזרחית, מים וסביבה	נתניה	(1)		073-7903900	09-8649805	shmulik@hgm-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	אורן ברגמן	570	דטמפ מערכות גאוגרפיות	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	bernardg@datamap.com
תנועה	מהנדס	כנרת דביר	54214	ר.ע.מ הנדסה אזרחית כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	kinneret@rameng.net
מהנדס	יועץ	עזי זלצמן		דרי עזי זלצמן ובעז זלצמן	רמת גן	המלאכה	8 א	03-7526531	03-7527242	uzisalt@bez-egint.net
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק		אגוטי איכות הסביבה	.	(2)		02-9923659	02-5605821	info@agouti.co.il

(1) כתובת: רח' גיבורי ישראל 7, בית אדר א.ת. חדש פולג ת.ד. 8583 נתניה.

(2) כתובת: המלאכה 7 א.ת. הרטוב א מועצה אזרחית מטה יהודה.



מנהל הדפסה 44



מנהל הדפסה 44



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשייה קלה ומלאכה בכסיפה אשר יכלול, בין היתר: מתקנים הנדסיים, גן-אירועים, קרקע חקלאית, מוסדות ומבני ציבור, שצ"פים ודרכים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

- א. קביעת תאי שטח לתעשייה קלה ומלאכה, מתקנים הנדסיים וחניה, גן אירועים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, דרכים וקרקע חקלאית.
- ב. קביעת השימושים המותרים בכל ייעוד.
- ג. קביעת הנחיות כלליות לתשתיות והנחיות לאיכות הסביבה.
- ד. קביעת הנחיות מגבלות וזכויות בניה.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

279.095

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,970		+1,970		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	79,926		+79,926		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

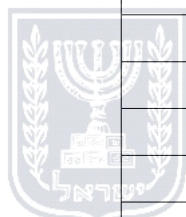
תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

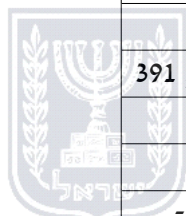
## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

יעוד	תאי שטח
גן ארועים	700
דרך מוצעת	210, 203 - 200
חניון	206, 205
מבנים ומוסדות ציבור	100
מתקנים הנדסיים	607 - 601
קרקע חקלאית	802 - 800
שטחים פתוחים	411 - 400
תעשייה קלה ומלאכה	392 - 300



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	גן ארועים	700
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	210, 203, 201
גבול מגבלות בניה	חניון	206, 205
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	100
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	605
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	801, 800
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	409, 408, 405, 402
גבול מגבלות בניה	תעשייה קלה ומלאכה	391, 387 - 385, 361 - 357, 334, 333
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	201, 200
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	410
הנחיות מיוחדות	תעשייה קלה ומלאכה	360, 356, 338 - 335, 305 - 300
זיקת הנאה	דרך מוצעת	392, 388 - 386, 384 - 380, 367
זיקת הנאה	מתקנים הנדסיים	203 - 200
זיקת הנאה	שטחים פתוחים	602
זיקת הנאה	שטחים פתוחים	408, 404
זיקת הנאה	תעשייה קלה ומלאכה	387 - 358, 356 - 323, 321 - 300

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	282,512	אזור פיתוח פרברי (לפי יעוד תמ"מ)
<b>100</b>	<b>282,512</b>	<b>סה"כ</b>

#### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.03	5,677.36	גן ארועים
17.89	49,918.08	דרך מוצעת
0.80	2,219.28	חניון
1.61	4,495.55	מבנים ומוסדות ציבור
0.53	1,467.22	מתקנים הנדסיים
30.72	85,739.32	קרקע חקלאית
4.87	13,580.06	שטחים פתוחים
41.56	115,998.94	תעשייה קלה ומלאכה
<b>100</b>	<b>279,095.82</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>תעשייה קלה ומלאכה</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>תעשייה קלה ומלאכה                  בתי קירור ואריזה, למעט בתי קירור העושים שימוש באמוניה                  מחסני אספקה של מוצרי חקלאות לרבות אחסון זרעים ומזון לבעלי חיים                  משתלות                  שירותים וטרינריים                  מבני אחסנה, מיון ואריזה של תוצרת חקלאית                  עסקים ובתי מלאכה לייצור ותיקון מוצרים                  מוסכים ומבנים למכונאות רכב, לצביעה ולתיקון כלי רכב, למעט בתאי השטח המצויינים בהוראות</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b>                  זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה מיועד לכניסה משותפת למגרש. תתאפשר בו גישה להולכי רגל וכלי רכב ללא מגבלה כלשהי. זיקת ההנאה תירשם בפנקס המקרקעין.                  2. בתחום המסומן בתשריט כזיקת הנאה ניתן להקים מתקנים הנדרשים לחניון התת קרקעי, כולל מבנה מדרגות ו/או מעלית לשימוש המבנה הקיים.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                  סימון מהתשריט: <b>גבול מגבלות בניה</b></p> <p>תאי שטח 391,387,385 נמצאים בחלקם בתחום מגבלות בניה שמטילה תכנית 11/02/248/13 לתחנת תדלוק בכניסה המזרחית לכסיפה מדרך מס' 80, והכל בכפוף לסעיף 15 להוראות תמ"א 4/18.</p>
ג	<p><b>חניה</b>                  החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p>
4.2	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. תחנות שנאים.                  2. בריכה למי שתייה.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. תאי השטח שמספרם 601-606 מיועדים לתחנות שנאים.                  לעת הגשת הבקשה להיתר רשאית חברת החשמל לדרוש הקמת תחנת שנאים. תחנות השנאים תמוקמנה בתוך גבולות המגרש.                  תחנות השנאים תמוקמנה במרחק של 6 מ' לפחות ממבנה תעסוקה, במידות: חדר 2 שנאים בניצב לכביש מגרש במידות 6.50X9.00 מ', חדר 3 שנאים בניצב לכביש מגרש במידות 6.5x11 מ' ובמפלס הרחוב.</p>

4.2	מתקנים הנדסיים
	<p>עבור מטרדי מתח עליון קיימים - באחריות מגיש הבקשה להיתר לפנות לחברת מחלקת מתח עליון במחוז דרום ולתאם איתם את מגבלות הבנייה ביחס למיקום הרשת .</p> <p>עבור מטרדי מתח גבוה ומתח נמוך קיימים באחריות מגיש הבקשה להיתר בנייה לפנות לחברת חשמל -נפת באר שבע ולפתוח הזמנות להעתקת הרשתות ככל שיידרש בתיאום עם חברת חשמל יש לדאוג לדרכי גישה חופשית עבור משאית חברת חשמל אל תחנות השנאים .</p> <p>כללי :</p> <p>כל רשתות החשמל והתקשורת בגבולות התכנית יהיו תת-קרקעיות. לא תותר הקמת רשתות עיליות. תחנות השנאים בגבולות התכנית יהיו תחנות פנימיות (במבנים). לא תותר הקמת תחנות שנאים על עמוד.</p> <p>תשתיות קיימות של חברת החשמל ו/או חברות התקשורת הדורשות העתקה יועתקו על חשבון היזם.</p> <p>הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם למפורט בנספחים המנחים ובכפוף להוראות המופיעות בפרק 6 להלן שטחי הבניה וקוי הבנין בכל תא שטח יהא כמפורט בפרק מס' 5 להלן ("טבלת זכויות הוראות בניה מצב מוצע")</p> <p>2. תא שטח 607 מיועד לבנייה של בריכת מי שתייה בנפח של לפחות 300 קוב וחדר משאבות במתחם הבריכה שייתן מענה לצרכי כיבוי אש וספיקות בשעת שיא.</p> <p>3. בתא שטח 607 תותרנה התכליות הבאות עבור בריכת מי שתייה : מתקן או מבנה אגירה העשוי מחומרים המותרים למגע עם מי שתייה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כח חשמלי ותקשורת, קווי מים, מערכות אספקת מים והמתקנים הדרושים להם, מתקני טיפול במים ובכלל זה קו מים המיועד לגלישת חירום של מים, החורג מהשטח המוגדר של הבריכה, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על בטחון הבריכה לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הדרוש לתיפעול הבריכה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה.</p> <p>4. בתא שטח 607 תותרנה התכליות הבאות עבור מתקני המשאבות : משאבות וכל ציוד הדרוש לשאיבה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כח חשמלי ותקשורת, אחסון חומרים מסוכנים (דוגמת כלור ופלואור, אמוניה, חומצה גופרתית) ומכשור להזרקת חומרים אלה, דיזל גנרטור (לחירום), מאצרה ומיכלי דלק, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון תחנת השאיבה לרבות גדר, מתקני טיפול במים כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד כאמור לעיל, קווי מים ומערכות אספקת מים אחרות והמבנים הדרושים להם, מתקנים להשוואת לחצים, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה וכל הדרוש לתיפעול תחנת השאיבה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה.</p>
4.3	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	מבנים לצרכי חירום והצלה ושימושים נלווים כגון : מחסנים, חניה.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> תא השטח שמספרו 100 מיועד לשימושים ציבוריים שאין בהם רצפטור ציבורי.
ב	<b>חניה</b> החנייה בתא שטח זה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.



