

הוראות התכנית

תכנית מס' 657-0274605

אזור למסחר ותעסוקה ספיר

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי ערבה תיכונה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000338879/310>

דברי הסבר לתכנית

המועצה האזורית הערבה התיכונה מבקשת להגדיל את שטחי התעשייה, התעסוקה והמסחר בתחומה על מנת לאפשר מקורות פרנסה נוספים לתושבי האזור ולפתח את כלכלת האזור. התכנית משלבת בתחום אזור התעשייה שטחי תעסוקה ומסחר כחלופה לשטחי תעשייה לא מנוצלים על מנת לפתח פעילות תעסוקתית ומסחרית אזורית בנגישות לנוסעים בכביש 90.

בנוסף התכנית מסדירה את שטחי התעשייה בהתאם לשימושים בשטח ומוסיפה שימושים לתחנת תדלוק, שטח למבני ציבור (לחרום והצלה) ותחנת השנאה לחברת החשמל. הפרויקט ממוקם במרכז שטח המועצה בסמוך לישוב ספיר ומשרדי המועצה האזורית הערבה התיכונה וישמש כמרכז תעסוקה אזורי.

תכנית זו מתאפשרת לאחר אישורה של תמ"מ 88/14/4 שנועדה לאפשר את הרחבת אזור התעשייה המקומי במועצה האזורית הערבה התיכונה ולהוסיף בו שימושי תעסוקה ומסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

אזור למסחר ותעסוקה ספיר

מספר התכנית

657-0274605

שטח התכנית

417.943 דונם

סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

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

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

ערבה תיכונה

קואורדינאטה X 217850

קואורדינאטה Y 500625

1.5.2 תיאור מקום

אזור לתעשייה, למסחר ותעסוקה מדרום לשוב ספיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הערבה התיכונה - חלק מתחום הרשות : ספיר

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ספיר			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39045	מוסדר	חלק		12, 17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 74תכנון זמין
מונה הדפסה 74תכנון זמין
מונה הדפסה 74

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	נחלים	12/02/2020
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
<u>תמא/18/4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4 על כל שינוייה. הוראות תכנית תמא/18/4 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
<u>תממ/4/14</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14. הוראות תכנית תממ/4/14 תחולנה על תכנית זו.	4845			23/01/2000
<u>תממ/4/14/א/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14/א/1. הוראות תכנית תממ/4/14/א/1 תחולנה על תכנית זו.	5300	2980		27/05/2004
<u>10/03/122</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 10/03/122.	2354	2114		11/08/1977

הערה לטבלה:

תמ"מ/4/14/88 - כפיפות



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גבי גרזון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גבי גרזון		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת תאי שטח	08: 13 10/11/2023	גבי גרזון	10/11/2023	1		רקע	טבלת שטחים
לא	טבלת הקצאה ואיזון	15: 49 15/02/2024	רועי בן יהודה	15/02/2024	3		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	עקרונות שמאיים לטבלת הקצאה ואיזון	15: 50 15/02/2024	רועי בן יהודה	15/02/2024	28		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מים וביוב	14: 11 05/12/2022	אבישי אמיר	29/09/2022	12		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תשריט נספח מים וביוב - גליון 1	14: 13 05/12/2022	אבישי אמיר	29/09/2022	1	1: 25000	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תשריט נספח מים וביוב - גליון 2	14: 15 05/12/2022	אבישי אמיר	29/09/2022	1	1: 1500	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תנועה וחניה	10: 56 02/01/2023	אייל רבינוביץ	27/10/2022	1	1: 1000	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה לתחנת תדלוק ספיר	10: 57 02/01/2023	אייל רבינוביץ	27/10/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח עצים בוגרים	14: 40 05/12/2022	ניר מעוז	24/10/2022	11		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים בוגרים	14: 41 05/12/2022	ניר מעוז	24/10/2022	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוות דעת סביבתית הידרוגאולוגית לתחנת תדלוק	20: 35 07/10/2015	נעה בלבן	07/08/2015	23		מחייב	חוות דעת סביבתית
לא	מצב מאושר	08: 02 06/12/2022	גבי גרזון	18/09/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		הערבה התיכונה	ספיר			08-6592201		lishka@arava.co.il
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל (2)		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219		hagais@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משרדי המועצה האזורית הערבה התיכונה.

(2) כתובת: קרית הממשלה, באר שבע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		הערבה התיכונה	ספיר	(1)		08-6592201		lishka@arava.co.il

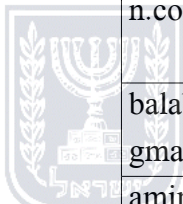
(1) כתובת: משרדי המועצה האזורית הערבה התיכונה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גבי גרזון	27159	א.ב. מתכנים	תל אביב- יפו	דרך בגין	116	03-6233777		assaf@abt.co.il
מנהל הפרויקט	יועץ	עוזי אפרת		נטעוז קידום וניחול פרויקטים בע"מ	גאליה	רימון	283	08-9319262	072-2588827	uzi@netaoz.co.il
מודד מוסמך	מודד	מרדכי ספיר	470		באר שבע	גרינבוים יצחק	3	08-6423906		sapirs@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	אייל רבינוביץ	40060937	גבריאיל לוטן מהנדסים בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726		office@glotan.co.il
גיאולוגית	גיאולוג	נעה בלבן			מדרשת בן גוריון	(1)				balabannoa@gmail.com
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	אבישי אמיר	00113087	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	הגורן	6	08-6460914		amir@afik-eng.com
אקולוג	אקולוג	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	072-2488246		maozni@gmail.com
שמאי	שמאי	רועי בן יהודה	1819		תל אביב- יפו	וילנסקי משה	45			roeybenyehuda@gmail.com

(1) כתובת : בית 39/2 מדרשת בן גוריון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

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

הקמת מרכז מסחרי, תחנת תדלוק, שטחים לתעשייה, לתעסוקה, למבנים ומוסדות ציבור (לחרום והצלה), לחניון ציבורי ותחנת השנאה באזור התעשייה ספיר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שנוי ייעוד קרקע לתעשייה, למסחר, לתעסוקה, לתחנת תדלוק למבנים ומוסדות ציבור, לתחנת השנאה, חניון ציבורי ושטחים פתוחים.
2. ביטול דרכים קיימות והוספת דרכים חדשות כולל חיבור סטטוטורי לדרך מס' 90.
3. קביעת זכויות בניה, הוראות בניה וקווי בנין בכל הייעודים.
4. קביעת שימושים ותכליות בכל הייעודים.
5. קביעת הנחיות סביבתיות.
6. קביעת הנחיות לשימור עצים.
7. קביעת הנחיות סביבתיות.
8. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בתחום התכנית
9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	81
מסחר	92, 91
תעשייה	33 - 20
מתקנים הנדסיים	70, 16
מבנים ומוסדות ציבור	51, 50
שטחים פתוחים	42 - 40
נחל/תעלת נחל	46, 45
דרך מאושרת	4 - 1
דרך מוצעת	9 - 5, 15 - 11
תחנת תדלוק	60

