

דברי הסבר לתכנית

לישוב שגב שלום אזור תעשייה ותיק, בכניסה לישוב. אזור תעשייה זה, ברובו, מפותח ומאוכלס. על שטח גדול מאותו אזור תעשייה נמצא מפעל "עוף עוז" שהוא משחתת העופות מהגדולות במזרח התיכון. המפעל מהווה עוגן תעסוקתי מרכזי לישוב כולו. מאיתור צרכים של המועצה המקומית "שגב שלום" עולה כי מבוקשים שטחים באזור התעשייה הזה. בתכנית זו מתוכננת הוספת מגרש גדול אחד ושלושה קטנים, ביעוד 'תעשייה' ודרך גישה אליהם, כל זאת על חשבון שטח ציבורי פתוח שהיום מוזנח, אינו משמש לצורך ציבורי ומרוחק מהמגורים בישוב. התכנית משאירה רצועה רחבה לאורך כביש הכניסה לישוב לטובת מעבר תשתיות וגינון וטיפול הנוף. סה"כ התכנית מוסיפה כ- 20 ד' שטח ביעוד קרקע לתעשייה ותוספת של כ- 10,900 מ"ר שטחים עיקריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת א.ת. ישן, שגב שלום

מספר התכנית 652-0417956

1.2 שטח התכנית 30.711 דונם

1.4 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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	184813
קואורדינאטה Y	568644

1.5.2 תיאור מקום

בכניסה ליישוב "שגב שלום" ובסמוך לנחל "נוקדים".

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שגב שלום - חלק מתחום הרשות: שגב שלום

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			שגב שלום

שכונה א.ת. ישן שגב שלום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39772	מוסדר	חלק		34

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4 / 220 / 02 / 7	1001 , 135

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/07/2003	3505	5207	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /220 /13 ממשיכות לחול.	שינוי	13 /02 /220 /7
26/10/1995	310	4343	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /220 /4 ממשיכות לחול.	שינוי	4 /02 /220 /7
03/05/2004		5294		ללא שינוי	2501 /מק /7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריקה לאוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריקה לאוב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר סיכונים סייסמיים	12/09/2017	צבי גבירצמן	12/09/2017	27		מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח מים וביוב	04/06/2017	ואדים פסאחוב	01/06/2017	1	1: 500	מנחה	מים
לא	נספח תנועה וניקוז	07/02/2018	איליה לפיבסקי	05/02/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		22/10/2017	אריקה לאוב	22/10/2017	1	1: 1000	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		מועצה מקומית שגב שלום	שגב שלום	(1)		08-6236514	08-6283026	ahmad@seg- ev- shalom.mun i.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה ג' 9132, שגב שלום, ת.ד 804 באר שבע.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264219	08-6264221	

(1) כתובת: קרית הממשלה רח' התקווה 4.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6209393	08-6209397	office@erical- oeub.co.il

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
azutar@netvision.net.il	08-6497574	08-6499959	19	(2)	באר שבע	א.א.ג.אזוט	1301	אילן אזוט	מודד	מודד
zvika@geoprospect.com	02-6781351	02-6789358	3 א	(3) אורוגואי	ירושלים	גאו פרוספקט		צבי גבירצמן	יועץ	גיאולוג
azutar@netvision.net.il	08-6497574	08-6499959	19	(2)	באר שבע	א.א.ג.אזוט	54733	איליה לפיבסקי	מתכנן	
office-mbt@012.net.il	072-2409552	072-2409551	9	דרך חברון) (4	באר שבע		81334	ואדים פסאחוב	יועץ תשתיות	מתכנן

(1) כתובת: ת.ד. 1291 באר שבע 84112.

(2) כתובת: מרכז הנגב 19 באר שבע.

(3) כתובת: ת.ד. 9313 ירושלים 91092.

