

הוראות התכנית

תכנית מס' 610-0377291

את ערד-התאמות סטטוטוריות למעבר מסילת ברזל והקמת מסוף מטענים

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי ערד

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

התכנית המוצעת חלה על חלק מאזור התעשייה הדרומי של ערד - אותו חלק הקשור לתוואי מסילת הברזל לערד המיועד לחבר את העיר ערד, כסייפה, אל-פורעה ומרעית לרשת מסילות הברזל הארצית.

התכנית המוצעת משלימה את תכנית הרכבת מס' 652-0203216 ובאה לבחון ולטפל בהשפעות תוואי מסילת הברזל - החוצה את אזור התעשייה ממערב למזרח - בתוך אזור התעשייה עצמו וכמו כן לבצע את ההתאמות הסטטוטוריות הנדרשות הנובעות מתוואי מסילת הברזל החדשה.

התכנית עוסקת בהקמת מסוף מטענים מסילתי בצידו המערבי של אזור התעשייה וכן בהתאמות הנדרשות לצורך העברת קו מתח עליון. תכנית זו משלימה את תכנית הרכבת מס' 652-0203216 ותוכננה לטפל בשינויי התחבורה והתשתית הנובעים ממנה מתוך מטרה ליצור חיבור תחבורתי יעיל בין אזור התעשייה למסוף התחבורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

א.ת. ערד-התאמות סטטוטוריות למעבר מסילת ברזל
והקמת מסוף מטענים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

610-0377291

מספר התכנית

1,351.594 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

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	ערד
קואורדינאטה X	218965
קואורדינאטה Y	572473

1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה דרומית לעיר ערד ומדרום לכביש 31

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערד - חלק מתחום הרשות: ערד

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אזור התעשייה ערד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999	לא מוסדר	חלק		999
38202	לא מוסדר	חלק		1
38203	מוסדר	חלק	4, 35	3, 46-47, 53-54
38204	מוסדר	חלק		9, 11
100255	מוסדר	חלק		3, 9
100264	מוסדר	חלק		1
400364	מוסדר	חלק		2

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
0	1 / 101 / 02 / 24
100264	27 / 101 / 02 / 24
0	104 / 03 / 24
0	11 / 104 / 03 / 24
0	15 / 104 / 03 / 24
0	7 / 104 / 03 / 24
0	תמא / 23 / 24
0	תממ / 4 / 14
0	תממ / 4 / 14 / 23



לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/04/2018	6690	7752	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/14 / ב. הוראות תכנית תמא/14 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/14 / ב
25/07/2013	7016	6634	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23 /24. הוראות תכנית תמא/23 /24 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23 /24
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
23/01/2000		4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 /14. הוראות תכנית תממ/4 /14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4 /14
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 /14 /23. הוראות תכנית תממ/4 /14 /23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4 /14 /23
06/05/1982		2811	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /24 /101 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /101 /02 /24
21/09/2003	4178	5226	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /24 /101 ממשיכות לחול.	שינוי	27 /101 /02 /24
10/11/1987	254	3497	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /24 /104 ממשיכות לחול.	שינוי	11 /104 /03 /24

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2024 / מק / 24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 24 / מק / 2024 ממשיכות לחול.	4999		05/07/2001
104 / 03 / 24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 104 / 03 / 24 ממשיכות לחול.	2114	1757	29/05/1975
15 / 104 / 03 / 24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 / 24 / 104 ממשיכות לחול.	5090	3218	27/06/2002
7 / 104 / 03 / 24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 / 24 / 104 ממשיכות לחול.	2866	268	18/11/1982
2032 / מק / 24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 24 / מק / 2032 ממשיכות לחול.	5169		24/03/2003
652-0203216	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0203216 ממשיכות לחול.	7695	4882	11/02/2018



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				צבי מוססקו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		צבי מוססקו		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	23/10/2018	צבי מוססקו	25/10/2018		לא
איכות הסביבה	מנחה		59	22/05/2018	גילה שניידר	24/05/2018	חלק א.1 - המסמך הסביבתי חלק ראשון	לא
איכות הסביבה	מנחה		50	22/05/2018	גילה שניידר	24/05/2018	חלק א.2 - המסמך הסביבתי חלק שני	לא
איכות הסביבה	מנחה		95	22/05/2018	גילה שניידר	24/05/2018	חלק ב - נספחים 1-7	לא
איכות הסביבה	מנחה		6	22/05/2018	גילה שניידר	24/05/2018	חלק ג - נספח 8	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	17/05/2018	שמואל שגל	24/05/2018	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	15/04/2018	שמואל שגל	24/05/2018	תנוחה כללית - גיליונות 1,2	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	17/05/2018	שמואל שגל	24/05/2018	תנוחה כללית - גיליון 3	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	15/06/2017	שמואל שגל	25/01/2018	מסוף מטענים ערד - תכנית מסילות	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	30/07/2017	שמואל שגל	25/01/2018	מסוף מטענים ערד - תנוחה	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	16/05/2018	שמואל בדולח	24/05/2018		לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	16/05/2018	שמואל בדולח	24/05/2018		לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	16/05/2018	שמואל בדולח	24/05/2018		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
	אחר			משרד הכלכלה באמצעות גדיש חברה להנדסה בע"מ	ירושלים	בנק ישראל	5	08-6264761	08-6264760	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		משרד הכלכלה באמצעות גדיש חברה להנדסה בע"מ	ירושלים	בנק ישראל	5	08-6264761	08-6264760	

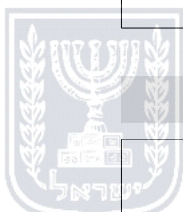
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	הצבי	15	02-9533333	02-6549001	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	צבי מוססקו	7984	צ. מוססקו , אדריכל ומתכנן ערים	הרצליה	גלגל הפלדה	20	09-9583798	09-9514869	office@mose- ssco.com
יועץ מים, ביוב וניקוז	יועץ	שמואל בדולח	06533	ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים) (1980 בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	7	08-6281292	08-6285920	as@as- eng.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אורי הנאור	117243	רימון סביבה ונוף בע"מ	ברכיה	(1)		08-6755886	08-6754773	uri@rimon- land.co.il
יועץ חשמל	יועץ	חיים עינב	21658	עינב חיים דב צ'יבוטרו	גבעתיים	אפנר	3	03-5730773	03-5716126	haimeinav@0 12.net.il
מודד	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@med va.co.il
יועץ תנועה	יועץ	שמואל שגל	6785	מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mah od.co.il
יועץ פרוגרמה	יועץ	שמואל שילה	16379	פיטלזון שילה	תל אביב- יפו	קהילת ונציה	12	03-6499515	03-6499619	Ofer.tichon@ fsj.co.il
יועצת סביבה	יועץ סביבתי	גילה שניידר		E.S.D פיתוח סביבה וקיימות	נתניה	היצירה	6	09-7733160	09-7733161	mail@esd- env.com

(1) כתובת: ברכיה 49, חוף אשקלון, 79852.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
דרך	כמשמעותה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, לרבות, כל המבנים והמתקנים המהווים חלק מהדרך, ו/או הדרושים לצורכי הקמתה ו/או תפעולה ו/או תחזוקתה ו/או לבטיחות הנוסעים לרבות השימושים המופעים בסעיף 4.4.1.1

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 לתכנון אזור התעשייה ערד, בהתאם לתוואי מסילת הרכבת העוברת בתחומו, התווית דרכי גישה, הקמת מסוף מטענים ושינויים בייעודי קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לייעודי קרקע בשטח התכנית.
- קביעת ייעוד שטחים למסוף מטענים.
- קביעת ייעוד שטחים לתעשייה, מסחר, דרכים, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומפגש דרך-מסילה.
- קביעת קווי בניין והוראות לקווי בניין.
- שינוי ייעוד משטח לתעשייה ושטח לשצ"פ לשטחים פתוחים.
- שינוי ייעודי קרקע:
 - שינוי ייעוד מאזור מדברי לא מוגדר לייעודי שטח ציבורי פתוח, תעשייה, דרכים מוצעות ומסילה.
 - שינוי ייעוד דרך מאושרת לייעודי תעשייה, מסילה מוצעת, שטח ציבורי פתוח ומפגש דרך-מסילה.
 - שינוי ייעוד מגבלות בנייה ופיתוח ב' לייעודי שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת ומסילה מוצעת, תוך שימור המגבלות של מגבלות בנייה ופיתוח ב'.
 - שינוי ייעוד שטח ציבורי פתוח לייעודי תעשייה, דרך מוצעת ושטח פתוח.
 - שינוי ייעוד שטח לתכנון בעתיד לייעודי תעשייה, דרך מוצעת ושטח ציבורי פתוח.
 - שינוי ייעוד תעשייה לייעודי שטח פתוח, שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת ומסילת רכבת.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	1100
דרך מאושרת	814 - 800
דרך מוצעת	922 - 900
מסחר	400

יעוד	תאי שטח
מסילה מוצעת	308 - 300
מפגש דרך-מסילה	1203 - 1200
מתקנים הנדסיים	101, 100
שטח ציבורי פתוח	735 - 730, 728 - 700
שטחים פתוחים	600
תעשייה	579 - 500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	813 - 810, 808, 805 - 800
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	915 - 910, 907, 905, 903, 902, 900, 919
גבול מגבלות בניה	מסילה מוצעת	308 - 303, 301, 300
גבול מגבלות בניה	מפגש דרך-מסילה	1203 - 1200
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	101, 100
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	721, 714, 713, 711 - 704, 702 - 700, 735 - 733, 728 -
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	600
גבול מגבלות בניה	תעשייה	526, 524, 521, 517, 512 - 510, 500, 555, 552, 551, 546, 544, 542, 541, 579
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	813, 811, 803
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מפגש דרך-מסילה	1201
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	709
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	813 - 810, 808, 807, 805 - 802
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	919
דרך / מסילה לביטול	מסחר	400
דרך / מסילה לביטול	מסילה מוצעת	308 - 300
דרך / מסילה לביטול	מפגש דרך-מסילה	1203
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	101
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	- 716, 714, 713, 711 - 705, 702, 733, 730, 728 - 726, 724 - 721, 719
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	600
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	- 533, 531 - 529, 525 - 523, 520, - 552, 549 - 545, 543, 540, 535, 573 - 571, 565, 555
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	735, 734
הנחיות מיוחדות	תעשייה	578
הנחיות מיוחדות ב	שטחים פתוחים	600
קו גז	דרך מאושרת	813, 811, 803
קו גז	מפגש דרך-מסילה	1201
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	811, 805, 804, 800
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	910, 909, 907, 906, 903
קו חשמל מתח עליון	מפגש דרך-מסילה	1201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	706,700 - 724,725,728,730,732 733,732
קו חשמל מתח עליון	שטחים פתוחים	600
קו חשמל מתח עליון	תעשייה	535,534
קו מים 3" ומעלה	מסילה מוצעת	301,300
קו מים 3" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	728,727
קו מים 3" ומעלה	תעשייה	578,553,552
רצועה לתכנון (פוליגונלית)	דרך מאושרת	811,805 - 803,800
רצועה לתכנון (פוליגונלית)	דרך מוצעת	910 - 906,904,903
רצועה לתכנון (פוליגונלית)	מסחר	400
רצועה לתכנון (פוליגונלית)	מפגש דרך-מסילה	1201
רצועה לתכנון (פוליגונלית)	שטח ציבורי פתוח	705,700 - 724,725,728,730,732 733,732
רצועה לתכנון (פוליגונלית)	שטחים פתוחים	600
רצועה לתכנון (פוליגונלית)	תעשייה	505,506,517,519,521,529,535 - 538,540,579