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	9
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	50
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	81
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעשייה	32, 27
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	4, 2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	9 - 7
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	81
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	33 - 27, 25, 20
דרך /מסילה לביטול	מסחר	92
דרך /מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	45
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	42, 41
דרך /מסילה לביטול	תחנת תדלוק	60
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	81
דרך /מסילה לביטול	תעשייה	32 - 25
להריסה	דרך מאושרת	3 - 1
להריסה	דרך מוצעת	9 - 5, 13
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	51, 50
להריסה	מסחר	92, 91
להריסה	מתקנים הנדסיים	70, 16
להריסה	שטחים פתוחים	42
להריסה	תחנת תדלוק	60
להריסה	תעסוקה	81
להריסה	תעשייה	32, 31, 24
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	46, 45
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	5
קו חשמל מתח גבוה	נחל/תעלת נחל	46
קו חשמל מתח גבוה	שטחים פתוחים	42 - 40
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	2, 1
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	9
קו מים 4" ומעלה	נחל/תעלת נחל	45
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	41
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	46, 45
תחום השפעה	שטחים פתוחים	41

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	208,658	49.93
גישה לרכבת	8,097	1.94
דרך מאושרת	47,047	11.26
חניה	28,415	6.80
מסילת ברזל	25,689	6.15
שטח ללא ייעוד	2,294	0.55
שטח פרטי פתוח	97,743	23.39
סה"כ	417,943	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	35,637.44	8.53
דרך מוצעת	25,049.33	5.99
מבנים ומוסדות ציבור	15,271.06	3.65
מסחר	11,939.38	2.86
מתקנים הנדסיים	17,351.3	4.15
נחל/תעלת נחל	25,390.97	6.08
שטחים פתוחים	55,989.67	13.40
תחנת תדלוק	3,403.56	0.81
תעסוקה	58,451.33	13.99
תעשייה	169,458.68	40.55
סה"כ	417,942.73	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>יותר השימושים הבאים:</p> <p>א. מבנים לתעשיה ומלאכה ומתקנים תעשייתיים.</p> <p>ב. פארק טכנולוגי, מעבדות מחקר ופיתוח, מתקני ניסויים.</p> <p>ג. אחסנה ומרכזים לוגיסטיים.</p> <p>ד. בתי אריזה וקירור.</p> <p>ה. שימושים מסחריים ומשרדים המשרתים את התעשיה כגון: מזנון, חנויות מפעל, אולמות תצוגה, משרדי מכירות והנהלה.</p> <p>ו. השירותים הנדרשים לשימושים השונים כגון: חדר אוכל, מרחבים מוגנים, מלתחות, ביתן לשומר.</p> <p>ז. מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בלבד בהתאם לחוק ולתקנות.</p> <p>ח. אחסנה פתוחה שאינה גורמת למטרדי ריח וזיהום קרקע ומים.</p> <p>ט. סככות, חניות מקורות, תשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>י. שטחי תפעול ותחזוקה, גדרות ומתקנים הנדסיים, חדרי טרפו, שילוט.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.</p> <p>2. תכנית בינוי תכלול את הפרטים הבאים:</p> <p>א. העמדה של מבנים ומפלסיהם.</p> <p>ב. הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, חיבור למערכות התשתית האזוריות, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, גידור, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים לבינוי.</p> <p>ג. גדרות בנויים בהיקף המגרש יהיו עד לגובה 1.20 מטר</p> <p>ד. כל חומרי הגמר למבנים יהיו בגוונים מדבריים ו/או בגמר בטון חשוף, פלדה, פנלים מבודדים, חיפוי אבן או שילוב ביניהם.</p> <p>ה. כל המתקנים על גגות המבנים יוסתרו על ידי קירות המבנה החיצוניים.</p>
ב	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>תתאפשר חלוקה לתאי שטח על ידי תשריט חלוקה מאושר כדין בהתאם להנחיות בסעיף 6.17 להוראות התכנית.</p>
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>יותר השימושים הבאים:</p> <p>א. מבנים ושטחים לבתי מלאכה וסדנאות.</p> <p>ב. מבני תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ג. משרדים, הייטק.</p> <p>ד. תעשיה טכנולוגית נקייה ולא מזהמת.</p> <p>ה. סדנאות אומן, גלריות.</p>



4.2	תעסוקה
	<p>ו. אולמות אירועים, כינוסים ושמוחות, מרכז מבקרים.</p> <p>ז. חנויות, גלריות, מסעדות, מזנון, מלתחות-שירותים המשרתים את המתחם.</p> <p>ח. שירותים לקהילה כגון בנקים, סניף דואר, מכול.</p> <p>ט. מעבדות מחקר ופיתוח וניסויים למיניהם.</p> <p>י. חוות שרתים על ותת קרקעית.</p> <p>יא. מתקנים על ותת קרקעיים לאגירת אנרגיה.</p> <p>יב. אחסנה למעט אחסנה פתוחה.</p> <p>יג. לובי, מרתפים, מעליות, מדרגות, גשרים, גדרות, גינון ופיתוח.</p> <p>יד. חניות, מעבר תשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>טו. דרכים פנימיות, שבילים להולכי רגל ואופניים, גינון ומצללות.</p> <p>טז. מתקנים טכניים, מחסנים וחדרי טרפו.</p> <p>יז. מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בלבד בהתאם לחוק ולתקנות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.</p> <p>2. תכנית בינוי תכלול את הפרטים הבאים:</p> <p>א. העמדה של מבנים ומפלסיהם.</p> <p>ב. הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, חיבור למערכות התשתית האזוריות, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, גידור, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים לבינוי.</p> <p>ג. גדרות בנויים בהיקף המגרש יהיו עד לגובה 1.20 מטר</p> <p>ד. כל חומרי הגמר למבנים יהיו בגוונים מדבריים ו/או בגמר בטון חשוף, פלדה, פנלים מבודדים, חיפוי אבן או שילוב ביניהם.</p> <p>ה. כל המתקנים על גגות המבנים יוסתרו על ידי קירות המבנה החיצוניים.</p> <p>ו. לא תותר אחסנה פתוחה.</p> <p>3. הנחיות נוספות:</p> <p>א. כל חומרי הגמר למבנים מטיח צבעוני בגוונים מדבריים, זכוכית, חיפוי אבן או שילוב ביניהם. צבעי חזיתות המבנים והגגות יהיו בגוונים מדבריים בהירים ולא בוהקים. חומרי הגמר יהיו עמידים, כגון: אבן, עץ, מתכת, וזכוכית.</p> <p>ב. יותרו גגות שטוחים. ניתן לתת לגג השטוח שיפוע עד 30%, ללא חיפוי רעפים.</p> <p>ג. המתקנים ההנדסיים על הגגות יוסתרו ויריעות האיטום יחופו על ידי חצץ, ריצוף וכדומה.</p> <p>ד. תתאפשר הקמת גלריה במסגרת הגובה המותר כחלופה לקומה שניה.</p> <p>ה. בקירות תומכים מעל 1.5 מטר, יתבצע דירוג בשילוב צמחיה מדברית - גובה מירבי כולל של קירות תומכים 2.5 מטר.</p> <p>ו. יחידות מזגנים ודודי השמש ימוקמו על גג המבנה באופן שיוסתרו באופן מלא: צדדים וגג.</p> <p>ז. מתקנים פוטו-וולטאיים יותרו על גגות מבנים בלבד, ו/או בשילוב בקירות החזיתות, בהתאם לחוק ולתקנות.</p>
ב	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>תתאפשר חלוקה לתאי שטח על ידי תשריט חלוקה מאושר כדין בהתאם להנחיות בסעיף 6.17 להוראות התכנית.</p>