(4) כתובת: ת.ד. 1464.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

תכנון הרחבה לאזור תעשייה בכניסה לשוב "שגב שלום".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לתעשייה ותעשייה קלה ומלאכה, דרך ושטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בנייה ביעודי הקרקע.
- ג. קביעת הוראות והנחיות סביבתיות.
- ד. קביעת הנחיות לפיתוח ותשתיות.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	200
שטח ציבורי פתוח	300
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	4 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	200
להריסה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	4 - 1
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	100
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	300
קו חשמל מתח גבוה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	4
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	200
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	300
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	4 - 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	דרך מאושרת	100
תחום השפעה	דרך מוצעת	200
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	300
תחום השפעה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	4 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	266	0.87
דרך מוצעת	1,469	4.78
שטח ציבורי פתוח	28,976	94.35
סה"כ	30,711	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	644.69	2.10
דרך מוצעת	1,917.17	6.24
שטח ציבורי פתוח	8,220.09	26.77
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	19,929.07	64.89
סה"כ	30,711.03	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה ותעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	<p>א. תותר הקמת בתי מלאכה ותעשיה בלתי מזהמת, חנויות מפעל, שטחים פתוחים ומבנים לאחסנה, מתקני תפעול ומתקנים לוגיסטיים של הרשות המקומית, חניונים לרכב כבד ולרכב חקלאי, דרכים פנימיות וחניה, מתקני תשתית, קוי מערכות תשתית הנדסית ושטחי השירות הדרושים להפעלת השימושים הנ"ל.</p> <p>ב. בתי מלאכה גדולים ומוסכים ובכלל זה מוסך טיפולים, מחסן חלפים, משרדים המשרתים את התעסוקה, מכולות לאיחסון וכד' וכל שימוש אחר התומך את הפעילות התעשייתית.</p> <p>ג. יאסרו שימושים המהווים מטרד או סיכון כגון: תחנת כח, תעשייה כימית ו/או איחסנה, תעשיה פטרוכימית, איחסון וייצור דשנים, בתי יציקה וציפוי מתכת, מפעלי בטון, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים לייצור, התכה וציפוי מתכות, מפעלים לטיפול בפסולת. יאסרו מפעלים המייצרים או מאחסנים עיבוד עור וברוסקאות, חומרים נפיצים, גריסה וטחינת אבן, אספלט וגזים דליקים מעל 100 ק"ג.</p> <p>ד. יותרו אחסנת ושימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, בתנאי שאינו מגביל את השימושים הסמוכים ושאינו מהווה סיכון מעבר לתחום ההשפעה. תחום ההשפעה לעניין זה הינו גבולות תא השטח (המגרש), כל זאת בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים.</p> <p>ד. לא יותרו רצפטורים ציבוריים כהגדרתם במסמך מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים של המשרד להגנת הסביבה</p>
4.1.2	הוראות
	<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בנייה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתוגש עם הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ב. סככות ומבנים יהיו במנין שטחי הבנייה.</p> <p>ג. כל מתחם יהיה מגודר עפ"י פרט אחיד.</p> <p>ד. הנחיות אדריכליות לעיצוב המבנים יקבעו בהנחיות המרחביות שתאשר הועדה המקומית.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מיועד לצרכי גינון ונוי, נטיעות, ניקוז, שבילים, דרכים ומערכות תשתית
4.2.2	הוראות
	<p>א</p> <p>פיתוח סביבתי</p> <p>תותר צמחייה, נטיעות וגינון, קירות ושבילים לצרכי פיתוח, העברת תשתיות, תאורה וכיו"ב.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>א. מיועד לתנועת כלי רכב, הולכי רכב וחניה.</p> <p>ב. העברת תשתיות מכל סוג.</p> <p>ג. פיתוח מדרכות, גינון, תאורה והשקיייה.</p>
4.3.2	הוראות