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור נוף מדבר	56,040	4.56
דרך מאושרת	171,550	13.94
דרך מוצעת	3,371.66	0.27
מגבלות בניה ופיתוח	18,550	1.51
מסחר	14,238	1.16
שטח ציבורי פתוח	60,300	4.90
תכנון עתידי	129,300	10.51
תעשייה	776,982	63.15
סה"כ	1,230,331.66	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	234.38	0.02
דרך מאושרת	107,341.95	8.72
דרך מוצעת	58,734.52	4.77
מסחר	15,175.91	1.23
מסילה מוצעת	139,735.77	11.36
מפגש דרך-מסילה	9,468.6	0.77
מתקנים הנדסיים	1,219.92	0.10
שטח ציבורי פתוח	88,880.49	7.22
שטחים פתוחים	86,392.97	7.02
תעשייה	723,147.15	58.78
סה"כ	1,230,331.66	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	<p>א. ישמש להקמת משרדים, בנקים, מסעדות וחנויות מזון.</p> <p>ב. חנויות ומבנים למסחר קמעונאי וסיטונאי.</p> <p>ג. בנייני תרבות ובידור (מועדונים, בתי קולנוע וכו').</p> <p>ד. אולמות אירועים.</p> <p>ה. אחסנה שקשורה ישירות לפעילות המסחרית במקום.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. כל בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי ופיתוח על כל שטח המגרש. התכנית תכלול העמדת המבנים והמתקנים, גובהם, מפלסי השטח, המרווחים בין הבניינים ובין הבניינים לבין גבול המגרש, פתרון ניקוז, מקום ומפלס הכניסה לבניינים ולמתקנים, דרכי גישה לבניינים ולחנוונים, שטחי חנייה, אזורי פריקה וטעינה, סימון וציון מתקני עזר לרבות מתקנים תת קרקעיים, שטחי ופרטי גינון פרטי שילוט תאורה וגדרות ופירוט חזיתות המבנה ופירוט חומרי הגמר והגוונים על כל אחת מהחזיתות וכן בגג של כל המבנים, המתקנים ורכיבי פיתוח השטח.</p> <p>ב. חומרי הגמר, לרבות חזיתות וגגות, יהיו עמידים ובעלי תקן ישראלי.</p> <p>ג. יותר שימוש בחומרי הגמר הבאים: בטון אדריכלי, גרניט, אבן נסורה, בעיבוד נסור או ניסור ליטוש, לבנים שרופות, לבני פסיפס, פח / אלומיניום, קירות מסך, לוחות HPL, קונסטרוקציות פלדה בשילוב אלמנטים מתועשים וכל חומר איכותי אחר באישור מהנדס הוועדה.</p> <p>ד. מתקני עזר שלא מתאפשר להתקנם על הגג ימוקמו במקום מוצנע במגרש ויוסרתו על ידי קירות מסתור העשויים מאחד מחומרי גמר החזית ובאותו גוון.</p> <p>ה. קירות תומכים הפונים לשטחים פתוחים בגבול התכנית, יחופו באבן בגוון התואם את הקרקע הטבעית באתר.</p> <p>ו. מדרונות חציבה הנצפים משטחים ציבוריים, יושחמו לגוון הקרקע הטבעית באתר, על ידי ריסוס בחומר לשינוי גוון הסלע.</p> <p>ז. מדרונות מילוי יחופו בשכבת קרקע מחישוף עליון בשטח העבודה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. לכל חנות במבנה תהיה לפחות כניסה אחת מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחלקי שירותים, למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
ג	<p>חשמל</p> <p>סימון מהתשריט: רצועה לתכנון (פוליגונית)</p> <p>בתאי שטח בהם עוברים קו חשמל מתח עליון והרצועה לתכנון של קו החשמל כמסומן בתשריט, יחולו ההנחיות עפ"י סעיף 6.2 בתכנית זו, לרבות קו מתח עליון.</p>
ד	גגות



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

4.1	מסחר
	<p>א. לא יותר שימוש ברעפים או באסבסט בגגות.</p> <p>ב. כל המערכות הטכניות לרבות מתקני מיזוג אויר וארובות ירוכזו על הגג בתא שטח מוצנע שיוסתר על ידי מסתור שישתלב בחזיתות המבנה. גוון וחומרי הגמר של הארובות יהיו זהים לגוון ולחומרי הגמר של החזיתות.</p> <p>ג. לא יותר ניקוז הגג לרשות הרבים.</p> <p>ד. יותר שימוש בגגות לצורך הפקת חשמל ואנרגיה.</p> <p>ה. במידה וישנם שיפועים בגג (גמלוניים), תוסתר שפת הגג על ידי כרכובים שיהיו עשויים מחומרי הגמר של החזית.</p>
ה	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. תכנית גדרות ושערים תכלול פריסת הגדרות והשערים ביחס לחזיתות, ציון חומרי הגלם וכן פרטים.</p> <p>ב. הגדר תוקם בגבולות המגרש הצדדי והאחורי ובגבול הגיבון הקדמי.</p> <p>ג. גוון הגדר יהיה בהתאם לגווני החזיתות.</p> <p>ד. גדר צידית או אחורית שאינה פונה לרחוב אפשר שתהיה אטומה אך בחומרי גמר הזהים לגדר.</p> <p>ה. הקמת קיר בין מגרשים סמוכים תהיה באחריות המגרש הגבוה ביותר.</p> <p>ו. לא תותר הקמת גדר שזורה ו/או גדר תיל או גדר פח.</p> <p>ז. הגדר תיבנה במקטעים שווים ובגובה מקסימלי של 2.5 מטר.</p> <p>ח. החניות והכבישים הפנימיים בין הבניין לקו החזיתות הפונות לדרך יהיו מאבן משתלבת.</p> <p>ט. שטחי החניות והכבישים יהיו מאספלט.</p>
4.2	תעשייה
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מפעלים ומבנים המיועדים לתעשייה, מלאכה ואחסנה.</p> <p>ב. אולמות תצוגה.</p> <p>ג. לוגיסטיקה.</p> <p>ד. מרכז מחקר ופיתוח.</p> <p>ה. בתי קירור.</p> <p>ו. שטחי ומבני אחזקה.</p> <p>ז. משרדים.</p> <p>ח. מוסדות כספיים.</p> <p>ט. מסעדות ומזנונים.</p> <p>י. מתקנים טכניים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז.</p> <p>יא. מכוונים ומעבדות.</p> <p>יב. מוסכים לרכב.</p> <p>יג. שטחי ומתקני חניה.</p> <p>יד. בתי מלאכה.</p> <p>טו. מתקנים למחזור פסולת בניין אספלט בטון וכדומה, למעט בתאי שטח 575, 577, 578.</p> <p>טז. בתאי שטח 552-555, 571-576, הצמודים למסוף המטענים יותר להקים מפעלים בעלי זיקה למסוף המטענים.</p> <p>יז. על פי תכנית 652-0203216 :</p> <p>בתחום סימון גבול מגבלות בניה יותרו כל השימושים המותרים עפ"י כל דין. בנוסף תותר הקמת</p>



4.2	תעשיה
	<p>והעתקת קווי תשתיות והמתקנים המשרתים אותם כנובע מתכנית 652-0203216 באישור בעלי המקרקעין.</p> <p>לא תותר בניית מבנים ולא תאושר תכנית למבנים למעט אלו אשר בהם הוכח למוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית, לאחר התייעצות עם יזם התכנית, וקבלת חו"ד מהממונה על קרינה בלתי מייננת ממתקני חשמל, כי לא מתקיימת קרינה החורגת מהסף המגביל.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>א. בתאי שטח בהם עובר גבול מגבלות בנייה (מסילת ברזל) כמסומן בתשריט, יחולו ההנחיות עפ"י סעיף 4.7 בתכנית 652-0203216 :</p> <p>(1) בינוי ו/או פיתוח</p> <p>על אף האמור בסעיף השימושים [4.2.1 ס"ק יז] מותר יהיה לבצע בתחום סימון גבול מגבלות בניה זה בהסכמת בעלי הזכויות בקרקע ועל פי כל דין את העבודות הבאות :</p> <p>(א) בניה ועבודות הנחוצות לצורך מיתון שיפועי הסוללות של מסילת הברזל והדרך, ביצוע דרכי שרות תחזוקה, מעברי מים, עברים עיליים ותת-קרקעיים, מעברים חקלאיים ומעברים להולכי רגל ובעלי חיים.</p> <p>(ב) החדרת עוגנים בתת הקרקע לצורך ביסוס בין אם קבועים ובין אם זמניים.</p> <p>(ג) הסדרת ניקוז ונחלים.</p> <p>התוויית דרכים חקלאיות והסדרתן, לרבות עבודות העפר וקירות התמך הנחוצים לשם כך.</p> <p>(ד) שימוש זמני לצורך דרכים לעת ביצוע המסילה.</p> <p>(ה) טיפול ושיקום נופי, הקמת סוללות אקוסטיות.</p> <p>(ו) העתקת קווי תשתית כתוצאה מביצוע המסילה ו/או הדרך.</p> <p>(ז) הקמת מחנות קבלן, שטחי התארגנות, ערומי עפר זמניים, מפעלי בטון, מתקני גריסה.</p> <p>(ח) הקמת מערכת הולכה עילית או תת קרקעית (כמסומן בתשריטים) של קווי חשמל, לרבות עמודים ומתקנים נדרשים.</p> <p>(ט) בתחום רצועת מגבלות הבניה והפיתוח תותר קרינה אלקטרו-מגנטית ברמה העולה על סף הקרינה המגביל, למעט בתוך או צמוד למבנים/בתים קיימים ו/או מאושרים.</p> <p>לא תותר הפעלת מערכת ההנעה החשמלית כל עוד לא ננקטו הצעדים אשר נועדו להבטיח כי במבנים/בתים קיימים ו/או מאושרים, ובצמוד להם, לא תתקיים קרינה אלקטרו-מגנטית ברמה העולה על סף הקרינה המגביל.</p> <p>(י) מגישי התכנית ומפעילי המסילה אחראים לכך שמערכת החשמול המסילתית לא תגרום לקרינה גבוהה מהסף המגביל מחוץ לגבולות רצועת מגבלות הבניה והפיתוח, וכי לא תתקיים קרינה גבוהה מהסף המגביל במבנים/בתים קיימים בתוך אותה רצועה.</p> <p>(יא) לגבי מבנים/בתים קיימים ו/או מאושרים על פי כל דין בתחום מגבלות הבניה והפיתוח, במלואם או בחלקם, תבוצענה אחת או יותר מהפעולות הבאות, על מנת להבטיח שמערכת החשמול המסילתית איננה גורמת לקרינה גבוהה מהסף המגביל בתוך אותם מבנים/בתים :</p> <p>- יותקנו, כחלק ממערכת החשמול, אמצעים להפחתת הקרינה.</p> <p>- אם הוועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה ישוכנעו כי אמצעים להפחתת הקרינה כמתואר בתסקיר אינם יעילים דיים, תותר התקנת אמצעי מיגון מפני הקרינה סמוך למבנים/בתים, עליהם או בתוכם.</p> <p>במקרה של אי הסכמת בעלי הזכויות באותם מבנים/בתים, להתקנת מיגונים כאמור, יציגו מגישי</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