<b>4.4</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	נטיעות וגינון, שבילים להולכי רגל, מתקני תאורה, ריהוט גן, מעבר לתשתיות הנדסיות תת-קרקעיות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b> לא תותר בניה כלשהי. תותר הנחת תשתיות תת-קרקעיות בהתאם להנחיות הועדה המקומית.



<b>4.5</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימוש בקרקע הדרוש במישרין לעיבוד חקלאי. מבנים חקלאיים.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זכויות בניה מאושרות</b> תאי שטח 800,801,802 מיועדים לשטחים חקלאיים. בתא שטח 802 תיאסר ככלל הקמתם של מבנים לבעלי חיים כגון לולים, רפתות, דירים וכד'. בסמכות היחידה הסביבתית/המשרד להגנת הסביבה להקל מהוראות סעיף זה, באם שוכנעה כי לאור גודל המתקן המתוכנן ומיקומו אין הוא מהווה פוטנציאל מהותי ליצירתם של מפגעים סביבתיים. הקמתם של מבני משק בשטחים החקלאיים בשטח התכנית תותנה בהגשתו של סקר ריחות ומזהמי אוויר בתיאום עם היחידה הסביבתית המקומית או עם המשרד להגנת הסביבה בהיעדרה, אישורו על ידי הני"ל והטמעת מסקנותיו בהיתר הבניה/רישיון העסק למבנה. ככול שיתוכננו מגורים בצמוד לשטחים החקלאיים, יש לקבוע בהוראות התכנית רצועת חיץ לצרכי הגנה מהשפעות ריסוס.



<b>4.6</b>	<b>גן ארועים</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	הקמת גן לאירועים וכנסים ושטחים לשימושים נלווים כגון: משרדים, מטבחים, שטחי אירוח וכיו"ב. גינון ופיתוח נופי. חניה.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b> היקפי בניה, הוראות ומגבלות בניה ומספר קומות בתא השטח יהיו בהתאם למפורט בפרק 5 טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע

4.6	גן ארועים
ב	<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>בניה בשטח תעשה באופן שימנע מטרדים כגון רעש, ריחות וכיו"ב.                      תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חו"ד מקצועית של יועץ אקוסטי לשימוש המבוקש.                      תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית כי התכנון המוצע כולל פתרונות למטרדים.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p>