דרך מאושרת	4.3
<p>דרכים</p> <p>תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט. תאסר בנייה מכל סוג שהוא, למעט מתקני דרך.</p>	א
דרך מוצעת	4.4
<p>שימושים</p> <p>א. מיועד לתנועת כלי רכב, הולכי רכב וחניה. ב. העברת תשתיות מכל סוג. ג. פיתוח מדרכות, גינון, תאורה והשקייה.</p>	4.4.1
הוראות	4.4.2
<p>דרכים</p> <p>תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט. א. תאסר בנייה מכל סוג שהוא למעט מתקני דרך. ב. יש לקיים תאום תשתיות בין התכנון החדש לדרכים והתשתיות הקיימות בהם.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8.5	30	6550			550	6000	13600	1	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8.5	60	4440			440	4000	3700	2	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8.5	60	1100			220	880	1100	4 - 3	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	תעשייה ותעשייה 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:

1. בשטחי השירות יכללו: מרחבים מוגנים ומתקנים טכניים
2. הגובה המאושר כולל מתקנים טכניים על הגג

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה.

א. בקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, את המפורט להלן:

- תכנית פיתוח וחניה ובכלל זה פירוט גם של הכניסה למגרש, חיבור לתשתיות ציבוריות.

- פירוט חומרי וצורת הגידור, שערים, פינוי אשפה, גינון ותאורה, וחומרי גמר בכלל ובחזית הפונה לכביש בפרט.

- הגשת הצהרת מהנדס בגין סה"כ משקל פסולת הבניה אשר תיווצר בעת הקמת המבנה/מבנים/מתקנים וכן הגשת חוזה התקשרות לפינוי פסולת הבניה לאתר מורשה עפ"י כל דין.

ב. תנאי להיתר בניה יהיה בחינת האפשרות להגברת תאוצות קרקע בעת רעידת אדמה, בהתאם להנחיות ת"י 413, ע"י המתכנן האחראי על הבניה.

ג. היתר בניה יותנה בביצוע התוכנית בד ובד בביצוע מערכות התשתית הנדרשות לביצוע ההרחבה, לרבות הדרכים, השטחים הציבורים הפתוחים וכן בקיומן של תכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן שלבי ביצוע שיבטחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה. הכל לפי עניין ובהתאם לקצב פיתוח אזור התעשייה.

ד. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תוכנית הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשות התמרור המרכזית.

ה. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל מגרש בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ו. הגשת פתרון הפרדת העומס האורגני והעברת השפכים לרשת העירונית ברמה של שפכים סניטרים וקבלת חו"ד משרד הבריאות.

ז. תנאי להיתר בניה, במגרש בו עובר קו "מקורות", יהיה תיאום עם חברת "מקורות".

ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של מבנים/גדרות, כמסומן בתשריט, המסומנים להריסה בתא השטח נשוא הבקשה להיתר.

ט. תנאי למתן היתר בניה למבנה בגובה המקסימלי בתכנית זו, יהיה תיאום עם משרד הביטחון לקבלת הנחיות סימון. במידה ונדרש לחרוג מהגובה שתכנית זו מאשרת, לטובת הקמת עגורן ו/או מנוף, יש לבצע תיאום בנפרד ובנוסף.

י. תנאי בהיתר בניה יהיה תיאום עם רשות העתיקות

יא. היתר בניה לשימושים המפורטים בסעיף 4.4.1 יותנה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

יב. תנאי להוצאת היתר לעבודות פיתוח למתחם ספציפי או לתכנית כולה הינו הגשת סקר מפגעים סביבתיים קיימים בשטח הבקשה (פסולת, ביוב וכל עיסוק העלול לגרום למפגעים סביבתיים) ופתרונות לפינוי/טיפול במפגעים.

יג. תנאי לקבלת היתר בנייה הינו אישור המשרד להגנת הסביבה כי הושלם הטיפול ו/או הסילוק של הפסולת.

יד. תנאי לקבלת היתר בנייה הינו תיאום עם משרד הבריאות.



6.2

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.3

חניה

החנייה תהייה בתחום המגרשים עפ"י תקן חנייה ארצי התקף לעת מתן היתרי בניה.

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג), פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. א. תחנות השנאה

מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנה. ב. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.

ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. ד. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל -

לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן:

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד מרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ', תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'.