תעשיה	4.2
<p>התכנית בפני הוועדה כי נעשו מאמצים להסביר ולשכנע את בעלי הזכויות לגבי חשיבות המיגון וכי למרות זאת סירבו בעלי הזכויות להתקינו. במקרה זה תוכל הוועדה לפטור את מגישי התכנית מנקיטת האמצעים להפחתת המיגון, או להורות להם לנקוט אמצעים אחרים, כפי שתמצא הוועדה לנכון.</p> <p>אין באמור כדי לגרוע מהתנאים להפעלה הקבועים בתכנית זו.</p> <p>מובהר בזאת כי הזכות למיגון מפני קרינה אינה פוקעת ותירשם ע"פ דין.</p> <p>(2) הליכים סטטוטוריים</p> <p>בתחום סימון גבול מגבלות בניה יותרו שימושים למטרת הדרך בלבד. שימושים נוספים מעבר למפורט בסעיף השימושים [4.2.1 ס"ק יז] יותרו בכפוף להוראות תכנית זו ובכפוף לכל דין.</p> <p>על אף האמור בסעיף בינוי ו/או פיתוח לעיל, תותר העברת קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים בהתאם לתכניות הנדסיות לביצוע.</p> <p>תנאי להתוויית דרכים חקלאיות בתחום השטח המיועד לדרך או בתחום החוצה את הדרך, יהיה בתיאום עם יזם התכנית, והכל בלבד שלא תיפגע הבטיחות, נוחיות הקמת הדרך, תפעולה ואחזקתה.</p> <p>תישמר נגישות של כלים חקלאיים לדרכים חקלאיות ולחלקות חקלאיות בכל שלב משלבי ביצוע התכנית.</p> <p>לא תנותקנה דרכים חקלאיות בפועל עד לאישור תכנית זו וביצוע דרכים חלופיות.</p> <p>ב. בתאי שטח 555, 500 בתחום סימון גבול מגבלות בנייה (תחנת שאיבה) כמסומן בתשריט, תותר הקמת חנייה תפעולית ומבנים טכניים בלבד.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כל בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי ופיתוח על כל שטח המגרש. התכנית תכלול העמדת המבנים והמתקנים, גובהם, מפלסי השטח המרווחים בין הבניינים ובין הבניינים לבין גבול המגרש, פתרון ניקוז, מקום ומפלס הכניסה לבניינים ולמתקנים, סימון מתקנים תת קרקעיים, דרכי גישה לבניינים ולחניונים, שטחי חנייה, אזורי פריקה וטעינה, שטחי פרטי גינון, פרטי שילוט, תאורה וגדרות, פירוט חזיתות המבנה ופירוט חומרי הגמר והגוונים על כל אחת מהחזיתות וכן בגג של כל המבנים, המתקנים ורכיבי פיתוח השטח.</p> <p>בקשה להיתר בנייה עבור מבני ציבור תכלול מסמך סביבתי על פי הנחיות היחידה הסביבתית נגב מזרחי.</p> <p>הנחיות עפ"י תכנית 27/101/02/24:</p> <p>א. שטחם הכולל של בנייני המשרדים, מוסדות כספיים, מסעדות ומזנונים לא יעלה על 20% מסך השטחים. שטח מוסדות ציבור ובניינים ציבוריים לא יעלה על 15% מסך השטחים.</p> <p>ב. גגות המבנים יהיו מחומרים קלים ומבודדים או קשיחים (כגון בטון) עם מעקות מוגבהים להסתרה של שיפועי הגג ושל הציוד שעל הגג במבט מהרחוב. גוון הגגות יהיה בהיר אלא אם אושר אחרת על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ג. הגדרות הפונות לחזית הדרכים יבנו ע"י המפעלים בגובה 2.0 מ' מעל מפלס המדרכה. אישור</p>	<p>ב</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

להיתר מחייב הגשת מפרט טכני לביצוע על פי הנ"ל.

ד. במידה ושני מגרשים סמוכים זה לזה בהפרש מפלסים יש להקים ביניהם קיר תומך.

ה. גובה המבנה יימדד ממפלס אבן השפה הגבוהה שבחזית המגרש.

ו. מערכות מיזוג האוויר - ימוקמו במבנה בצורה מוסתרת בהתאם לאישור מחלקת ההנדסה ויוגשו לאישור כחלק מתכנית הבקשה להיתר בנייה.

ז. מתקני עזר - כדוגמת מיכלים, מדחסים ומתקני קירור, ישולבו במבנה בצורה מוסתרת או יהיו תת-קרקעיים (במידה והם חיצוניים) וזאת בהתאם לאישור מחלקת ההנדסה. המתקנים יוגשו כחלק מתכנית הבקשה להיתר בנייה.

ח. ביתן שומר -

1. ביתן השומר ישולב עם הגדר כחזית אחת בכפוף לאישור מחלקת ההנדסה.

2. ביתן השומר יכול לחרוג מקווי הבניין ובלבד שישולב בפיתוח כני"ל.

3. ביתן השומר יוגש כחלק מתכנית הבקשה להיתר בנייה כולל חזיתות, ויצופה באבן דוגמת ציפוי קיר הגדר.

ט. חומרי החזיתות -

רמה א' - בחזיתות הפונות לכביש: שיש, אבן נסורה, קיר מסך וחומר איכותי אחר באישור מחלקת ההנדסה.

רמה ב' - בחזיתות הפונות לצדדים ונראות מהכביש: שיש, אבן נסורה, קיר מסך, גרנוליט, קיר קשיח צבוע בצבע אקרילי או חומר איכותי אחר באישור מחלקת ההנדסה.

רמה ג' - בחזיתות שאינן נראות מהכביש: כמו בסעיף ב' אך בתוספת פח מגולוון עם צבע חרושתי דוגמת אגן ואיסכורית בכרכובים בלבד או חומר איכותי אחר באישור מחלקת ההנדסה. הערות:

1. קיר קשיח - בטון או בלוקים.

2. במקרה של שימוש בפח מגולוון צבוע בצבע חרושתי יתוכנן קיר מסך מבנייה קשיחה בגובה של 1.80 מ' לפחות.

3. במעבר מחזית ברמה גבוהה (מ-א' ל-ב' או מ-ב' ל-ג'), יש לתכנן מעבר מדורג ולא חד במידה וישנה חדירה של חומר חזית היא תהיה תמיד מהחזית ברמה הגבוהה לחזית ברמה הנמוכה.

י. שילוט - שילוט המבנים יבוצע לפי הנחיות מחלקת ההנדסה ולפי תכנית אב לשילוט של אזור תעשייה.

יא. חשמל - תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית, בתוך הבניינים או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים וכן בשטח ציבורי פתוח. על היזמים להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרש מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש - עבור תחנות טרנספורמציה. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה.



4.2	תעשיה
	<p>יב.</p> <p>1. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.</p> <p>2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>3. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.</p> <p>4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט:</p> <p>חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחלקי שירותים, למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>5. יינקטו אמצעים למניעת פגיעה סביבתית במתקני הבילוי וההסעדה ממפעלי התעשייה.</p> <p>יג. קירות תומכים הפונים לשטחים פתוחים בגבול התכנית, יחופו באבן בגוון התואם את הקרקע הטבעית באתר.</p> <p>יד. מדרונות חציבה הנצפים משטחים ציבוריים, יושחמו לגוון הקרקע הטבעית באתר, על ידי ריסוס בחומר לשינוי גוון הסלע.</p> <p>טו. מדרונות מילוי יחופו בשכבת קרקע מחישוף עליון בשטח העבודה.</p>
ג	<p>חשמל</p> <p>סימון מהתשריט : רצועה לתכנון (פוליגונית)</p> <p>בתאי שטח בהם עוברים קו חשמל מתח עליון והרצועה לתכנון של קו החשמל כמסומן בתשריט, יחולו ההנחיות עפ"י סעיף 6.2 בתכנית זו, לרבות קו מתח עליון.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>א. לא יותר שימוש ברעפים או באסבסט בגגות.</p> <p>ב. כל המערכות הטכניות לרבות מתקני מיזוג אויר וארובות ירוכזו על הגג בתא שטח מוצנע שיוסתר על ידי מסתור שישתלב בחזיתות המבנה. גוון וחומרי הגמר של הארובות יהיו זהים לגוון ולחומרי הגמר של החזיתות.</p> <p>ג. יש למנוע ניקוז הגג לרשות הרבים.</p> <p>ד. יותר שימוש בגגות לצורך הפקת חשמל ואנרגיה.</p> <p>ה. הגגות יהיו מחומרים קשיחים או מחומרים קלים ומבודדים.</p> <p>ו. במידה וישנם שיפועים בגג (גמלוניים), תוסתר שפת הגג על ידי כרכובים שיהיו עשויים מחומרי הגמר של החזית.</p>
ה	<p>סביבה ונוף</p> <p>א. הקמת כל מתקן ומפעל תהיה מותנית באישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ויחויב בעמידה בתנאים הסביבתיים כפי שיוגדרו מעת לעת (פירוט הוראות סביבתיות, ראה סעיפים 6.7, 6.8).</p> <p>ב. מיקום תעשיות, אשר לדעת היחידה הסביבתית המקומית, עלולות לגרום למטרדים סביבתיים לשימושים סמוכים יקבע בתיאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>ג. מוסד תכנון ידרוש תסקיר ו/או סקר סיכונים או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד להגנת הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה. המסמך יערך על פי הנחיות הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית.</p>