<p style="text-align: center;">תעסוקה</p>	<p style="text-align: center;">4.2</p>
<p style="text-align: center;">מסחר</p>	<p style="text-align: center;">4.3</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p style="text-align: center;">4.3.1</p> <p>יותרו השימושים הבאים :</p> <p>א. חנויות, מסעדות, בית קפה, אולמות תצוגה ומכירות</p> <p>ב. שוק איכרים</p> <p>ג. אולם אירועים, פאב</p> <p>ד. משרדים, שירותי ייעוץ מקצועי</p> <p>ה. מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בלבד בהתאם לחוק ולתקנות</p> <p>ו. חנויות, שבילים, שטחי טעינה ופריקה, תשתיות על ותת קרקעיות, גינון ומצללות</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p style="text-align: center;">4.3.2</p> <p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p style="text-align: center;">א</p> <p>1. עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.</p> <p>2. תכנית בינוי תכלול את הפרטים הבאים :</p> <p>א. העמדה של מבנים ומפלסיהם.</p> <p>ב. הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, חיבור למערכות התשתית האזוריות, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, גידור, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים לבינוי.</p> <p>ג. כל חומרי הגמר למבנים יהיו בגוונים מדבריים ו/או בגמר בטון חשוף, פלדה, פנלים מבודדים, חיפוי אבן או שילוב ביניהם.</p> <p>ד. כל המתקנים על גגות המבנים יוסתרו על ידי קירות המבנה החיצוניים.</p> <p>3. הנחיות נוספות :</p> <p>א. כל חומרי הגמר למבנים מטיח צבעוני בגוונים מדבריים, זכוכית, חיפוי אבן או שילוב ביניהם. צבעי חזיתות המבנים והגגות יהיו בגוונים מדבריים בהירים ולא בוהקים. חומרי הגמר יהיו עמידים, כגון : אבן, עץ, מתכת, וזכוכית.</p> <p>ב. יותרו גגות שטוחים. ניתן לתת לגג השטוח שיפוע עד 30%, ללא חיפוי רעפים.</p> <p>ג. המתקנים ההנדסיים על הגגות יוסתרו ויריעות האיטום יחופו על ידי חצץ, ריצוף וכדומה.</p> <p>ד. תתאפשר הקמת גלריה במסגרת הגובה המותר כחלופה לקומה שניה.</p> <p>ה. בקירות תומכים מעל 1.5 מטר, יתבצע דירוג בשילוב צמחיה מדברית - גובה מירבי כולל של קירות תומכים 2.5 מטר.</p> <p>ו. יחידות מזגנים ודודי השמש ימוקמו על גג המבנה באופן שיוסתרו באופן מלא : צדדים וגג.</p> <p>ז. מתקנים פוטו- וולטאיים יותרו על גגות מבנים בלבד, ו/או בשילוב בקירות החזיתות, בהתאם לחוק ולתקנות.</p>	
<p style="text-align: center;">חלוקה לתאי שטח</p> <p style="text-align: center;">ב</p> <p>תתאפשר חלוקה לתאי שטח על ידי תשריט חלוקה מאושר כדין בהתאם להנחיות בסעיף 6.17 להוראות התכנית.</p>	
<p style="text-align: center;">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p style="text-align: center;">4.4</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p style="text-align: center;">4.4.1</p>	





	4.4 מבנים ומוסדות ציבור	4.4
	<p>יותר השימושים הבאים:</p> <p>א. הקמת מבנים ומתקנים לחירום והצלה עבור המועצה האזורית הערבה התיכונה כגון מחסני משק לשעת חירום, מבנים לפינוי, סעד וחללים וכו'.</p> <p>ב. הקמת תחנת כבוי אש ותחנת מגן דוד אדום.</p> <p>ג. הקמת מבנה ומתקנים המשמשים את יחידת חילוץ הערבה התיכונה.</p> <p>ד. הקמת מרכז לטיפול בפסולת מאזור התעשייה ספיר.</p> <p>ה. הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בלבד בהתאם לחוק ולתקנות.</p>	
	הוראות	4.4.2
	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות. 2. תכנית בינוי תכלול את הפרטים הבאים: א. העמדה של מבנים ומפלסיהם. ב. הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, חיבור למערכות התשתית האזוריות, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, גידור, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים לבינוי. ג. גדרות בנויים בהיקף המגרש יהיו עד לגובה 1.20 מטר ד. כל חומרי הגמר למבנים יהיו בגוונים מדבריים ו/או בגמר בטון חשוף, פלדה, פנלים מבודדים, חיפוי אבן או שילוב ביניהם. ה. כל המתקנים על גגות המבנים יוסתרו על ידי קירות המבנה החיצוניים.</p>	א
	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>תתאפשר חלוקה לתאי שטח על ידי תשריט חלוקה מאושר כדין בהתאם להנחיות בסעיף 6.17 להוראות התכנית.</p>	ב
	תחנת תדלוק	4.5
	שימושים	4.5.1
	<p>א. תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב'.</p> <p>ב. התחנה תכלול עמדות תדלוק, גג מעל עמדות התדלוק, משרד, חדר לעובדים, מחסן שמנים, חנות נוחות, מרחב מוגן ושירותים ציבוריים לתחנה.</p> <p>ג. תותר בשטח תחנת התדלוק מבנה לשירותי רכב (למעט מכוונאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, רישוי כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן, גז ומזהמים).</p> <p>ד. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גג המבנה וגג עמדות התדלוק בהתאם לחוק ולתקנות.</p>	
	הוראות	4.5.2
	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר תחנת תדלוק מדרגה ב' שתאפשר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל.</p>	א
	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות. 2. תכנית בינוי תכלול את הפרטים הבאים: א. העמדה של מבנים ומפלסיהם. ב. הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, חיבור למערכות התשתית האזוריות, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, גידור, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים לבינוי. ג. גדרות בנויים בהיקף המגרש יהיו עד לגובה 1.20 מטר ד. כל חומרי הגמר למבנים יהיו</p>	ב