4.7	דרך מוצעת
4.7.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מעבר כלי רכב מסוגים שונים.                      מעבר הולכי רגל, מדרכות.                      חניה.                      מעבר תשתיות מים, חשמל, תקשורת, ביוב וכיו"ב.                      טיפול נופי.</p>
4.7.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>תוואי הדרכים ורוחבן יהא כמצויין בתשריט ותיאסר כל בניה.</p>
4.8	חניון
4.8.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>חנייה ציבורית</p>
4.8.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>חניה</b></p> <p>תאי שטח 205 ו-206 ישמשו לחניון ציבורי</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי		
			שרות	עיקרי			
2	40	2268	284	1984	5670	700	גן ארועים
3	50	2250	280	1970	4500	100	מבנים ומוסדות ציבור
1	100	71.5	0	71.5	71.5	601 - 606	מתקנים הנדסיים
1	50	1016	818.5	197.5	1016	607	מתקנים הנדסיים
2	50	960	120	840	1200	300	תעשייה קלה ומלאכה
2	50	800	100	700	1000	301 - 304, 307, 311, 312, 315 - 321, 324 - 331, 331, 344, 350, 351, 362, 368, 371, 373, 375 - 385	תעשייה קלה ומלאכה
2	50	1120	140	980	1400	305, 322, 332	תעשייה קלה ומלאכה
2	50	720	90	630	900	306, 308, 309, 310, 313, 314, 323, 345, 367, 374	תעשייה קלה ומלאכה
2	60	2480	310	2170	3100	333	תעשייה קלה ומלאכה
2	60	2080	260	1820	2600	334	תעשייה קלה ומלאכה
2	50	880	110	770	1100	335 - 343, 346 - 349, 352 - 356, 363 - 366, 372, 370, 369	תעשייה קלה ומלאכה
2	50	2240	280	1960	2800	357	תעשייה קלה ומלאכה
2	50	1200	150	1050	1500	358	תעשייה קלה ומלאכה
2	50	1280	160	1120	1600	359, 360	תעשייה קלה ומלאכה
2	50	1360	170	1190	1700	361	תעשייה קלה ומלאכה
2	60	1920	240	1680	2400	386	תעשייה קלה ומלאכה
2	60	2560	320	2240	3200	387	תעשייה קלה ומלאכה
3	50	1840	230	1610	2300	388	תעשייה קלה ומלאכה
3	50	2000	250	1750	2500	389	תעשייה קלה ומלאכה
3	50	2160	270	1890	2700	390	תעשייה קלה ומלאכה
3	50	1680	210	1470	2100	391	תעשייה קלה ומלאכה
2	50	1744	218	1526	2180	392	תעשייה קלה ומלאכה