4.2	תעשייה
	<p>ד. אזור התעשייה מחולק למתחמי רגישות, המגדירים דרגות שונות של זיהום ומטרדים אחרים הנוצרים במפעלי תעשייה. מתחמים אלה מופיעים במפת מתחמי הרגישות המופיעה בהוראות תכנית 27/101/02/24 ועל פיה ייגזר אופי המפעל.</p> <p>ה. בתאי שטח 575, 577, 578 לא תותר הקמת מפעלי בטון ומפעלים למחזור פסולת.</p> <p>ו. בתאי שטח 500, 555 לא תותר הקמת תעשיות מזון, תרופות וקוסמטיקה, חדרי קירור, מזנונים ומסעדות.</p>
ו	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>עפ"י תכנית 27/101/02/24 התקפה:</p> <p>א. חניה בתחום המגרשים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תבוצע כך שתהיה מוסתרת מהכבישים על ידי שטחי גינון ו/או גדרות ו/או אמצעי אחר לשביעות רצון מחלקת ההנדסה של עיריית ערד. 2. במגרש החניה יינטעו עצים במספר שלא יהיה קטן מעץ אחד ל-4 מקומות חניה, כשרוחב פס ההפרדה בין החניות יהיה לפחות 1 מטר. <p>ב. גינון והשקייה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. רצועת הגינון בגבולות המגרש יהיו ברוחב כדלקמן - בגבול הרצועה הקדמי 3 מ' רוחב ובגבול המגרש הצדדי 1.5 מ' רוחב. 2. בכל רצועת הגינון יינטעו שיחים ועצים, כל הנטיעות יחוברו למערכת ההשקיה ויתוחזקו לצמיתות על ידי בעלי המגרש לשביעות רצונה של מחלקת ההנדסה. 3. תכניות הגינון וההשקיה יאושרו על ידי מחלקת ההנדסה לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בנייה. <p>ג. גדרות ושערים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת גדר בגבול הקדמי של המגרש בגובה של 2.0 מטר מפני השטח הסמוכים. 2. חומר הגדר הקדמית - אבן ערד או חומר איכותי אחר עם שבכת ברזל מגולוון שתיצבע בגוון אחד. 3. גדר צדדית/אחורית - אבן ערד או חומר קשיח איכותי אחר עם שבכת ברזל כנ"ל או קיר קשיח וחלק צבוע בצבע אקרילי בגוון אחד בתאום עם מחלקת ההנדסה. 4. לא תותר גדר רשת שזורה. 5. שערי הכניסה יהיו משבכת ברזל כדוגמת שבכת הברזל בגדר הקדמית. 6. תכנית גדרות ושערים הכוללת פריסת הגדרות והשערים ביחס לחזיתות, פרטים מוגדלים, תיאור חומרי גמר וגוונים תאושר ע"י הועדה המקומית לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בנייה. <p>ד. חומרי גמר של פני השטח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בכיסוי שטח יותרו שטחי אספלט בשטחים המיועדים לתנועת רכב בלבד. מדרכות להולכי רגל יבוצעו ברמה של אריחים משתלבים לפחות גרנוליט או חומר איכותי אחר באישור מחלקת ההנדסה. יתרת השטח תגונן עפ"י התכנית המאושרת. לא יותרו שטחים לא מכוסים באחד מחומרי הגמר הנ"ל. 2. כל החניות והכבישים הפנימיים בין הבניין לקו הגבול בחזיתות הפונות לכבישים חיצוניים יטופלו באבן משתלבת. יתרת השטח תושרה באספלט. 3. פרוט חומרי גמר של פני השטח יופיעו בתוכנית פיתוח כללית שתוגש כחלק מתכנית הבקשה



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

4.2	<p>תעשיה</p>
	<p>להיתר בנייה.</p> <p>4. תכנית הפיתוח הכללית תאושר ע"י מחלקת ההנדסה לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ה. חצר אשפה :</p> <p>1. חצר האשפה תהיה עם קירות מ-3 צדדים בגובה +1.8 מטר עם ציפוי פנימי של קרמיקה, נקודות מים לשטיפה וחיבור לביוב.</p> <p>2. יש לתכנן את חצר האשפה מנקודת הראות של הפרדת אשפה לסוגיה לפי פסולת תעשייתית, קרטון, ניר, ניילון ואשפה ביתית, תוך התחשבות בגודל כלי הקיבול וצורת הפינוי.</p> <p>3. יש לצרף מסמך מהיזם המפרט את סוגי הפסולת והכמויות המיוצרות לאורך זמן ע"י מחלקת ההנדסה ותוגש כחלק מתכנית הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ו. תאורת חוץ :</p> <p>1. תאורת החוץ על גבי עמודי תאורה בלבד.</p> <p>2. תותר תאורת חוץ על גבי המבנה רק כתוצאה מצורך תפעולי שלא ניתן לפתרון על גבי עמודי תאורה. במקרה זה יחוברו גופי התאורה לזרועות שיוצמדו למבנה.</p> <p>3. תכנית התאורה תאושר על ידי מחלקת ההנדסה לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בנייה.</p>
ז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>בתא שטח 578 בתחום סימון הנחיות מיוחדות תותר הקמת מאגר מים על ידי חברת "מקורות" ולא יותרו בנייה ושימושים לתעשייה.</p>
4.3	<p>מתקנים הנדסיים</p>
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>תחנות שאיבה לביוב.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בקשה להיתר עבור תחנת שאיבה בתא שטח 100 תכלול נספח אדריכלות נופי.</p>
4.4	<p>שטחים פתוחים</p>
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. גינון ונטיעות.</p> <p>ב. חורשות.</p> <p>ג. שימור הנוף הטבעי.</p> <p>ד. מעבר מערכות טכניות וקווי תשתיות תת- קרקעיות.</p> <p>ה. מתקנים טכניים.</p> <p>ו. צירים ודרכי גישה למתקנים טכניים וקווי תשתית.</p> <p>ז. מערכות השקיה.</p> <p>ח. שבילי אופניים.</p> <p>ט. שצ"פ המשמש "חלונות לנוף" כאשר המדרון תלול במיוחד.</p> <p>י. שיקום הנוף הטבעי.</p> <p>יא. עבודות עפר לשיחזור הנוף הטבעי.</p>





שטחים פתוחים	4.4
	<p>יב. הסדרת ניקוז. יג. חנייה. יד. אזור התכנסות. טו. משטחים מרוצפים. טז. מצללות. יז. אלמנטים אמנותיים. יח. מתקני שעשועים ופנאי. יט. אמפי. כ. נטיעות.</p>
הוראות	4.4.2
	<p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. שטח זה מוגדר כאזור ללא בינוי. ב. צירים ודרכי גישה למתקנים טכניים יהיו בריצוף בגוון המשתלב בסביבה. ג. עבודות פיתוח בשטח זה ילוו ע"י אדריכל נוף. ד. כל הסדרה ו/או פיתוח יהיו בהתאם לתכנית השיקום והפיתוח הנופי של מבואת נחל יעלים ותשמור על ייעודה כמבואת נחל.</p>
	<p>ב</p> <p>אדריכלות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה בתאי שטח בהם עובר גבול מגבלות בנייה (מסילת ברזל) כמסומן בתשריט, יחולו ההנחיות עפ"י סעיף 4.7 בתכנית 652-0203216 :</p> <p>(1) בינוי ו/או פיתוח על אף האמור בסעיף השימושים [4.2.1 ס"ק יז] מותר יהיה לבצע בתחום סימון גבול מגבלות בניה זה בהסכמת בעלי הזכויות בקרקע ועל פי כל דין את העבודות הבאות :</p> <p>(א) בניה ועבודות הנחוצות לצורך מיתון שיפועי הסוללות של מסילת הברזל והדרך, ביצוע דרכי שרות תחזוקה, מעבירי מים, עברים עיליים ותת-קרקעיים, מעברים חקלאיים ומעברים להולכי רגל ובעלי חיים. (ב) החדרת עוגנים בתת הקרקע לצורך ביסוס בין אם קבועים ובין אם זמניים. (ג) הסדרת ניקוז ונחלים. התוויית דרכים חקלאיות והסדרתן, לרבות עבודות העפר וקירות התמך הנחוצים לשם כך. (ד) שימוש זמני לצורך דרכים לעת ביצוע המסילה. (ה) טיפול ושיקום נופי, הקמת סוללות אקוסטיות. (ו) העתקת קווי תשתית כתוצאה מביצוע המסילה ו/או הדרך. (ז) הקמת מחנות קבלן, שטחי התארגנות, ערומי עפר זמניים, מפעלי בטון, מתקני גריסה. (ח) הקמת מערכת הולכה עילית או תת קרקעית (כמסומן בתשריטים) של קווי חשמל, לרבות עמודים ומתקנים נדרשים. (ט) בתחום רצועת מגבלות הבניה והפיתוח תותר קרינה אלקטרו-מגנטית ברמה העולה על סף הקרינה המגביל, למעט בתוך או צמוד למבנים/בתים קיימים ו/או מאושרים. לא תותר הפעלת מערכת ההנעה החשמלית כל עוד לא ננקטו הצעדים אשר נועדו להבטיח כי במבנים/בתים קיימים ו/או מאושרים, ובצמוד להם, לא תתקיים קרינה אלקטרו-מגנטית ברמה העולה על סף הקרינה המגביל.</p>

4.4	שטחים פתוחים
	<p>(י) מגישי התכנית ומפעילי המסילה אחראים לכך שמערכת החשמול המסילתית לא תגרום לקרינה גבוהה מהסף המגביל מחוץ לגבולות רצועת מגבלות הבניה והפיתוח, וכי לא תתקיים קרינה גבוהה מהסף המגביל במבנים/בתים קיימים בתוך אותה רצועה.</p> <p>(יא) לגבי מבנים/בתים קיימים ו/או מאושרים על פי כל דין בתחום מגבלות הבניה והפיתוח, במלואם או בחלקם, תבוצענה אחת או יותר מהפעולות הבאות, על מנת להבטיח שמערכת החשמול המסילתית איננה גורמת לקרינה גבוהה מהסף המגביל בתוך אותם מבנים/בתים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יותקנו, כחלק ממערכת החשמול, אמצעים להפחתת הקרינה. - אם הוועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה ישוכנעו כי אמצעים להפחתת הקרינה כמתואר בתסקיר אינם יעילים דיים, תותר התקנת אמצעי מיגון מפני הקרינה סמוך למבנים/בתים, עליהם או בתוכם. - במקרה של אי הסכמת בעלי הזכויות באותם מבנים/בתים, להתקנת מיגונים כאמור, יציגו מגישי התכנית בפני הוועדה כי נעשו מאמצים להסביר ולשכנע את בעלי הזכויות לגבי חשיבות המיגון וכי למרות זאת סירבו בעלי הזכויות להתקינו. במקרה זה תוכל הוועדה לפטור את מגישי התכנית מנקיטת האמצעים להפחתת המיגון, או להורות להם לנקוט אמצעים אחרים, כפי שתמצא הוועדה לנכון. - אין באמור כדי לגרוע מהתנאים להפעלה הקבועים בתכנית זו. - מובהר בזאת כי הזכות למיגון מפני קרינה אינה פוקעת ותירשם ע"פ דין. <p>(2) הליכים סטטוטוריים</p> <p>בתחום סימון גבול מגבלות בניה יותרו שימושים למטרת הדרך בלבד. שימושים נוספים מעבר למפורט בסעיף השימושים [4.2.1 ס"ק יז] יותרו בכפוף להוראות תכנית זו ובכפוף לכל דין.</p> <p>על אף האמור בסעיף בינוי ו/או פיתוח לעיל, תותר העברת קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים בהתאם לתכניות הנדסיות לביצוע.</p> <p>תנאי להתוויית דרכים חקלאיות בתחום השטח המיועד לדרך או בתחום החוצה את הדרך, יהיה בתיאום עם יזם התכנית, והכל בלבד שלא תיפגע הבטיחות, נוחיות הקמת הדרך, תפעולה ואחזקתה.</p> <p>תישמר נגישות של כלים חקלאיים לדרכים חקלאיות ולחלקות חקלאיות בכל שלב משלבי ביצוע התכנית.</p> <p>לא תנוקנה דרכים חקלאיות בפועל עד לאישור תכנית זו וביצוע דרכים חלופיות.</p>
ג	<p>חשמל</p> <p>סימון מהתשריט: רצועה לתכנון (פוליגונית)</p> <p>בתאי שטח בהם עוברים קו חשמל מתח עליון והרצועה לתכנון של קו החשמל כמסומן בתשריט, יחולו ההנחיות עפ"י סעיף 6.2 בתכנית זו, לרבות קו מתח עליון.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ב</p> <p>בתא שטח 600 בתחום סימון הנחיות מיוחדות ב תחולנה הוראות תמ"א 14 ב, וייעשה ניצול מוקדם של חומרי הגלם טרם פיתוח המגרשים.</p>
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים



תכנון זמין
הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



שטח ציבורי פתוח	4.5
	<p>א. גינון ונטיעות. ב. מתקני ספורט. ג. מגרשי משחקים ושעשועים. ד. חורשות. ה. שימור הנוף הטבעי. ו. מעבר מערכות טכניות וקווי תשתיות תת-קרקעיות. ז. מתקנים טכניים. ח. צירים ודרכי גישה למתקנים טכניים וקווי תשתיות. ט. מתקני עינוג בלתי מקורים. י. מערכות השקיה. יא. שבילי אופניים. יב. שצ"פ המשמש "חלונות לנוף" כאשר המדרון תלול במיוחד. יג. מקלטים תת קרקעיים.</p>
	<p>הוראות 4.5.2</p>
	<p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. לא תותר חניה בתחום השצ"פ. ב. ברצועות שצ"פים המפרידות בין כבישים למגרשים יתאפשר ביצוע כניסות למגרש (רכב והולכי רגל) וזאת בכפוף לאישור תכנית פיתוח למגרש במסגרת הבקשה להיתר בנייה. ג. בתאי שטח בהם עוברים קו חשמל מתח עליון ורצועה לתכנון במסומן בתשריט, יחולו ההנחיות עפ"י סעיף 6.2 בתכנית זו, לרבות קו מתח עליון. ד. יש להבטיח נגישות של הולכי רגל אל נחל יעלים דרך תא שטח 700. תכנית שביל הולכי רגל בתא שטח זה תתואם עם העירייה.</p>
	<p>ב</p> <p>אדריכלות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>בתאי שטח בהם עובר גבול מגבלות בנייה (מסילת ברזל) כמסומן בתשריט, יחולו ההנחיות עפ"י סעיף 4.7 בתכנית 652-0203216 :</p> <p>(1) בינוי ו/או פיתוח על אף האמור בסעיף השימושים [4.2.1 ס"ק יז] מותר יהיה לבצע בתחום סימון גבול מגבלות בניה זה בהסכמת בעלי הזכויות בקרקע ועל פי כל דין את העבודות הבאות :</p> <p>(א) בניה ועבודות הנחוצות לצורך מיתון שיפועי הסוללות של מסילת הברזל והדרך, ביצוע דרכי שרות תחזוקה, מעבירי מים, עברים עיליים ותת-קרקעיים, מעברים חקלאיים ומעברים להולכי רגל ובעלי חיים. (ב) החדרת עוגנים בתת הקרקע לצורך ביסוס בין אם קבועים ובין אם זמניים. (ג) הסדרת ניקוז ונחלים. התנויית דרכים חקלאיות והסדרתן, לרבות עבודות העפר וקירות התמך הנחוצים לשם כך. (ד) שימוש זמני לצורך דרכים לעת ביצוע המסילה. (ה) טיפול ושיקום נופי, הקמת סוללות אקוסטיות. (ו) העתקת קווי תשתיות כתוצאה מביצוע המסילה ו/או הדרך. (ז) הקמת מחנות קבלן, שטחי התארגנות, ערומי עפר זמניים, מפעלי בטון, מתקני גריסה. (ח) הקמת מערכת הולכה עילית או תת קרקעית (כמסומן בתשריטים) של קווי חשמל, לרבות</p>

שטח ציבורי פתוח	4.5
<p>עמודים ומתקנים נדרשים.</p> <p>(ט) בתחום רצועת מגבלות הבניה והפיתוח תותר קרינה אלקטרו-מגנטית ברמה העולה על סף הקרינה המגביל, למעט בתוך או צמוד למבנים/בתים קיימים ו/או מאושרים.</p> <p>לא תותר הפעלת מערכת ההנעה החשמלית כל עוד לא ננקטו הצעדים אשר נועדו להבטיח כי במבנים/בתים קיימים ו/או מאושרים, ובצמוד להם, לא תתקיים קרינה אלקטרו-מגנטית ברמה העולה על סף הקרינה המגביל.</p> <p>(י) מגישי התכנית ומפעילי המסילה אחראים לכך שמערכת החשמול המסילתית לא תגרום לקרינה גבוהה מהסף המגביל מחוץ לגבולות רצועת מגבלות הבניה והפיתוח, וכי לא תתקיים קרינה גבוהה מהסף המגביל במבנים/בתים קיימים בתוך אותה רצועה.</p> <p>(יא) לגבי מבנים/בתים קיימים ו/או מאושרים על פי כל דין בתחום מגבלות הבניה והפיתוח, במלואם או בחלקם, תבוצענה אחת או יותר מהפעולות הבאות, על מנת להבטיח שמערכת החשמול המסילתית איננה גורמת לקרינה גבוהה מהסף המגביל בתוך אותם מבנים/בתים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יותקנו, כחלק ממערכת החשמול, אמצעים להפחתת הקרינה. - אם הוועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה ישוכנעו כי אמצעים להפחתת הקרינה כמתואר בתסקיר אינם יעילים דיים, תותר התקנת אמצעי מיגון מפני הקרינה סמוך למבנים/בתים, עליהם או בתוכם. <p>במקרה של אי הסכמת בעלי הזכויות באותם מבנים/בתים, להתקנת מיגונים כאמור, יציגו מגישי התכנית בפני הוועדה כי נעשו מאמצים להסביר ולשכנע את בעלי הזכויות לגבי חשיבות המיגון וכי למרות זאת סירבו בעלי הזכויות להתקינו. במקרה זה תוכל הוועדה לפטור את מגישי התכנית מנקיטת האמצעים להפחתת המיגון, או להורות להם לנקוט אמצעים אחרים, כפי שתמצא הוועדה לנכון.</p> <p>אין באמור כדי לגרוע מהתנאים להפעלה הקבועים בתכנית זו.</p> <p>מובהר בזאת כי הזכות למיגון מפני קרינה אינה פוקעת ותירשם ע"פ דין.</p> <p>(2) הליכים סטטוטוריים</p> <p>בתחום סימון גבול מגבלות בניה יותרו שימושים למטרת הדרך בלבד. שימושים נוספים מעבר למפורט בסעיף השימושים [4.2.1 ס"ק יז] יותרו בכפוף להוראות תכנית זו ובכפוף לכל דין.</p> <p>על אף האמור בסעיף בינוי ו/או פיתוח לעיל, תותר העברת קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים בהתאם לתכניות הנדסיות לביצוע.</p> <p>תנאי להתוויית דרכים חקלאיות בתחום השטח המיועד לדרך או בתחום החוצה את הדרך, יהיה בתיאום עם יזם התכנית, והכל בלבד שלא תיפגע הבטיחות, נוחיות הקמת הדרך, תפעולה ואחזקתה.</p> <p>תישמר נגישות של כלים חקלאיים לדרכים חקלאיות ולחלקות חקלאיות בכל שלב משלבי ביצוע התכנית.</p> <p>לא תנותקנה דרכים חקלאיות בפועל עד לאישור תכנית זו וביצוע דרכים חלופיות.</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. לא תותר בניית מבנים ולא תאושר תכנית למבנים למעט אלו אשר בהם הוכח למוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית, לאחר התייעצות עם יזם התכנית, וקבלת חו"ד מהממונה על קרינה בלתי מייננת ממתקני חשמל, כי לא מתקיימת קרינה החורגת מהסף המוגבל.</p> <p>ב. איסור בניית מערכות החשמול המסילתית ברצועת הקצה, לא יחול לגבי מסילות הגובלות בדרכים מאושרות בתמ"א 3. בתחומי רצועת הגבלות בנייה ופיתוח הגובלת בדרכים אלה תותר</p>	ג



שטח ציבורי פתוח	4.5
בניית מערכת החשמול עד קצה רצועת הגבלות בצד הפונה לדרך.	
<p>חשמל</p> <p>סימון מהתשריט : רצועה לתכנון (פוליגונית)</p> <p>בתאי שטח בהם עוברים קו חשמל מתח עליון והרצועה לתכנון של קו החשמל כמסומן בתשריט, יחולו ההנחיות עפ"י סעיף 6.2 בתכנית זו, לרבות קו מתח עליון.</p>	ד
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>א. בתאי שטח 734, 735 יותר ביצוע דרך שירות לביוב.</p> <p>ב. תימוך דרך השירות לביוב תבוצע במלואה בתחום תאי שטח 734, 735 ללא חריגה לתא שטח 600 או לתחום שטחים פתוחים מחוץ לגבול התכנית.</p>	ה
דרך מאושרת	4.6
	4.6.1
<p>שימושים</p> <p>א. דרכים .</p> <p>ב. ושבילי אופניים.</p> <p>ג. תנועה וחנייה של רכב.</p> <p>ד. מעברים תת קרקעיים, גשרים לכלי רכב ולהולכי רגל.</p> <p>ה. מעבר להולכי רגל.</p> <p>ו. מתקני שאיבה.</p> <p>ז. נטיעות.</p> <p>ח. חניה ורמפות לפריקה.</p> <p>ט. שיקום נופי.</p> <p>י. הסדרת ניקוז בוואדיות.</p> <p>יא. מתקני תאורה, תמרור, שילוט, אמצעי בקרה ותקשורת, ריהוט רחוב ופיתוח סביבתי.</p> <p>יב. מעבר מערכות טכניות וקווי תשתיות ומתקנים טכניים עיליים ותת קרקעיים והסדרתם, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בנייה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו.</p> <p>יג. אמצעים להגנת הסביבה, לעיצוב הנוף ולשיקומו, לרבות פיתוח שטח, מיגונים אקוסטיים, קירות תמך, סוללות, גינון ונטיעות, מתקני ניטור ואיכות אוויר.</p>	
	4.6.2
<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>בתאי שטח בהם עובר גבול מגבלות בנייה (מסילת ברזל) כמסומן בתשריט, יחולו ההנחיות עפ"י סעיף 4.7 בתכנית 652-0203216 :</p> <p>(1) בינוי ו/או פיתוח</p> <p>על אף האמור בסעיף השימושים [4.2.1 ס"ק יז] מותר יהיה לבצע בתחום סימון גבול מגבלות בניה זה בהסכמת בעלי הזכויות בקרקע ועל פי כל דין את העבודות הבאות :</p> <p>(א) בניה ועבודות הנחוצות לצורך מיתון שיפועי הסוללות של מסילת הברזל והדרך, ביצוע דרכי שרות תחזוקה, מעבירי מים, עברים עיליים ותת-קרקעיים, מעברים חקלאיים ומעברים להולכי רגל ובעלי חיים.</p>	א



(ב) החדרת עוגנים בתת הקרקע לצורך ביסוס בין אם קבועים ובין אם זמניים.

(ג) הסדרת ניקוז ונחלים.

התוויית דרכים חקלאיות והסדרתן, לרבות עבודות העפר וקירות התמך הנחוצים לשם כך.

(ד) שימוש זמני לצורך דרכים לעת ביצוע המסילה.

(ה) טיפול ושיקום נופי, הקמת סוללות אקוסטיות.

(ו) העתקת קווי תשתית כתוצאה מביצוע המסילה ו/או הדרך.

(ז) הקמת מחנות קבלן, שטחי התארגנות, ערומי עפר זמניים, מפעלי בטון, מתקני גריסה.