	4.5	תחנת תדלוק
<p>ה. גוונים מדבריים ו/או בגמר בטון חשוף, פלדה, פנלים מבודדים, חיפוי אבן או שילוב ביניהם. כל המתקנים על גגות המבנים יוסתרו על ידי קירות המבנה החיצוניים.</p>		<p>איכות הסביבה</p> <p>ג</p> <p>1. על שטח זה יחולו ההנחיות הסביבתיות להקמת התחנה המפורטות בחוות הדעת הסביבתית הידרוגאולוגית.</p> <p>2. התחנה תיבנה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה לאזור רגישות ב' ועמידה בדרישות המשרד בנושאים המפורטים בחוות הדעת הסביבתית הידרוגאולוגית.</p>
	4.6	מתקנים הנדסיים
	4.6.1	שימושים
<p>א. תא שטח 70 מיועד להקמת תחנת שנאים אזורית, מבנים ומתקנים הנדרשים לתפעול התחנה.</p> <p>ב. תא שטח 16 מיועד להקמת תחנת השנאה רכבתית, מבנים ומתקנים הנדרשים לתפעול התחנה.</p>		<p>תנועה</p> <p>ד</p> <p>1. תכנית הסדרי תנועה תבוצע בהתאם לנספח התנועה לתחנת התדלוק המצורף למסמכי התכנית.</p> <p>2. ניתן לבצע שינויים בהסדרי התנועה באישור רשות התמרור המוסמכת.</p>
	4.6.2	הוראות
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.</p> <p>2. תכנית בינוי תכלול את הפרטים הבאים:</p> <p>א. העמדה של מבנים ומפלסיהם.</p> <p>ב. הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, חיבור למערכות התשתית האזוריות, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, גידור, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים לבינוי.</p> <p>ג. גדרות בנויים בהיקף המגרש יהיו עד לגובה 2.0 מטר</p> <p>ד. כל חומרי הגמר למבנים יהיו בגוונים מדבריים ו/או בגמר בטון חשוף, פלדה, פנלים מבודדים, חיפוי אבן או שילוב ביניהם.</p> <p>ה. כל המתקנים על גגות המבנים יוסתרו על ידי קירות המבנה החיצוניים.</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>ב</p> <p>הקמת המבנים והמתקנים תהיה באישור חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה. תובטח עמידה בכל הדרישות למניעת קרינה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. המתקן יתוחם בגדר בטון בגובה 2 מטר לפחות ומעל גדר רשת קשיחה בגובה עד 3 מטר מפני מדרכה/פיתוח על מנת להבטיח הגנה מכניסה לא מבוקרת למתקן. שער הכניסה יהיה שער מברזל.</p>	<p>4.7</p> <p>דרך מאושרת</p> <p>4.7.1</p> <p>שימושים</p> <p>מיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל, מעבר תשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות</p>	

4.7	דרך מאושרת
	ציבוריות, גינון, נטיעות וריהוט רחוב. תותר הקמת ביתן לשומר ושער חשמלי בכניסה למתחם באישור רשות התמרור המוסמכת.
4.7.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה אסורה כל בניה. התקנת כבישים, מדרכות, תמרור, חניות ומתקני דרך באישור הועדה המקומית. הנחת קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, גינון, מצללות ותשתיות על ותת קרקעיות בהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית. ההוראות המפורטות לעיל לא יחולו על זכות דרך ארצית מס' 90.
ב	בינוי ו/או פיתוח כל עבודה בתחום זכות דרך ארצית מס' 90 מותנית בקבלת אישור חברת נתיבי ישראל.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	מיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל, מעבר תשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות וריהוט רחוב. תותר הקמת ביתן לשומר ושער חשמלי בכניסה למתחם באישור רשות התמרור המוסמכת.
4.8.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה אסורה כל בניה. התקנת כבישים, מדרכות, תמרור, חניות ומתקני דרך באישור הועדה המקומית. הנחת קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, גינון, מצללות ותשתיות על ותת קרקעיות בהתאם לתכנית פיתוח באישור הועדה המקומית. ההוראות המפורטות לעיל לא יחולו על זכות דרך ארצית מס' 90.
ב	בינוי ו/או פיתוח כל עבודה בתחום זכות דרך ארצית מס' 90 מותנית בקבלת אישור חברת נתיבי ישראל.
4.9	שטחים פתוחים
4.9.1	שימושים
	א. תאי שטח אלו יהוו שטחים לשימור נופי - מדברי לצמחיה ולאוכלוסיית בעלי החיים. ב. בתאי שטח אלו אסורה כל בניה של מבנים. ג. שבילים וגשרונים להולכי רגל ורוכבי אופניים, הסדרת נקודות תצפית ד. תותר הנחת תשתיות על ותת קרקעיות, הסדרת ניקוז נגר עילי ה. ניתן לשלב מרכיבי בטחון לרבות: דרך ביטחון, גדר ביטחון, תאורת ביטחון באישור פיקוד העורף.
4.9.2	הוראות
א	סביבה ונוף 1. תינתן עדיפות לשימור ושיקום בתי גידול טבעיים, בדגש על שטחים במגע עם נחל שלהב. 2. ככל הניתן יישמר תוואי השטח ואופיו המדברי. יותר שילוב נטיעות של צמחייה מדברית בעלת אופי מקומי עד ל- 30% מהשטח. 3. מתקני תשתית וניקוז יבוצעו ככל הניתן בחומרי גמר התואמים את הסביבה הטבעית.