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

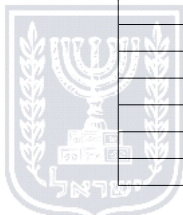
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- קווי בניין כמסומן בתשריט.
- בכפוף לאישור מהנדס המועצה ובאישור ועדה מקומית ניתן לבנות חלק משטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- בשורות בהן מצוין יותר מתא שטח אחד, השטחים מתייחסים לשטח מגרש בודד.
- הטבלה מקבצת תאי שטח שגודלם כמעט זהה ושזכויות הבנייה בהן זהות. גודל תאי השטח המדויק מפורט בנספח תאי שטח (חלוקה אנליטית) המהווה נספח לתכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתרי בניה לעבודות עפר ותשתיות בתחום התכנית יהיה פינוי בפועל של כל המפגעים הסביבתיים בפיקוח רשות הניקוז והמשרד להגנת הסביבה.
2. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תאום עם רשות הניקוז.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בניוי ע"י הועדה המקומית, אשר תכלול בין היתר את העמדת המבנים, חניות, גידור, חומרי גמר וכד'.
4. היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים, יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר השלמת תכניות מפורטות ואישורן ע"י משרד הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
5. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
6. היתרי בניה ופיתוח במגרשים לתעשייה קלה ומלאכה לא יוצא אלא לאחר שההיתר תואם עם יחידה סביבתית שהוסמכה ע"י המשרד להגנת הסביבה או עם יועץ סביבתי לוועדה המקומית או למועצה המקומית, המוסכם על המשרד להגנת הסביבה.
7. תנאי למתן היתר הבניה הוא הקמת מערכת ניטור מים עיליים במוצאי מערכת הניקוז של אזור התעשייה והמלאכה
8. תנאי למתן היתר בניה הוא הקמתה של בריכת מים בנפח 300 מ"ק. זאת, ככל שטרם קם מאגר מים ראשי ליישוב כסיפה שיוכל לשמש גם את שטח תכנית זו.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת שוחות לביקורת שפכי המפעלים ובתי העסק לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. איכות השפכים המסולקים מהמפעלים ובתי העסק תעמוד בדרישות החוק לרבות "כללי תאגיד מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"א 2011"
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות ותנאי לאכלוס יהיה ביצוען של התכניות בפועל.
11. כל בקשה להיתר בניה (או אכלוס מחדש) למתקנים ומבנים העשויים לאכלס מקורות רעש תכלול התייחסות להיבטי הרעש הסביבתיים העלולים להיגרם על ידי הפעולות במתקן. הבקשה להיתר תלווה במסמך אקוסטי בו יפורטו ויאופיינו מקורות הרעש והאמצעים להפחתתם עד למפלסים הקבועים בטבלה מס' 3 בפרק ד של הנספח הסביבתי ובהתאם למאפייני הרעש, משכו וזמן היווצרות הרעש (יום או לילה) ומפלס הרעש הכולל מכל המתקנים המתוכננים לפעול באותו פרק זמן.
12. תנאי לעבודות עפר יהיה תאום עם רשות מקרקעי ישראל לעניין פתרון עודפי עפר, חפירה ומילוי.
13. תנאי למתן היתר בניה למבנה לבעלי-חיים יהיה הכנת סקר פיזור ריחות ומזהמים בתיאום יחידה סביבתית או בהיעדרה בתיאום המשרד להגנת הסביבה.
14. תנאי למתן היתר בנייה למתקנים הנדסיים יהיה תיאום עם חברת החשמל.



**6.2**

**אדריכלות**

1. חומרי בניה
- חומרי הבניה של המבנים יהיו חומרים עמידים וקשיחים, בכפוף להוראות מהנדס העיר.
2. אנטנות, ארובות ומזגנים
- א. ארובות ישלובו בתכנון הבנין במסגרת הבקשה להיתר בניה באופן שתימנע הפרעה