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד - מהתיל הקיצוני 5.00 מ'.

כבל אורי מבודד - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:

ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - מרחק מציר הקו 20.00 מ'.

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.00 מ'.

* במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ-300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.

ו. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 0.5 מ'.

ז. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.

ח. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - בתאום עם חברת החשמל.

ט. ארון רשת - 1.00 מ' מהמתקן.

על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים לעיל:

1. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.

2. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.

3. גובה המבנים שבסעיפים קטנים 1-2 לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.

4. חפירה, כרייה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.

5. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.



6.4	חשמל	
	<p>התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p>	
6.5	פיתוח תשתית	
	<p>כל קווי התשתית המתוכננים שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. פסולת-</p>	
6.6	ביוב	
	<p>פתרון הקצה לביוב הוא מט"ש ב"ש.</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה לשימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומי תהום יהיה הגשת נספח הבוחן את השפעות השימוש או הפעילות המבוקשת בתכנית על מי התהום, הצגת האמצעים שיתנו מענה מלא למניעת זיהום ולהגנה על מי תהום, בתיאום עם רשות המים והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. שפכים תעשייתיים יחוברו למערכת הביוב היישובית לאחר טיפול קדם. איכות השפכים, המותרים לחיבור למאסף המרכזי, תהיה בהתאם ליכללי שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב' (התשע"א 2011) ובהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>	
6.7	ניקוז	
	<p>א. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשיהיה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלוים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז.</p> <p>ב. תישמר הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>ג. ניקוז האיזור יתבסס על מערכת עילית ותת קרקעית בשילוב עם תהליכי השהייה והחדרה מקומית בשטחים מגוננים. פתרונות תיעול תת קרקעיים יבוצעו נקודתית בלבד, לפי צורך, ובהתאם להמלצות נספח הניקוז המנחה.</p> <p>עם זאת, לעת התכנון המפורט ייבדק הצורך בתוספת מתקני קליטת מים והוספת מערכת תיעול עירונית, בכבישים הראשיים בלבד.</p> <p>ד. ישמר רצף הניקוז בשטח התכנית באופן שלא יבוטלו תעלות קיימות בטרם יושלמו התעלות המחליפות אותן.</p> <p>ה. תעלות ניקוז פנימיות התואי הסופי ומידות התעלות ייקבע בתכנון המפורט שיאושר על ידי רשות הניקוז.</p> <p>ו. שצ"פים מגוננים יבוצעו בצורה מונמכת בכדי לקלוט חלק מהנגר מהמדרכות והכבישים על מנת ליצר שטחי איגום וחלחול של נגר ושחרור איטי של עודפים למורד הזרימה.</p> <p>ז. מעברי מים, מתקני כניסה לתעלות ניקוז ומפגשי תעלות / כבישים בשטח התכנית יקבעו בתכנון מפורט על ידי מהנדס, יועץ ניקוז.</p> <p>ח. גבהי 0.00 של מגרשים הצמודים לתעלות ניקוז ראשיות יהיו גבוהים בלפחות 20 ס"מ מעל רום הזרימה המקסימלי בתעלות אלו, כמפורט בנספח הניקוז ובתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>ט. בכל אזורי הבניה יש להתאים את הבנייה ופיתוח השטח לעקרונות שימור נגר עילי.</p> <p>י. מי הנגר העילי שאינם חשודים כמזוהמים יופנו להשקיית אזורי גינון ו/או למערכת הניקוז.</p>	
6.8	ניהול מי נגר	
	<p>1. הפרדת מערך השפכים ממערך הניקוז יבטיח מניעה מוחלטת של חדירת חומרים, מוצקים, נוזלים וכדומה לקרקע, למי התהום ולמערכת הניקוז.</p>	