שטחים פתוחים	4.9
נחל/תעלת נחל	4.10
שימושים	4.10.1
<p>ערוצי ניקוז מי גשמים אסורה כל בניה או חסימה של תוואי הנחל. תותר העברת תשתיות על ותת קרקעית, הקמת גשרים ודרכים באישור רשות הניקוז.</p>	
הוראות	4.10.2
<p>ניקוז</p> <p>א</p> <p>1. לרשות הניקוז תישמר גישה חופשית לצורכי תחזוקה והסדרה של הנחלים בתחום התכנית. 2. עורקי ניקוז המוגדרים בתמ"א 1 - באחזקת רשות הניקוז. 3. תעלות ניקוז פנימיות באחריות הרשות המקומית. 4. תותר אחזקה וטיפול לשימור ערוצי הניקוז והנחלים כולל הסדרה, נטיעה בגדות נחלים לשימור נגר ומניעת סחיפה, ייצוב ראשי ערוצים, דיפונים מקומיים מבטון והקמת גשרים וגשרונים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



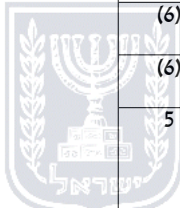
תכנון זמין
מונה הדפסה 74

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) מקסימום		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט						
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי								
אחורי (6)	צידי-שמאלי (5)	צידי-ימני (5)	1	2	12	70	70	(4)	(3)	10%	(2) 60	3000	(1)	בשטח כולל של 169.458 דונם	33 - 20	תעשייה	תעשייה
(6)	(5)	(5)	1	3	12	60	85	(4)	(3)	10%	(7) 75	1000	(1)	81	תעסוקה	תעסוקה	
(6)	(5)	(5)	1	2	10	60	40	(4)	%	(8) 5	(8) 35	500	(1)	בשטח כולל של 11.939 דונם	92 ,91	מסחר	מסחר
(6)	(5)	(5)	1	2	10	70	70	(4)	(3)	10%	(10) 60	(9) 1000	(1)	בשטח כולל של 15.272 דונם	51 ,50	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	מבנים ומוסדות ציבור
(6)	(6)	(6)		1	10	20		562		(12) 12	(11) 550		(1)	60	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	
(6)	(6)	(6)	1	1	6	10	10	(13)			10%		(1)	70	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
(6)	(6)	(6)	1	2	10			7500	1000	1500	5000		(1)	16	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
5	5	5		1	4		10				(14) 10		(1)	בשטח כולל של 55.989 דונם	42 - 40	שטחים פתוחים	שטחים פתוחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
(5)	בשטח כולל של 169.458 דונם	33 - 20	תעשייה	תעשייה
(6)		81	תעסוקה	תעסוקה
(5)	בשטח כולל של 11.939 דונם	92, 91	מסחר	מסחר
(5)	בשטח כולל של 15.272 דונם	51, 50	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	מבנים ומוסדות ציבור
(6)		60	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק
(6)		70	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(6)		16	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
5	בשטח כולל של 55.989 דונם	42 - 40	שטחים פתוחים	שטחים פתוחים

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א. זכויות הבניה בייעוד תעשייה, תעסוקה, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים-בתא שטח 70, ושטחים פתוחים ב-% מתאי השטח.
- ב. בכל מקום בו נקבעו קווי בנין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט נספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבנין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה.
- ג. במקרה של סתירה בין קווי הבנין המסומנים בתשריט לקווי הבנין בטבלת הזכויות - קווי הבנין בתשריט גוברים.
- ד. מבנים שהוקמו כדן טרם אישורה של תכנית זו לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית וקווי הבנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלו, תהיה בהתאם להוראות וקווי הבנין בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם לטבלת תאי השטח.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: א. יתאפשר מסחר ומשרדים כשימוש נלווה לשימוש העיקרי לתעשייה בהיקף שלא יעלה על 2.0% מתוך זכויות הבניה בכל תא שטח ב. ניתן לנייד את זכויות הבניה לתעשייה בין תאי השטח באישור הועדה המקומית ג. ניתן לשומר עד 20 מ"ר.
- (3) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומת הכניסה למתקנים הנדסיים וחניונים.
- (4) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן לנייד שטחי שירות אל מתחת לקומת הכניסה למתקנים הנדסיים וחניונים.
- (5) א. כמסומן בתשריט ב. באישור הועדה המקומית ניתן לבנות חניה בקו בנין 0.0.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: יתאפשר מסחר כשימוש נלווה לשימוש העיקרי לתעסוקה בהיקף שלא יעלה על 3.0% מתוך זכויות הבניה.
- (8) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: א. זכויות הבניה הינם לכל תאי השטח בייעוד מסחר ב. ניתן לנייד עד 10% מהזכויות בין תאי השטח.
- (9) למרכז טיפול בפסולת בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
- (10) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: למרכז טיפול בפסולת בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

(11) א. למבנה התחנה כולל השימושים המסחריים - 130 מ"ר ב. לשירותים סניטריים - 20 מ"ר ג. לגגון מעל עמדות התדלוק - 400 מ"ר.

(12) עבור מרחב מוגן בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

(13) ניתן לנייד שטחי שירות אל מתחת לקומת הכניסה למתקנים הנדסיים.

(14) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מיועד למצללות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 74



תכנון זמין
מונה הדפסה 74

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה על פי תכנית זו לאחר אישורה יינתנו בהתאם לתנאים הבאים:

1. תנאי למתן היתר בניה מותנה בהסדר פינוי פסולת הבניין לאתר פסולת יבשה ספיר בתחום המועצה. כל בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פנוי הפסולת לאתר פסולת יבשה ספיר.

2. אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטים על ידי רשויות התמרון המוסמכות.

3. תנאי למתן היתר בניה לתעשייה, מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור - הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש.

תכנית הבינוי תכלול את הפרטים הבאים:

א. העמדה של מבנים ומפלסיהם.

ב. הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, חיבור למערכות התשתית האזוריות, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, גידור, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים לבינוי.

4. תנאי למתן היתר בניה לתחנת התדלוק יהיה הכנת תכנית פיתוח לכל המגרש והקמה בהתאם

לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז-1997 ונוהל 09-05-01, מפרט טכני

להקמת תחנת דלק חדשה של המשרד להגנת הסביבה. כמו כן יינקטו כל האמצעים בהתאם

להנחיות המשרד להגנת הסביבה למניעת זיהום מים על ידי דלקים ועמידה בתנאים ובהנחיות

הסביבתיות להקמת התחנה המפורטות בחוות הדעת הסביבתית הידרוגיאולוגית בתאום

ובאישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

5. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מסומנת בתשריט גדר להריסה יהיה הריסת הגדר בפועל

6. תנאי למתן היתר בניה למתקן הנדסי לתחמ"ש עבור חברת החשמל יהיה אישור המשרד

להגנת הסביבה לעמידת המתקן בכל הדרישות להגנה מקרינה ואישור מכבי אש להתאמה לתקני הבטיחות.

7. עמידה בהנחיות פיקוד העורף לעניין הקמת מרחבים מוגנים.

8. עמידה בהנחיות שירותי הכבאות לעניין מערכות בטיחות אש.

9. תאום עם רשות הניקוז לכל שימוש ו/או פיתוח בתחום ערוצי ניקוז קיימים.

10. תנאי למתן היתר להקמת מבנים, מתקנים או עגורנים מעל גובה 12 מטר יהיה בתיאום עם משרד הבטחון ורשות תעופה אזרחית.

11. תנאי למתן היתר לכריתה או העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה קבלת רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לחוק.

12. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית הינו תחילת ביצוע עבודות לשדרוג מט"ש ספיר והקמת קו הסניקה מתחנת שאיבה ספיר למט"ש.

13. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה: א. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות

עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה

בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ




מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל

ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.

14. תנאי למתן היתר בניה הינו הצגת חיבור למערכת ביוב מאושרת כחלק מהבקשה להיתר.

תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה - חיבור למערכת ביוב מאושרת.

15. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח בהם עוברים קווי מים של חברת מקורות יהיה תיאום

	<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>עם חב' מקורות. 16. תנאי למתן היתר בניה למבנים לאחר מימוש של 50% מזכויות הבניה המותרות בתכנית יהיה ביצוע בדיקה תחבורתית (בה"ת) ויישום מסקנותיה יהיו בתיאום עם משרד התחבורה.</p>	<p>6.1</p>
  	<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>א. הנחיות כלליות:</p> <p>1. יותרו רק שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות סביבה. יאסרו שימושים העלולים להוות מטרד או סיכון לסביבתם.</p> <p>2. עסקים המבקשים להיכנס לאזור התעשייה יעמדו בהנחיות הבאות:</p> <p>2.1. בהיתר בניה: מילוי "תצהיר השלכות סביבתיות" - מסמך ובו פירוט פעילויות העסק (תיאור תהליך הייצור, שפכים, אוויר, חומ"ס, רעש, ח"ג ועוד). על סמך תצהיר זה ייקבע באם נדרש להגיש פרשה טכנית ונספחים סביבתיים לבקשה להיתר בניה. 2.2. בבקשה לקבלת תעודת גמר יהיה בדיקה כי העסק יישם את הנדרש (כמוגדר בהיתר הבניה) למניעת השלכות על הסביבה.</p> <p>2.3. כל עסק המבקש להיכנס לאזור התעשייה לא יטיל סיכון על מגרשים המשמשים רצפטורים ציבוריים בשטח התכנית.</p> <p>ב. שפכים:</p> <p>1. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב בתחום התכנית בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>2. איכות השפכים התעשייתיים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>3. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>4. הפרדת זרמים- השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטרים ושפכים תהליכיים.</p> <p>5. שפכים תעשייתיים יטופלו במערכות יעודיות סגורות ואטומות, כך שלא יגרמו לפליטות מזהמים לאוויר. גזים ממערך השפכים ייפלטו לאטמוספירה בצורה מוקדית בלבד ולאחר טיפול, כך שלא ייגרמו למטרדי ריח וזיהום אוויר.</p> <p>ג. חומרים מסוכנים:</p> <p>ככלל לא תותר פעילות אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל, עפ"י הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993, (להלן: חומר מסוכן) או פעילות אחסנה או שינוע של חומר מסוכן.</p> <p>כמו כן לא תותר פעילות אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן.</p> <p>במקרים בהם תיידרש פעילות תעשייתית הכוללת שימוש בחומר מסוכן - הפעילות תותנה באישור המשרד להגנת הסביבה וקבלת היתר לשימוש בחומר מסוכן על פי כל דין.</p>	<p>6.2</p>

איכות הסביבה	6.2
<p>ד. איכות אוויר :</p> <p>1. כל פעילות אשר עלולה לגרום לפליטת מזהמי אוויר תתוכנן כך שריכוז המזהמים בגדר העסק לא תחרוג מערכי הייחוס שנקבעו בתקנות אוויר נקי (ערכי איכות אוויר) (הוראת שעה), התשע"א-2011.</p> <p>2. כל פעילות העלולה לגרום למטרדי ריח תתכונן ותבנה כך שלא יגרמו מטרדי ריח מעבר לגדר העסק.</p> <p>3. תוכח עמידה בדרישות חוק אוויר וכל התקנות הנובעות מכוחו.</p> <p>ה. נגר עילי :</p> <p>מערכת הניקוז במתחמים בהם לא קיים חשש לזיהום תשולב במערכת הניקוז האיזורית. על מנת להבטיח כי מי נגר עילי לא יזוהמו, תופרד מערכת הניקוז במתחמים בהם קיים חשש לזיהום ותופנה לטיפול קדם. לפיכך, לא יותר איחסון ו/או שימוש בחומ"ס/דלק/שמן במשטחים בהם מערך הניקוז אינו מטופל.</p>	



פיתוח ונוף	6.3
<p>טיפול בפסולת :</p> <p>א. הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מיחזור, עפ"י הנחיות הרשות המקומית לעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ב. מרכזים לאיסוף פסולת יוקמו על פי הנחיות הרשות המקומית ובהם יוצבו כלי אצירה נפרדים למרכיבי פסולת לרבות מיכלי איסוף לפסולת אורגנית רטובה, מרכיבי אשפה יבשים, פסולת פלסטיק, פסולת מתכת, בקבוקים, נייר וקרטון, וכן משטחים מרוצפים או מבוטנים (ונפרדים) לגזם ולפסולת גושית.</p> <p>ג. כל מיכל אצירה או משטח ייעודי ישולט באופן ברור.</p> <p>ד. פסולת בניין שתיווצר במהלך בנייה תפונה לאתר טיפול/סילוק פסולת מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת יבשה הצפויה עקב עבודות הבנייה. תעודת גמר יותנה באישור מהנדס הוועדה המקומית בדבר פינוי וטיפול בפסולת הבנייה ובעודפי עפר התואם לכמות שהוערכה</p> <p>ה. פסולת גזם תפונה לאתר פסולת מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, ובהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ו. פסולת תעשייתית תפונה על ידי בעלי הזכויות לאתר פסולת תעשייתית מאושר עפ"י כל דין.</p> <p>ז. בתא שטח 50 בייעוד מבנ"צ יוקם מרכז איסוף פסולת מרכזי במתחם סגור מגודר ומשולט בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>המרכז יכלול מתקני איסוף פסולת לסוגיה ומשטחי איסוף אטומים המונעים חלחול נוזלים למי התהום.</p> <p>מיקום מרכז איסוף הפסולת וגודלו ייקבע על ידי הרשות המקומית בתיאום עם היחידה הסביבתית.</p>	



חוות דעת סביבתית	6.4
<p>לתכנית זו קיימת חו"ד סביבתית הידרוגאולוגית כמסמך מחייב.</p> <p>כל ההנחיות הסביבתיות כמפורט בסעיף 4 לחו"ד הנ"ל מחייבות ויש לפעול על פי הנחיות אלו כתנאי להוצאת היתר בניה לתחנת התדלוק בתא שטח 60.</p>	