אדריכלות	6.2
<p>למשתמשים במבנים סמוכים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה.</p> <p>ב. התקנת מערכות מיזוג אוויר תותר בתנאי שיותקנו במסתורים מובנים.</p> <p>ג. לכל מבנה תותר התקנת אנטנה מרכזית אחת לצרכי המבנה. כל אנטנה אחרת כגון אנטנה סלולרית כזו או אחרת תהייה חייבת בהיתר בניה מהוועדה המקומית.</p> <p>3. שילוט</p> <p>שילוט הכוונה ייעשה באישור הרשות המקומית. עיצוב ודגם השלט יהיה אחיד. פרטי השלט ועיצובו יכללו בבקשה להיתר ויאושרו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3
<p>מים :</p> <p>1. חציית קווי מים תהיה מעל קווי הביוב ועל פי הוראות משרד הבריאות.</p> <p>2. בריכת המים תבנה בהתאם ל"תקנות בריאות העם (מערכות בריכה למי שתיה), התשמ"ג-1983"</p> <p>3. חיבורי מים למערכת העירונית יבוצעו בנפרד לכל מבנה ובתיאום עם מחלקת המים בתאגיד נווה מדבר.</p> <p>4. החיבור לכל מבנה יהיה לפי הסטנדרטים של תאגיד נווה מדבר ובתיאום עם אדריכל התכנית.</p> <p>5. חציית קווי המים תהיה תמיד מעל קווי הביוב ולפי הוראות משרד הבריאות.</p> <p>6. מערכות כיבוי אש לרבות מערכת ספרינקלרים בכל מבנה תעשנה בתאום עם יועץ הבטיחות ולפי הנחיות איגוד ערים לכיבוי אש.</p> <p>7. על פי הנחיית משרד הבריאות, על קווי המים (בראש המערכת) תבוצע הכנה לברזי דיגום ונקודות הכלרה לעת חירום.</p> <p>8. קווי המים הראשיים וקווי המים לבתים יעמדו בתקן ישראלי 5458 (אביזרים וחומרים הבאים במגע עם מי שתיה).</p> <p>9. קטרי הצנרת הראשיים לא יהיו קטנים מ-6".</p> <p>10. קטרי צנרת לחיבור מבני תעשייה ומסחר לא יהיו קטנים מ-3" (75 מ"מ).</p> <p>11. יש לבצע נקודות דיגום מי שתיה במתחם מאגר המים כחלק מהבקרה על איכות מי השתיה שיספוקו.</p> <p>ניקוז :</p> <p>1. הספיקות השכיחות בתדירות של 50%, יושהו בשטחים הציבוריים ובגינות של המגרשים הפרטיים ולא יצאו אל מערכת הניקוז העירונית.</p> <p>2. יש לשמר 20%-30% משטח מגרשים המיועדים למגורים או לבנייני ציבור, כשטח מגוון. תוספת בניה תאושר אך ורק בתנאי שהשטח המיועד לשימור נגר לא יפגע.</p> <p>3. בשלב התכנון המפורט, יחושבו ספיקות התכן בכבישים ובשטחים הפרטיים במספר נקודות מפתח. מערכת הניקוז תתוכנן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 1:20 שנה תזרום בניקוז התת קרקעי ולכל היותר בכבישים, אך לא תציף את בתי המגורים והמסחר.</p> <p>4. החומר ממנו יהיו עשויים הצינורות יהיה בטון אטום (דרג הצינור יקבע לפי תנאי ההעמסה שיהיו עליו) המיוצרים על פי ת"י 27 החדש. קוטר מינימאלי של צינורות התיעול יהיה 40 ס"מ.</p> <p>5. שטחי הגינון שיתוכננו יקלטו את עודפי מי הנגר וישו אותם, כך שכמות מי הנגר העילי שתזרום אל הנחלים לא תעלה על כמות מי הנגר העילי שזורם אל הנחלים במצב הקרקע לפני בינוי.</p> <p>ביוב :</p> <p>1. יש לתכנן את שוחות הקליטה באופן כזה שתהיינה תמיד צמודות לאבני השפה בין הכביש</p>	



	<p><b>6.3</b> <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>למדרכה. וקוטרן לא יהיה פחות מ- 80 ס"מ.</p> <p>2. תאי הקליטה יהיו תמיד לפני מעברי חציה במעלה הזרימה ולפני צמתים.</p> <p>3. בנקודות הנמוכות תינתן שוחת קליטה ובה 3 יחידות לפחות אך עוד שני קולטנים במרחק 10-15 מטר מכל צד.</p> <p>4. בעת התכנון המפורט של מערכת הניקוז, יש לקבל ממתכנן הכבישים/העירייה את הגבהים הסופיים של מערכת הכבישים המתוכננת/הקיימת.</p> <p>5. צורת הקולטנים ואופן עמידתם ייבדקו בתכנון המפורט. כמו כן יש לבחון לשנות את זוויות הקולטנים לתוך המדרכה על מנת להגדיל את כושר קליטת מי הנגר העילי, תוך כדי התחשבות בדרך, בתחבורה וכו'.</p> <p>6. גובה פני הקולטן יהיה לפחות 5 ס"מ נמוך מרום הכביש.</p> <p>7. מספר הקולטים בכל תא קליטה והמרחק ביניהם ייקבע על פי שיקולים תכנוניים: שיפוע הכביש, רוחב הכביש, שטח המנוקז אל הכביש.</p> <p>8. מרחק בין תאי קליטה יהיה 40-60 מטר, בהתאם לשיפוע הכביש.</p> <p>9. בתחילת כל קו תיעול יהיה קולטן ובו שלוש שכבות קליטה.</p> <p>10. במגרשים שאינם בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי ומי תהום, יש להשאיר כ-15% משטח המגרש כפנויים להחדרת מי נגר עילי.</p> <p>11. המגרשים יחוברו למערכת הביוב המרכזית בהתאם לנספח הביוב.</p> <p>12. מערכת השפכים של אזור התעשייה תחובר לקו מאסף גרביטציוני קיים בקוטר 200 מ"מ המוליך לתחנת שאיבה ג' ומשם בסניקה למט"ש ערד בקו 355 מ"מ.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p><b>6.4 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>1. משטחי תפעול בתכנית בהם צפוי שימוש בחומרים המהווים פוטנציאל לזיהום קרקע ומים כגון שמנים וכמיקלים יקורו ויצופו בחומרים אטימים לחלחול. ניקוזם של האחרונים יבוצע אל מערכת הביוב האזורית ולא אל מערכת הניקוז.</p> <p>2. בשטח התכנית תיאסר הקמתם של בתי קירור העושים שימוש באמוניה.</p> <p>3. הקמתם של בתי עסק בתכנית תותנה בהצגת מסמך אפיון סביבתי לוועדה המקומית / מחלקת רישוי העסקים במועצה מקומית כסיפה כחלק מהבקשה להיתר בניה. נספח זה יציג את הפעילות המתוכננת בבית העסק, השפעתו הסביבתית הפוטנציאלית ואמצעים המתוכננים לצמצומה במידת הצורך. אישור הוועדה המקומית / מחלקת רישוי עסקים למסמך והטמעת מסקנותיו בתנאי היתר הבניה / רישיון העסק, יהווה תנאי לאישור היתר הבנייה ו/או רישיון העסק במקום.</p> <p>4. על מנת למנוע חריגות ממפלסי הרעש המותרים, מפעל או עסק בעל פוטנציאל גרימת רעש חורג יגיש "דו"ח הערכת רעש לסביבה", עפ"י דרישות הוועדה המקומית כחלק מתהליך הבקשה להיתר בניה. במקרה שמדובר במגרש או במבנה המתוכנן להכיל מספר עסקים, על הדו"ח לכלול חישוב של הספק הרעש המרבי המצטבר של כל המפעלים/ עסקים במגרש. חישוב זה יסכם את הספקי הרעש של כל מקורות הרעש המתוכננים מחוץ למבנה והספק הרעש הכולל של מעטפות המבנים באותו מגרש.</p> <p>5. הספק הרעש ישווה לטבלת זכויות הרעש המאושרת במקום באותה עת על ידי הוועדה המקומית, כאשר במידת הצורך ידרש בעל העסק בהתקנת אמצעי הפחתה מתאימים לצורך מניעת מפגעים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה למבנה לבעלי-חיים יהיה הכנת סקר פיזור ריחות ומזהמים בתיאום יחידה סביבתית או בהיעדרה בתיאום המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p><b>6.4</b></p>

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.5**

זכויות רעש

1. במקרה בו נדרשת הגדלת זכויות הרעש אל מעבר למוגדר, או במקרה בו ניתן להקטין את זכויות הרעש עבור מגרש מסוים, תוגש על ידי בעל המגרש בקשה למועצה המקומית או מי שיוסמך על ידה לניהול הנושא. הנ"ל, ייזום את עדכונם של טבלאות 2 ו-3 בנספח הסביבתי לתכנית ושמירה על זכויות הרעש הכוללות. הטבלאות המעודכנות, כולל אישור בעלי המגרשים בהם יערכו השינויים בזכויות הרעש יועברו לאישור המשרד להגנת הסביבה. לאחר אישורם, יפורסמו הטבלאות המעודכנות על ידי המועצה או על ידי הגוף אשר יוסמך לניהול הנושא על ידי המועצה המקומית.