(ח) הקמת מערכת הולכה עילית או תת קרקעית (כמסומן בתשריטים) של קווי חשמל, לרבות

עמודים ומתקנים נדרשים.

(ט) בתחום רצועת מגבלות הבניה והפיתוח תותר קרינה אלקטרו-מגנטית ברמה העולה על סף

הקרינה המגביל, למעט בתוך או צמוד למבנים/בתים קיימים ו/או מאושרים.

לא תותר הפעלת מערכת ההנעה החשמלית כל עוד לא ננקטו הצעדים אשר נועדו להבטיח כי

במבנים/בתים קיימים ו/או מאושרים, ובצמוד להם, לא תתקיים קרינה אלקטרו-מגנטית ברמה

העולה על סף הקרינה המגביל.

(י) מגישי התכנית ומפעילי המסילה אחראים לכך שמערכת החשמול המסילתית לא תגרום

לקרינה גבוהה מהסף המגביל מחוץ לגבולות רצועת מגבלות הבניה והפיתוח, וכי לא תתקיים

קרינה גבוהה מהסף המגביל במבנים/בתים קיימים בתוך אותה רצועה.

(יא) לגבי מבנים/בתים קיימים ו/או מאושרים על פי כל דין בתחום מגבלות הבניה והפיתוח,

במלואם או בחלקם, תבוצענה אחת או יותר מהפעולות הבאות, על מנת להבטיח שמערכת

החשמול המסילתית איננה גורמת לקרינה גבוהה מהסף המגביל בתוך אותם מבנים/בתים:

- יותקנו, כחלק ממערכת החשמול, אמצעים להפחתת הקרינה.

- אם הוועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה ישוכנעו כי אמצעים להפחתת הקרינה כמתואר

בתסקיר אינם יעילים דיים, תותר התקנת אמצעי מיגון מפני הקרינה סמוך למבנים/בתים, עליהם

או בתוכם.

במקרה של אי הסכמת בעלי הזכויות באותם מבנים/בתים, להתקנת מיגונים כאמור, יציגו מגישי

התכנית בפני הוועדה כי נעשו מאמצים להסביר ולשכנע את בעלי הזכויות לגבי חשיבות המיגון וכי

למרות זאת סירבו בעלי הזכויות להתקינו. במקרה זה תוכל הוועדה לפטור את מגישי התכנית

מנקיטת האמצעים להפחתת המיגון, או להורות להם לנקוט אמצעים אחרים, כפי שתמצא

הוועדה לנכון.

אין באמור כדי לגרוע מהתנאים להפעלה הקבועים בתכנית זו.

מובהר בזאת כי הזכות למיגון מפני קרינה אינה פוקעת ותירשם ע"פ דין.

(2) הליכים סטטוטוריים

בתחום סימון גבול מגבלות בניה יותרו שימושים למטרת הדרך בלבד. שימושים נוספים מעבר

למפורט בסעיף השימושים [4.2.1 ס"ק יז] יותרו בכפוף להוראות תכנית זו ובכפוף לכל דין.

על אף האמור בסעיף בינוי ו/או פיתוח לעיל, תותר העברת קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים

בהתאם לתכניות הנדסיות לביצוע.

תנאי להתוויית דרכים חקלאיות בתחום השטח המיועד לדרך או בתחום החוצה את הדרך, יהיה

בתיאום עם יזם התכנית, והכל בלבד שלא תיפגע הבטיחות, נוחיות הקמת הדרך, תפעולה

ואחזקתה.

תישמר נגישות של כלים חקלאיים לדרכים חקלאיות ולחלקות חקלאיות בכל שלב משלבי ביצוע

התכנית.



תכנון זמין
מונה תדפיס 48



תכנון זמין
מונה תדפיס 48



תכנון זמין
מונה תדפיס 48

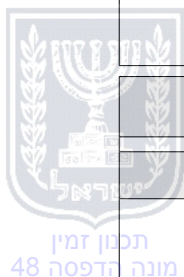
4.6 דרך מאושרת	
	לא תנותקנה דרכים חקלאיות בפועל עד לאישור תכנית זו וביצוע דרכים חלופיות.
ב	דרכים תנועה ו/או חניה סימון מהתשריט : גבול מתחם תלת מימדי בתחום סימון גבול מתחם תלת מימדי יחולו הוראות דרך מאושרת בתכנית זו, והוראות מסילה מוצעת בתכנית 652-0203216.
ג	חשמל סימון מהתשריט : רצועה לתכנון (פוליגונית) בתאי שטח בהם עוברים קו חשמל מתח עליון והרצועה לתכנון של קו החשמל כמסומן בתשריט, יחולו ההנחיות עפ"י סעיף 6.2 בתכנית זו, לרבות קו מתח עליון.
ד	תשתיות תותר העברת קווי תשתיות בהתאם לתכניות הנדסיות לביצוע שאושרו ע"י הועדה המקומית.



4.7 דרך מוצעת	
4.7.1	שימושים בהתאם לסעיף 4.6.1 לעיל.
4.7.2	הוראות
א	אדריכלות סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה בהתאם לסעיף 4.6.2 לעיל.
ב	דרכים תנועה ו/או חניה סימון מהתשריט : גבול מתחם תלת מימדי בהתאם לסעיף 4.6.2 לעיל.
ג	חשמל סימון מהתשריט : רצועה לתכנון (פוליגונית) בהתאם לסעיף 4.6.2 לעיל.
ד	תשתיות בהתאם לסעיף 4.6.2 לעיל.



4.8 דרך ו/או טיפול נופי	
4.8.1	שימושים א. בהתאם לסעיף 4.6.1 לעיל. ב. טיפול במדרונות. ג. טיפול נופי. ד. שיקום ופיתוח נופי.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. לא תותר בנייה ו/או חנייה. ב. תותרנה עבודות להקמת דרך לפי סעיף 4.6 לעיל.



<p>4.8 דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p>4.8</p>
<p>ג. תותרנה עבודות לטיפול נופי, שיקום ופיתוח נופי, לרבות נטיעות, קירות ומסלעות, מאגרי ויסות, ערום עודפי עפר, קווי תשתיות ומתקנים טכניים.</p>	
<p>4.9 מסילה מוצעת</p>	<p>4.9</p>
<p>4.9.1 שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<p>מסוף מטענים ומסילות ברזל ומתקניהן:</p> <p>א. דרכים פנימיות.</p> <p>ב. מבני אחסנה לשימושי המסוף.</p> <p>ג. משרדים לשימושי המסוף.</p> <p>ד. קווי תשתיות ומתקניהם.</p> <p>ה. מבני ומתקני דרך.</p> <p>ו. מתקני שקילה כולל מנופים ועגורנים ניידים וקבועים.</p> <p>ז. מבני בקרה.</p> <p>ח. מבני שמירה - מחסום וגידור.</p> <p>ט. ריהוט רחוב, פיתוח סביבתי, גינון ונטיעות.</p> <p>י. אמצעי הגנה ובטיחות.</p> <p>יא. מתקנים ומערכות להגנת הסביבה.</p> <p>יב. רחבות תפעוליות.</p> <p>יג. רמפות פריקה וטעינה.</p> <p>יד. רחבת אחסון מכולות וציוד נלווה.</p> <p>טו. מגרשי חניה.</p> <p>טז. סככות אחסון וסככות רכב.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. כל בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי ופיתוח על כל שטח המגרש. התכנית תכלול העמדת המבנים והמתקנים, גובהם, מפלסי השטח, המרווחים בין הבניינים ובין הבניינים לבין גבול המגרש, פתרון ניקוז, מקום ומפלס הכניסה לבניינים ולמתקנים, דרכי גישה לבניינים ולחניונים, שטחי חנייה, אזורי פריקה וטעינה, סימון וציון מתקני עזר לרבות מתקנים תת קרקעיים, שטחי ופרטי גינון פרטי שילוט תאורה וגדרות ופירוט חומרי הגמר של כל המבנים, המתקנים ורכיבי פיתוח השטח.</p> <p>ב. חומרי הגמר, לרבות חזיתות וגגות, יהיו עמידים ובעלי תקן ישראלי.</p> <p>ג. יותר שימוש בחומרי הגמר הבאים: בטון אדריכלי, גרניט, אבן נסורה, בעיבוד נסור או ניסור ליטוש, לבנים שרופות, לבני פסיפס, פח / אלומיניום, קירות מסך, לוחות HPL, קונסטרוקציות פלדה בשילוב אלמנטים מתועשים וכל חומר איכותי אחר באישור מהנדס הוועדה.</p> <p>ד. מתקני עזר שלא מתאפשר להתקנם על הגג ימוקמו במקום מוצנע במגרש ויוסותרו על ידי קירות מסתור העשוי מאחד מחומרי גמר החזית ובאותו גוון.</p> <p>ה. הבקשה להיתר תכלול פירוט חזיתות המבנה ופירוט חומרי הגמר והגוונים על כל אחת מהחזיתות וכן בגג.</p> <p>ו. קירות תומכים הפונים לשטחים פתוחים בגבול התכנית, יחופו באבן בגוון התואם את הקרקע הטבעית באתר.</p> <p>ז. מדרונות חציבה הנצפים משטחים ציבוריים, יושחמו לגוון הקרקע הטבעית באתר, על ידי ריסוס בחומר לשינוי גוון הסלע.</p>	<p>א</p>



4.9	מסילה מוצעת
	<p>ח. מדרונות מילוי יחופו בשכבת קרקע מחישוף עליון בשטח העבודה. ט. היתר בנייה עבור מסוף המטענים יכלול חוות דעת אקוסטית והמלצותיו תיושמנה בהתאם.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>א. לא יותר שימוש ברעפים או באסבסט בגגות. ב. כל המערכות הטכניות לרבות מתקני מיזוג אויר וארובות ירוכזו על הגג בתא שטח מוצנע שיוסתר על ידי מסתור שישתלב בחזיתות המבנה. גוון וחומרי הגמר של הארובות יהיו זהים לגוון ולחומרי הגמר של החזיתות. ג. יש למנוע ניקוז הגג לרשות הרבים. ד. יותר שימוש בגגות לצורך הפקת חשמל ואנרגיה. ה. הגגות יהיו מחומרים קשיחים או מחומרים קלים ומבודדים. ו. במידה וישנם שיפועים בגג (גמלוניים), תוסתר שפת הגג על ידי כרכובים שיהיו עשויים מחומרי הגמר של החזית.</p>
ג	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. תכנית גדרות ושערים תכלול פריסת הגדרות והשערים ביחס לחזיתות, ציון חומרי הגלם וכן פרטים. ב. הגדר תוקם בגבולות המגרש הצדדי והאחורי ובגבול הגיבון הקדמי. ג. גוון הגדר יהיה בהתאם לגווני החזיתות. ד. גדר צידית או אחורית שאינה פונה לרחוב אפשר שתהיה אטומה אך בחומרי גמר הזהים לגדר. ה. הקמת קיר בין מגרשים סמוכים תהיה באחריות המגרש הגבוה ביותר. ו. לא תותר הקמת גדר שזורה ו/או גדר תיל או גדר פח. ז. הגדר תיבנה במקטעים שווים ובגובה מקסימלי של 2.5 מטר. ח. החניות והכבישים הפנימיים בין הבניין לקו החזיתות הפונות לדרך יהיו מאבן משתלבת. ט. שטחי החניות והכבישים יהיו מאספלט.</p>
4.10	מפגש דרך-מסילה
4.10.1	<p>שימושים</p> <p>א. בהתאם לסעיף 4.6.1 לעיל. ב. בהתאם לסעיף 4.1.1 בתכנית 652-0203216. ג. תותר הפרדה מפלסית בגשר בין דרך למסילה.</p>
4.10.2	<p>הוראות</p> <p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט : קו גז</p> <p>ביצוע הדרך החוצה את המסילה לרבות הגשר מעל המסילה, בתחום תא שטח 1201, בתיאום מול רכבת ישראל ומול חברת נגב גז טבעי - בעלת רישיון החלוקה.</p>
א	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי					
5	3	3	3	0	2	10	50	(1) 100	0%	0%	20%	80%	15175.91	400	מסחר	מסחר
5	3	3	3	0	2	10	20	(2) 1	0%	0%	0.2%	0.8%	111841.62	300	מסילה מוצעת	מסילה מוצעת
0	0	0	0	1	1		51	82	0%	51%	0%	31%	393.56	100		מתקנים הנדסיים
0	0	0	0	1	1		37	58	0%	37%	0%	21%	826.35	101		מתקנים הנדסיים
(5) 5	(4) 3	(4) 3	(4) 3	0	2	14	50	(3) 120	0%	0%	20%	100%	237078.6	530 - 500	תעשייה	תעשייה
(5) 5	(4) 3	(4) 3	(4) 3	0	2	14	50	(1) 50	0%	0%	10%	40%	476613.1	533 - 531 578 - 535	תעשייה	תעשייה
(5) 5	(4) 3	(4) 3	(4) 3	0	2	14	80	(3) 100	0%	0%	20%	80%	9383.11	534	תעשייה	תעשייה
								(6)	(6) 100	0	0	0	88880.49	728 - 700 735 - 730		שטח ציבורי פתוח