<p>6.5 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבניה. ניתן להתיר חניות מקורות בקו בנין צדדי 0.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים:</p> <p>אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים שאינם לשתייה כגון: שטיפה, גינון, כיבוי אש וכד', ההפרדה תבוצע ע"י מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות בעניין. מים מליחים ישמשו להשקיית נוי ציבורי בלבד.</p> <p>קווי מקורות:</p> <p>בתחום התכנית קיימים קווי מקורות פעילים. יש לתאם כל עבודה בשטח הקשורה לקווי מקורות, לפני הביצוע עם חברת מקורות. ניתן להניח קווי מים של חברת מקורות בתחום התכנית. מאגרי מים בתחום התכנית יהיו מאגרים סגורים בלבד.</p> <p>ניקוז:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. תעלות ניקוז פנימיות - התוואי הסופי ייקבע בתכנון מפורט שיתואם עם רשות הניקוז.</p> <p>ג. גבהי 0.00 של מגרשים הצמודים לתעלות ניקוז ראשיות יהיו גבוהים לפחות ב- 30 ס"מ מעל רום הזרימה המקסימלי בתעלות אלו.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחי גינון תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים לקליטה והחדרת מי נגר.</p> <p>ביוב:</p> <p>כל השפכים מתחום התכנית יסולקו למט"ש ספיר בהתאם לתכנית האב לביוב של מועצה אזורית הערבה התיכונה.</p> <p>תברואה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא תינתן תעודת גמר למבנה אלא לאחר שיובטח מקום איסוף האשפה ואופן פינויה.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 פיתוח סביבתי</p> <p>הנחיות נופיות סביבתיות:</p> <ul style="list-style-type: none"> * לפני תחילת עבודות הפיתוח תערך בדיקה לאיתור ערכי טבע מוגנים בתחום התכנית ודרכי הטיפול בהם בתיאום ועל פי הנחיות רט"ג. * הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים של השטחים הפונים לשטח הפתוח תוך שמירה מירבית על הטופוגרפיה הקיימת. * אצירת פסולת תהיה במתקנים סגורים. יש לקבוע בתכנית הפיתוח מיקום להצבת מיכלי מחזור שונים במקום נגיש בתאום עם היחידה הסביבתית ערבה. 	<p>6.7</p>

6.7	פיתוח סביבתי
	<p>* הגדר והתאורה ההיקפיים יתוכננו בתאום ועל פי הנחיות רט"ג.</p> <p>* הגינון יבוצע, ככל הניתן, באלמנטים של גינון מדברי, צומח מקומי, ללא מיני צומח שהוגדרו כמינים פולשים ומתפרצים (חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות גדולות של מים וכו').</p> <p>* יעשה טיפול בסילוק מינים פולשים בתאום רט"ג.</p> <p>* יש לשמור על שטחים לא מופרים באזורי השוליים בתחום התכנית כדי להימנע מגינון מרובה.</p> <p>* תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התאורה עם רשות הטבע והגנים, בכל ייעודי הקרקע המצויים בממשק ישיר עם המסדרון האקולוגי בכלל והממשק עם הנחל מדרום לשטח התכנית בפרט.</p>



6.8	חשמל
	<p>בתחום התכנית תותר הקמת מערכות יצרניות להפקת חשמל מאנרגיית השמש או אנרגיה מתחדשת לרבות מתקני אגירת אנרגיה וחיבורם לרשת החשמל בהתאם לחוק ולתקנות התכנון והבניה.</p>

6.9	חשמל
	<p>א. מיקום תחנות השנאה (טרנספורמציה):</p> <p>הקמת תחנות השנאה (תחנות טרנספורמציה בהן מותקנים שנאי חלוקה במסמך זה "תחנות השנאה") חדשות תותר בכל שטחי וייעודי התוכנית. פריסת תחנות השנאה תיעשה בהתאם לדרישות הרלוונטיות בכל דין, ובתיאום עם חברת החשמל במטרה להבטיח את אספקת החשמל ואת הצרכים התפעוליים לתחזוקה ולהפעלה של תחנות השנאה.</p> <p>ב. קרינה בלתי מייננת:</p> <p>מתקני החשמל יוקמו ויופעלו לפי היתרים שניתנו מטעם הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> <p>ג. מידע נדרש להיתר:</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה פניה לחברת החשמל במסגרת רישוי זמין לצורך קבלת מידע נדרש להיתר לעניין המרווחים המזעריים הנדרשים מרשת החשמל על כלל רכיביה, הצורך בהעתקה או בהרחקת תשתיות חשמל, והצורך בהקמתן של תחנות השנאה ו/או מיתוג לצורך אספקת החשמל לבנין.</p> <p>ד. תיאום ואישור עבודות תשתית שאינן נדרשות להיתר:</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות דרכים ותשתיות, עבודות זמניות או עבודות להקמת מתקן גישה אלחוטית בהתאם להוראות סעיף 261, 266 ג', 266 ד', 266 ה' לחוק התכנון והבניה, ייערך תיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל.</p> <p>ה. תיאום ואישור עבודות חפירה:</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, אף אם אלה אינן טעונות היתר בניה, יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של תשתיות חשמל סמוכות, לרבות כבלי חשמל תת קרקעיים קיימים או מאושרים ויסודות קוי חשמל עיליים. עבודות החפירה יבוצעו בכפוף לתיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל בדבר המרחקים הנדרשים.</p> <p>ו. מרחקי בטיחות בעת ביצוע עבודות בניה:</p> <p>בעת ביצוע עבודות בניה יישמרו מרווחי הבטיחות הנדרשים בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) ובהתאם לנדרש במידע שנמסר במסגרת המידע להיתר ביחס לשמירה על המרחקים המזעריים הנדרשים בין מקום העבודה לבין תשתיות החשמל במהלך ביצוע העבודות.</p> <p>ז. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל:</p>



חשמל	6.9
<p>ז.1 לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים הכרוכים בשהיה ממושכת במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן ו/או במידע הנדרש להיתר.</p> <p>ז.2 על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>ז.3 שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p> <p>הנחיות למרווח מינימאלי מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ו/או מציר הקו:</p> <ul style="list-style-type: none"> * קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מטר. * קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ) על עמוד - מרחק מהתיל הקיצוני 2.0 מטר. * קו חשמל מתח גבוה עד 33KV תיל חשוף או מצופה - מרחק מהתיל הקיצוני 6.0 מטר. * שנאי על עמוד - 5.0 מטר לשנאי אחד, 6.0 מטר לשני שנאים. * קו חשמל מתח גבוה עד 33KV כבל אוירי מבודד (כא"מ) - מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מטר. * קו חשמל מתח עליון 110-161KV - מרחק מינימאלי מציר הקו 20.0 מטר. ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - בתיאום עם חח"י. * קו חשמל מתח על-עליון 400KV - מרחק מינימאלי מציר הקו 35.0 מטר. במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים. * כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים - מרחק מינימאלי מהכבל 0.5 מטר. * כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים - מרחק מינימאלי מהכבל 3.0 מטר. * כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - מרחק מינימאלי מהכבל 20.0 מטר. המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל. * ארון רשת - מרחק מינימאלי של 1.0 מטר. * חדרי מיתוג/תט"ז - מרחק מינימאלי של 3.0 מטר. * תחנת השנאה - מרחק מינימאלי של 6.0 מטר. ניתן לצמצם המרווח באישור חברת החשמל. <p>ז.4 על אף האמור בסעיפים ז.1, ז.2, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרחקים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.</p> <p>ז.5 נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרחקים הנדרשים בהוראות אלה למרחקים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> 	



תקשורת	6.10
	<p>כל קווי התקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים</p>


קווי תשתית	6.11
<p>הנחיות לקווי תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאד:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יובטח כי המגבלות הנובעות מהנחת קו הגז בלחץ נמוך מאוד לא יחרגו מתחום יעוד הקרקע בו יונח קו הגז. 2. לצורך הקמת מערכת הגז הטבעי, יותרו הקמת מתקנים נלויים לתפעול תחזוקה והקמה. 3. שילוט וסימון תשתית הגז תהיה בהתאם להנחיות והתקנים הרלוונטיים. 4. הקמת תשתית הגז מותנה באישור מפרט הנדסי לפי סעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי ואישור תכנית הפעלה ותכנית לשעת חירום ע"י רשות הגז הטבעי. 5. תשתית הגז תונח במרחק מינימאלי של 2 מ' מכל צד מעצים, באופן שלא תידרש כריתה או העתקה של עצים בוגרים, ככל הניתן. צנרת הגז שמיקומה הקטן מ- 1 מ' מעצים, תוטמן בעומק 	



<p>6.11 קווי תשתית</p> <p>מינמאלי של 2 מ'. 6. מיקומה המדויק של תשתית קו הגז הטבעי יקבע בתכנית תיאום תשתיות/פיתוח. מיקומה בפועל יתועד בתכנית עדות (as made) שתועבר לרשות הגז הטבעי, לוועדה המקומית ולרשות הכבאות. 7. כל עבודה או כל היתר בניה או כל עבודה הפטורה מהיתר לרבות ביצוע עבודות חפירה או מילוי המשנים את פני הקרקע, יציבותה או בטיחותה, נטיעת עצים, הנחת ותחזוקת קווי ומתקני תשתיות בתחום מגבלות הבניה של קו הגז כפי שיקבעו בשלב פטור מהיתר הבניה יהיו בתאום עם בעל הרישיון ורשות הגז הטבעי. 8. פטור מהיתר להקמת תשתית להנחת קו הגז יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הקמת מיתקן גז בלחץ נמוך מאוד), תשס"ז-2006 והתקפות לעת הנחת קו הגז.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 שרותי כבאות</p> <p>לא יינתן היתר למבנה בתחום התכנית ללא תאום מוקדם עם שירותי הכבאות והטמעת הדרישות בהיתר. לא יינתן טופס איכלוס למבנה בטרם הותקנו כל האמצעים ומולאו כל דרישות שירותי הכבאות וניתן אישורם כי המבנה עומד בכל הדרישות של שירותי הכבאות.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 פיקוד העורף</p> <p>היתר בניה למבנה בשטח התכנית יכלול מרחב מוגן בהתאם להנחיות פיקוד העורף.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 בטחון ובטיחות</p> <p>א. מרכיבי ביטחון יכללו גידור, שערים, מחסומים, אמצעי מיגון, תאורת ביטחון ודרך ביטחון. ב. מרכיבי ביטחון, לרבות הגדר ההיקפית, יבוצעו עפ"י הנחיות פיקוד העורף. ג. תאורת ביטחון תופנה אל תוך המתחם למניעת זיהום אור.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה למבנים מעל גובה 12 מטר מעל פני השטח הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון ואזהרה.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 עתיקות</p> <p>יש ליידיע את רשות העתיקות על ידי מסירת הודעה בכתב 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות. היה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק כל עבודה ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות וזאת כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 חלוקה לתאי שטח</p> <p>א. בייעודי קרקע לתעשייה, מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, תותר חלוקת תאי השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה. ב. קווי בנין : * קווי הבניין לאחר החלוקה המשיקים לדרכים יהיו בהתאם לרוזטות בתשריט. * קווי הבניין לאחר החלוקה המשיקים לתאי שטח בייעודים אחרים יהיו בהתאם למסומן בתשריט. * קווי הבנין בתוך תאי השטח בייעודי הקרקע הנ"ל יהיו 3.0 מטר.</p>	<p>6.17</p>



	6.17 חלוקה לתאי שטח
	<p>ג. לא תותר חלוקת תא השטח לשטח הקטן מהקבוע כגודל מגרש מזערי כמפורט בטבלת זכויות הבניה, סעיף 5.</p> <p>ד. תאי שטח לחדרי טרפו בהתאם לדרישות חברת החשמל.</p> <p>ה. תא שטח למרכז איסוף פסולת בהתאם לדרישת הרשות המקומית.</p> <p>ו. שילוב שימושים: באישור הוועדה המקומית יותר שילוב שימושים שונים במגרש או/ו ניצול רב שכבתי בבניינים ובתנאי שיובטח תפקודם התקין.</p> <p>ז. באישור הוועדה המקומית תותר חלוקת השימושים וזכויות הבניה בין המגרשים השונים ובתנאי שלא יחרגו מהיקפם הכולל כמפורט בטבלה 5.</p>

	6.18 שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור
	<p>1. נספח העצים לתכנית:</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>חלקים מהנספח - תשריט הנספח ורשימת העצים לשימור - תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p>

שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:

תכונות עצים שיש לתעדף:

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם:

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.

7. שטחים ציבוריים פתוחים:

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

8. רחבות* עירוניות פתוחות:

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

9. מגרשי חנייה:

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

11. תחזוקת עצים ברחבי הרשות

תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.



6.19

הוצאות הכנת תוכנית

הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה יחולקו בין בעלי הזכויות בתחום התכנית על פי חלקם היחסי.

6.20

הפקעות לצרכי ציבור

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. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"ל, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ובלבד שרמ"ל קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	מתן היתרי בניה	תחילת ביצוע בפועל של שדרוג מטי"ש ספיר
1	מימוש של עד 50% מזכויות הבניה בתחום התכנית לרבות שטחי המסחר והתעסוקה	אין הגבלות
2	מימוש של מעל 50% מזכויות הבניה על פי התכנית לרבות שטחי המסחר והתעסוקה	א. ביצוע בדיקה תחבורתית ויישום מסקנות הבדיקה בתיאום עם משרד התחבורה. ב. מימוש יתרת שטחי המסחר והתעסוקה יאושר בתנאי שהשלב הראשון שווק במלואו.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית מייד עם אישורה.