במקרה בו נדרשת הגדלת תקציב רעש או במקרה בו ניתן להקטין את תקציב הרעש למגרש מסוים, תוגש בקשה על ידי בעל המגרש למועצה המקומית או ליחידה הסביבתית המוסמכת. המועצה או היחידה הסביבתית המוסמכת תיזום את עדכון של טבלאות זכויות הרעש תוך שמירה על תקציב הרעש הכולל. הטבלאות המעודכנות, כולל אישור בעלי המגרשים בהם ייערכו השינויים בתקציב הרעש יועברו לאישור המשרד להגנת הסביבה. לאחר אישורם יפורסמו הטבלאות המעודכנות על ידי המועצה או על ידי הגוף אשר יוסמך לניהול הנושא על ידי המועצה המקומית.

2. אחת לתקופה תבוצע מדידת רעש בנקודת הביקורת ובמקומות נוספים בהתאם לצורך.

מדידות הרעש יבוצעו באחריות יזם התכנית ובהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה אשר תוצאותיו יועברו לאישורו. תדירות הבדיקות והפיקוח על ביצועם יהיה באחריות הגוף אשר ימונה על ידי המועצה לפיקוח סביבתי באזור התעסוקה.

3. על מנת למנוע חריגות ממפלסי הרעש המותרים, מפעל או עסק בעל פוטנציאל גרימת רעש חורג יגיש "דו"ח הערכת רעש לסביבה", עפ"י דרישות הועדה המקומית כחלק מתהליך הבקשה להיתר בניה. במקרה שמדובר במגרש או במבנה המתוכנן להכיל מספר עסקים, על הדו"ח לכלול חישוב של הספק הרעש המרבי המצטבר של כל המפעלים/ עסקים במגרש. חישוב זה יסכם את הספקי הרעש של כל מקורות הרעש המתוכננים מחוץ למבנה והספק הרעש הכולל של מעטפות המבנים באותו מגרש.

4. הספק הרעש ישווה לטבלת זכויות הרעש המאושרת במקום באותה עת על ידי הועדה המקומית, כאשר במידת הצורך ידרש בעל העסק בהתקנת אמצעי הפחתה מתאימים לצורך מניעת מפגעים.

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.6**

**סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות**

איזור :

1. בתאי שטח 300-305, 392, 335-338, 362-367, 380-384, 356, 360, 361, 386, 387, 388 :

א. תיאסר הקמתם של מוסכי פחחות וצבע.

ב. תיאסר ככלל פעילותם של עסקים אשר לצורך פעילותם עושים שימוש בחומ"ס המחייבים היתר רעלים.

2. בתא שטח 700 יתאפשרו רצפטורים ציבוריים.

**תוואי מסילה**

**6.7**

ממזרח לשטח התכנית עובר תוואי מסילת רכבת באר-שבע ערד.

1. כל מטרד הנובע מן הקרבה למסילת הברזל, הכולל לרבות ובלי למעט, מטרדי רעש, רעידות וכיו"ב, לא יהווה עילה לתביעה כנגד רכבת ישראל.

2. רכבת ישראל לא תישא בעלות המיגונים הנדרשים בשל הקרבה למסילה (רעש ורעידות)



<b>6.7 תוואי מסילה</b>	
ובהוצאות הנובעות מקרבה זו, וכן בעלות ביצוע מיגון עקב השפעות אלקטרו מגנטיות ככל שיהיו, הנובעות מחשמול עתידי של הרכבת. המיגונים, ככל שיידרשו, יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו.	
<b>6.8 עתיקות</b>	
כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.	
<b>6.9 היטל השבחה</b>	
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
<b>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.	

## 7. ביצוע התכנית

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום מתן תוקפה.