<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>2. במתחמים בהם מתבצעת פעילות העלולה לגרום לזיהום מי נגר עילי מי הנגר יעברו למערך הניקוז בתום טיפול קדם ולא למערכת השפכים העירונית.</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>כללי -</p> <p>באזור התעסוקה תבוצע אחזקה שוטפת ותקינה למערכות התשתית האזורית: מגרשי החניה, מתקני הסנקה לביוב, צנרות שפכים ומתקני אצירה לפסולת.</p> <p>בכל המגרשים באזור התעסוקה תבוצע הפרדה בין נגר עילי נקי לנגר עילי מזוהם. מערכת השפכים של אזור התעסוקה תחובר למערכת טיפול שפכים אזורית מאושרת. אחסנה ושימוש בחומרים מסוכנים -</p> <p>אחסנת חומרים מסוכנים תיעשה באתרים ייעודיים בשטח המפעלים, על פי תוכנית מפורטת באישור ובהתאם לנוהלי המשרד להגנת הסביבה העדכניים ביותר. אחסנת חומרים תכלול בין היתר: שימוש במאצרות תקניות בנפח 110% מנפח המיכל, שילוט, אוורור, אמצעים לאיסוף חומרים שנשפכו, אמצעי הגנה במקרה של דליפה, אמצעי כיבוי אש.</p> <p>המאצרות ייבנו מחומרים עמידים לבלייה מהחומר הנאצר בתוכם.</p> <p>אחסנת דלקים ושמונים -</p> <p>אחסנת דלקים ושמונים תיעשה מעל מאצרות בנפח 110% מנפח המיכל, תכלול הצבת שילוט מתאים, חומרי ספיגה ואמצעים נוספים בהתאם לתקנות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>אחסנה פתוחה -</p> <p>תיאסר אחסנה פתוחה של חומרים מסיסים ובעלי פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים אלא אם הותקנו אמצעים למניעת מפגעים וזיהום מי תהום כגון: מאצרות, רצפות בטון המנוקזות למתקני קדם והכול בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>מוסכים -</p> <p>מיכל שמן יוצבו מעל מאצרה בנפח של 110% מנפח המיכל ותחת קורת גג, כך שלא יתאפשר מגע בין השמונים למי הגשם.</p> <p>פסולת -</p> <p>שיטת סילוק האשפה בשטח התכנית תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית. פסולת רעילה תטופל בנפרד ותועבר לאתרים הארציים לסילוק פסולת רעילה. דרכי הטיפול בפסולת בתחום המגרשים של יעודי הקרקע השונים יבטיחו מניעת מפגע תברואתי או סביבתי.</p> <p>מיכלי אשפה פרטיים וציבוריים ימוקמו במיסתור מתאים, במקומות שיקבעו לכך בתכנית פיתוח בשטח המגרש, או במערך איסוף אזורי.</p> <p>האשפה הביתית תועבר לפיתרונות קצה לטיפול בפסולת, מאושרים עפ"י כל דין, בתיאום עם הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>פסולת תעשייתית בת מיחזור תופרד למיכלי אצירה שונים ותפונה למיחזור באתרים מוסדרים על פי כל דין.</p> <p>פסולת שאינה למיחזור תועבר להטמנה באתרים מוסדרים על פי כל דין.</p> <p>הטיפול והסילוק של פסולות יהיה בהתאם להוראות ודרישות המשרד להגנת הסביבה, ותוך נקיטת כל האמצעים למניעת מפגעים במהלך ביצוע העבודות.</p> <p>יש לתת עדיפות למחזור פסולת בניין וניצול מרכיביה לשימוש בפיתוח תשתיות במקום כחלק מתוכנית הפיתוח. פסולת בניין תועבר לאתר סילוק הפסולת, מאושר על פי כל דין.</p> <p align="right">איכות אויר -</p>	



6.9 איכות הסביבה	
בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאוויר ולמטרדי אבק וריח, תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד להגנת הסביבה או בהתאם לכל תקן שיקבע מעת לעת.	

6.10 עתיקות	
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 הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.	

6.11 חלוקה ו/ או רישום	
חלוקת השטח למגרשים ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.	

6.12 הפקעות לצרכי ציבור	
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 ב' (לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965) יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע	

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה