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:

בתאי שטח 400, 505-506, 510-512, 517, 521, 529-535, 540-544, 552 קווי הבניין כמתואר בתשריט.

בתאי שטח ביעוד תעשייה, שימוש לתעשייה לא יפחת מ 70%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי ששה"כ אחוזי הבנייה יישמרו.

(2) ניתן לנייד זכויות בנייה לתאי שטח 301,302.

(3) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי ששה"כ אחוזי הבנייה יישמרו..

(4) או 0 בתנאי קיר אטום.

ועדה מקומית רשאית לאשר בניית מבנה עזר למתקנים טכנים בקו בניין צידי או אחורי 0.

(5) ועדה מקומית רשאית לאשר מבנה שומר בכניסה למגרש בקו בניין קדמי 0.

(6) עד 100 מ"ר לכל תא שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח, עבור מקלטים תת קרקעיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:

- א. הגשה ואישור בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שטח.
- ב. כל בעיות האחסון של מגיש הבקשה להיתר בנייה ימצאו פתרון בתחום המגרש בלבד ולא מחוצה לו.
- ג. היתרי בנייה יינתנו לאחר הגשה ואישור תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- ד. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרון. בכל צומת צלב יבוצע בשלב הראשון מעגל כאשר המעבר לרמזור יבוצע כשיהיה הצדק תנועת עפ"י ספירות, באחריות משרד התמ"ס ובאישור משרד התחבורה.
- ה. הגשה ואישור פרט ראדון: בשלב היתרי הבנייה, כל בקשה תכלול פרט רדון עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית.
- ו. הגשה ואישור פרט גדר ולפי הצורך גם מסתור, באישור מחלקת ההנדסה.
- ז. לא תינתן הקלה בבנייה לגובה בשטח התכנית אלא באישור מנהל התעופה האזרחית.
- ח. לאחר מועד הפעלת המנחת תתנה הועדה המקומית מתן היתרי בנייה בקבלת אישור מנהל התעופה האזרחית לשימוש בעגורנים קבועים ומנופים ניידים וקווי חשמל.
- ט. הועדה המקומית לא תיתן תעודת גמר למבנה אלא לאחר שנוכחה לדעת שמולאו כל ההוראות שניתנו בהיתר הבנייה ע"י מנהל התעופה האזרחית ו/או צה"ל להתקנת תאורת אוהרה ולסימון יום צביעה.
- י. בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר אכלוס / הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי התואמים לכמות שהוערכה.
- יא. היתרי בנייה לתחנות שאיבה לביוב יינתנו לאחר קבלת אישור משרד הבריאות.
- יב. תנאי להיתר בנייה עבור שטחי מסחר, תעשייה, מבני ציבור, מסוף המטענים, תשתיות ומתקנים הנדסיים, יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית נגב מזרחי.
- יג. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנה סקר חומרים מסוכנים וקביעת מרחקי הפרדה של מקורות חומ"ס.
- יד. בעת הבקשה להיתר בנייה יש להציג סקר טבע עירוני מפורט והטמעה של מסקנות הסקר בתכנון המפורט על פי הנחיות העירייה.
- טו. תנאי להיתר בנייה, תיאום עם חברת "מקורות".
- טז. תכנון וביצוע כל עבודה בתחום גבול מסדרון תשתיות תת קרקעיות של קווי חלוקת הגז הטבעי ייערכו בכפוף לביצוע תיאום וקבלת אישור בכתב, לרבות אישור חפירה מראש, מבעל רישיון החלוקה.
- יז. תנאי למתן היתרי בנייה וכל פעילות בתחום גבול מגבלות בניה (קו גז) של תוואי רשת חלוקת הגז הטבעי יהיה תיאום עם בעל רישיון לחלוקת הגז הטבעי ואישור רשות הגז הטבעי בכתב, כי הבקשה להיתר עומדת בדרישות צו הבטיחות.
- יח. תנאי להיתר בנייה לקווי גז ביצוע קידוחים לשם הנחת תשתיות גז יתואמו עם היחידה הסביבתית.
- יט. היתר בנייה למאגר המים בתא שטח 578 יינתן בכפוף לכל התנאים וההוראות הרשומים



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בהוראות תמ"א 5/ב/34. כ. היתרי בנייה לתוספת בנייה למבנה קיים יותנו בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 חשמל</p> <p>אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים: א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה המתואמים ל-05/2017, מקו אנכים משוך אל הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. 1. מציר קו מתח נמוך - 2 מטרים ולפחות 2 מטרים מהתיל הקיצוני. 2. מציר קו מתח גבוה (22 ק"ו) - 6.5 מטרים ולפחות 5 מ' מהתיל הקיצוני. 3. מציר קו מתח עליון (110-161 ק"ו) - 20 מטרים. ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק שייקבע על ידי חברת החשמל מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל. ג. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין. ד. כל יוזם תכנית מתאר מקומית או מפורטת, לרבות שינוי להן, יסמן בתשריט את כל מתקני החשמל, העמודים וקווי החשמל הקיימים והמתוכננים ויודא כי התמלאו כל דרישות החשמל ע"י תיאומם עם חברת החשמל. ה. במקומות בהם קיימת הפסקה של רצועת השצ"פ בשל מבנים קיימים, יתאפשר המשך מעבר של תשתיות תת"ק. ו. רשת החשמל תהיה תת-קרקעית (27/101/02/24).</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' ולחוק התכנון והבניה 1965.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188ב לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה (1965) יופקעו על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 עתיקות</p> <p>שטח עתיקות מוכרז - אין לבצע עבודות ללא אישור מכתב מרשות העתיקות. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאים מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה ותהיה כולה בתחום גבולות המגרש.</p>	<p>6.6</p>



א. פסולת :

1. על אזור התעשייה לעמוד בתקנות המחזור 1998, ולהגיע לאחוזי המחזור הנדרשים על פי חוק.
2. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. פסולת ברת מחזור תשלח למחזור. פסולת רעילה תטופל ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.
3. אצירת פסולת תהיה במתקנים נסגרים. יש לקבוע בתכנית הפיתוח מיקום להצבת מכלי מחזור שונים, במקום נגיש לתושבים.

ב. איכות האוויר :

1. כל פעילות תעשייתית, אחסון חומרים מסוכנים ו/או אחרת, אשר עלולה לגרום לפליטת מזהמים לאוויר תתוכנן ותבנה כך שתעמוד ברמות הפליטה הקבועות ברשיון העסק התקף.
2. חלקיקים : על פי דרישת המשרד להגנ"ס יאסרו שימושים אשר כוללים פעילות העלולה לגרום לאבק שלא במבנים אטומים או להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.
3. מטרדי ריח : על פי דרישת המשרד להגנ"ס יאסרו שימושים אשר לפעילות המוצעת בהם יש פוטנציאל לפליטות ריחות.
4. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת להבטחת פעילותם התקינה של אמצעים אלו.
5. לא תותר שריפת מזוט, אלא שימוש בסולר, חשמל או אנרגיה סולארית.

ג. אקוסטיקה :

1. ככל שיתקבלו תלונות בנוגע לרעש מהמסוף מרצפטורים ציבוריים קיימים בתכניות מאושרות בעת הפקדת התכנית, יבוצעו מדידות מפלסי רעש. ככל ותוצאות המדידות יצביעו על חריגות במפלסי הרעש ברצפטורים, יינתן פתרון אקוסטי בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
2. במידת הצורך יותקן מיגון אקוסטי למערכות העלולות להוות מטרד אקוסטי.
3. יבוצעו מדידות רעש שנה ממועד פתיחת המסילה והמסוף.
4. שימושים רגישים בתחום מגבלות הרעש של מסילת הרכבת יכללו מיגונים אקוסטיים.

ד. אנרגיה :

1. יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון : חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט.
2. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר לפי דרישות המשרד לאיכות הסביבה ובמידת הצורך תידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים (T.A.B) למניעת פליטות.

ה. מניעת אבק :

1. במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי הייצור או הפסולת גורמים אבק, יעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סוללות, נטיעות, מחזור מי שטיפה להמטרה, מסננים וכו', להנחת דעתה של מחלקת הנדסה ולפי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה.

ו. קרינה :

1. היתר בנייה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיואקטיבית, אלקטרו-מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת, ובאישור הממונה על הקרינה

איכות הסביבה	6.7
<p>במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ז. חומרים מסוכנים :</p> <p>1. לא יותר אחסון חומרים מסוכנים (ע"פ הגדרתם בחוק) במסוף המטענים.</p> <p>2. שימוש או אחסון חומרים מסוכנים (ע"פ הגדרתם בחוק) יהיה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. יישום או הקמת רצפטור ציבורי ו/או שימושים המחזיקים בחומרים מסוכנים, כהגדרתם במסמך מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים של המשרד להגנת הסביבה, על עדכוניו, יותנה באישור היחידה הסביבתית וייקח בחשבון השפעות על טווחי סיכון קיימים.</p> <p>4. במסוף המטענים לא תותר שהייה של קרונות הנושאים חומרים מסוכנים לפרק זמן העולה על 4.5 שעות. שינוי בפרק זמן זה נדרש באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. במסוף המטענים לא תבוצע פריקה וטעינה של חומרים מסוכנים, למעט במקרים בהם ניתן אישור המשרד להגנת הסביבה ולפי תנאיו ותנאי רישיון העסק.</p> <p>6. שינוע ותפעול חומרים מסוכנים במסוף המטענים יבוצע לפי כל דרישות היתר הרעלים של רכבת ישראל, ועל פי כל דין.</p> <p>ח. הנחיות דלקים ושמנים :</p> <p>1. הנחיות אחסון דלקים ושמנים יינתנו ע"י היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>ט. זיהום קרקע :</p> <p>1. מיכלי שמנים (שמני מדחסים, שמנים הידראוליים) ודלק עיליים יוצבו בתוך מבנים מקורים בלבד בתוך מאצרה אטומה בפני חלחול פחמימונים ובנפח של 110% לפחות מנפח המכל הגדול ביותר המאוכסן בתוכה.</p> <p>י. חצר אשפה :</p> <p>1. חצר האשפה תהיה עם קירות מ-3 צדדים בגובה 1.80 מ' עם ציפוי פנימי של קרמיקה, נקודת מים לשטיפה וחיבור לביוב.</p> <p>2. יש לתכנן את חצר האשפה מנקודת הראות של הפרדת אשפה לסוגיה לפי פסולת תעשייתית, קרטון, נייר, ניילון ואשפה ביתית, תוך התחשבות בגודל כלי הקיבול וצורת הפינוי.</p> <p>3. יש לצרף מסמך מהיזם המפרט את סוגי הפסולות והכמויות המיוצרות לאורך זמן ע"י המפעל/עסק.</p> <p>4. תכנית חצר האשפה תאושר ע"י מחלקת ההנדסה ותוגש כחלק מתכנית הבקשה להיתר בנייה.</p>	
איכות הסביבה	6.8
<p>יא. תאורת חוץ :</p> <p>1. תאורת החוץ תהיה על גבי עמודי תאורה בלבד.</p> <p>2. תותר תאורת חוץ על גבי המבנה רק כתוצאה מצורך תפעולי שלא ניתן לפתרון על גבי עמודי תאורה. במקרה זה יחוברו גופי התאורה לזרועות שיוצמדו למבנה.</p> <p>3. תכנית התאורה תאושר על ידי מחלקת ההנדסה לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>4. אזורים הגובלים באזורים רגישים - תותקן מערכת תאורה המקטינה השפעת זיהום אור על בעלי חיים.</p> <p>5. ברציפים ובמשטחים במסוף המטענים תותקן תאורה מתאימה ופעילה לשעות היום והלילה.</p>	

יש לתכנן תאורה אקולוגית בתיאום עם העירייה.

6. תאורת שטחים פתוחים - לא תותר זליגה של תאורה אל השטח הפתוח. גופי התאורה

בשטחים הציבוריים ובדרכים יהיו בעלי פיזור מוגבל (cut off) ויעשה שימוש בעמודי תאורה נמוכים שמאירים את השבילים והדרכים בלבד.

יב. ערכות ניטור:

1. מערך ניטור השפכים יוקם וינוהל ע"י הרשות המקומית או מי שימונה מטעמה (אכיפה ובקרה במפעלים, ניטור מערך ציבורי).

2. ניטור איכות אוויר - בחינת סקרי פליטות במפעלים ותוצאות ניטור ובדיקות בארובות ומנדפי פליטה.

3. ניטור רעש - בחינת מפלסי הרעש ע"פ תנאים שיוגדרו למפעלים.

4. המפעלים יודיעו לרשות המקומית או מי שימונה מטעמה על כל שינוי בתהליכי ייצור ו/או חומרי הגלם שיש להם השלכות סביבתיות.

5. הרשות המקומית או מי שימונה מטעמה תפעיל מערך תחזוקה שיוודא תקינות צנרת איסוף והולכת שפכים במערכת הציבורית (בדיקה חזותית, מאזני מים, שפכים ועוד).

6. אירועים ותקלות שיש בהם השלכות סביבתיות ידווחו להנהלת האתר ולרשויות כגון המשרד להגני"ס, כיבוי אש, משטרה וכיו"ב - לפי נוהל דיווח שבתיק המפעל (באם קיים).

יג. תפעול וניהול סביבתי:

1. הרשות המקומית או מי שימונה מטעמה תקיים אחזקה שוטפת ותקינה של כל שטחי התכנית בכל הקשור למערכות הביוב, המים, הניקוז, הגינון, סילוק פסולת, משטחי חנייה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים. כל זאת על פי חוק שמירת הניקיון התשמ"ד 1984 וחוקי העזר של המועצה.

2. יתקיים פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התכנית המפורטת וכן התנאים המיוחדים שיקבעו בהיתר הבנייה.

3. השפעה מצטברת: לוועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרס או להגביל כניסת עסקים לאזור התעשייה או למבנה הבודד בתוכו, אם הצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילויות באזור התעשייה או במבנה הבודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות ותנאים בנושא איכות הסביבה.

4. הוועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפת או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל, על חשבון מחזיקי הקרקע.

יד. פרט ראדון:

באזור יתכן וקיימים ריכוזי גז ראדון. מתחייב מכך:

1. ביצוע מדידות לקביעת ריכוז ראדון בכל השטחים המיועדים לבניית מבנים צמודי קרקע.

2. בשלב היתרי הבניה, כל בקשה תכלול פרט ראדון עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית.

טו. סיכונים סייסמיים ונזילות קרקע:

אזור התוכנית המוצעת מצוי באזור בעל רגישות סייסמית ובקרבת שבר פעיל. גורמים אלה מהווים תנאים פוטנציאליים להתנזלות קרקע בעת רעידת אדמה ומחייבים התייחסות גיאוטכנית ספציפית בשלב התכנון המפורט.



איכות הסביבה	6.8
<p>טז. מניעת מפגעים בשלב הבנייה :</p> <p>1. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל האמצעים ע"י היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק, רעש ופגיעה בסביבה, כמו גידור שטחי ההתארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות ועוד.</p> <p>2. עבודות עפר והיתרי הבניה במגרשים הגובלים באזורים הפתוחים יכללו פתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים הפתוחים בתאום היחידה הסביבתית.</p> <p>3. תנאי לתחילת עבודות הפיתוח יהיה הצגת אמצעים לצמצום מפגעי זבובי חול ולשמניה, בתיאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>4. טרם ביצוע הכשרת הקרקע, תערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם בהתאם להנחיות רט"ג (שימור, העתקה, היתר פגיעה).</p> <p>5. שטחי התארגנות ומחנות קבלן בתחום המסוף :</p> <p>(א) לשם מניעת זיהום קרקע משימוש במיכלי הדלק בשטחי התארגנות ובמחנות קבלן, תותר הצבת מיכל דלק בלבד ובתנאי שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה, כנדרש בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז-1997, תקנות למניעת מפגעים (שמן משומש) התשנ"ג-1993 ותקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) התשל"ז - 1976.</p> <p>(ב) תותר הצבת גנראטורים בשטחי התארגנות ובמחנות קבלן בלבד ובתנאי שיובטח כי הגנראטור יוצב רק במאצרה או על גבי משטח אטום בפני פחמני דלק ושמינים.</p>	
איכות הסביבה	6.9
<p>יז. צמצום השפעות שוליים :</p> <p>1. גבולות הפיתוח הפונים אל השטחים הטבעיים יגודרו.</p> <p>2. לא תותר גלישת חומרי חפירה אל תחומי הנחלים והמדרונות.</p> <p>3. קביעת מיקום שטחי התארגנות ודרכי גישה תתבסס על שטחים המיועדים לפיתוח בלבד.</p> <p>4. לא תותר העברת תשתיות באזורי מצוקים וסלעים. העברת תשתיות תתבצע בתחום שטחים מופרים ומבונוים בלבד ולאחר גמר העבודות ישוקם השטח באופן שישתלב עם סביבתו.</p> <p>יח. גינון :</p> <p>1. לא יותר שימוש במינים פולשים, בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.10
<p>א. מים :</p> <p>1. אספקת מים תהיה מרשת אספקת המים של עיריית ערד.</p> <p>2. חיבורי מים למערכת העירונית יעשו בנפרד לכל מגרש ובתיאום עם מחלקת המים בתאגיד מעיינות הדרום.</p> <p>3. חיבורי המים לכל מבנה יעשו על פי סטנדרט של תאגיד מעיינות הדרום ובתיאום אדריכל התכנית.</p> <p>4. חציית קווי מים תהיה תמיד מעל קווים שאינם למי שתייה (מש"ל) ועל פי הוראות משרד הבריאות.</p> <p>5. קטרי הצנרת הראשיים לא יהיו קטנים מ-6".</p> <p>6. קטרי הצנרת לחיבור מגרשים לצריכה שוטפת לא יהיו קטנים מ-6".</p> <p>7. קטרי צנרת לחיבור מבני ציבור ותעשייה לא יהיו קטנים מ-6".</p>	

6.10

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

8. בעת תכנון מפורט של מערכת המים תבוצע הרצת רשת המים לקביעת קטרים ולחצים.
9. מערכות כיבוי אש לרבות מערכת ספרינקלרים בכל מבנה תעשנה בתאום עם יועץ הבטיחות של התכנית ועפ"י הנחיות איגוד ערים לכיבוי אש.
10. יותר מעבר קווי מים בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף הפתוח, בשבילים, במעברים להולכי רגל, בשטחי הדרכים לבנייני ציבור. כמו כן תישמר דרך שירות לצורך הנחת הקווים תחזוקתם והחלפתם.
11. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי המים.

ב. ביוב:

1. תנאי להיתר בניה הינו אישור חיבור ביוב למגרש של מחלקת הנדסה במועצה המקומית וכן אישור תאגיד מעיינות הדרום.
2. חציית קווי מים תהיה תמיד מעל קווי הביוב ועל פי הוראות משרד הבריאות.
3. קוטר מינימלי לחיבורי הביוב למגרש יהיו 160 מ"מ.
4. ביציאה ממטבח, אולם אירועים, ומסעדות יותקן מפריד שומן לפני שוחת ההתחברות לביוב העירוני, וזאת בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
5. יותר מעבר קווי ביוב בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף הפתוח, בשבילים, במעברים להולכי רגל, בשטחי הדרכים לבנייני ציבור. כמו כן תישמר דרך שירות לצורך הנחת הקווים תחזוקתם והחלפתם.
6. במידה ויעלה הצורך בקירות תומכים, טראסות ודרכי שירות לקווי ביוב, יש לתכננם במסגרת התכנון המפורט.
7. רום 0.00 מגרשים יהיה גבוה 30 ס"מ לפחות מגובה כבישים מתוכננים.
8. חל איסור מוחלט על חיבור המרזבים של ניקוז הגגות אל רשת הביוב.
9. לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי הביוב.
10. קווי ביוב החוצים אפיקי זרימה ימוגנו כך שלא יחשפו ו/או יפגעו במהלך הזמן.
11. לא יותקנו שוחות ביוב בתחום אפיקי זרימה.
12. חציית כבישים בן עירוניים ו/או נחלים המוכרזים בהוראות תמ"א 34/ב/3 תהיה באמצעות קידוח והנחת הצרת בשרוול.
13. פתרון הקצה לביוב יהיה מט"ש ערד.

ג. הנחיות לת"ש:

1. הנחיות לת"ש יהיו בהתאם להוראות והנחיות משרד הבריאות האחרונות המתפרסמות מעת לעת.
2. יותקן אוגר חרום לכל ת"ש המסוגל להכיל נפח אגירה על פי חישוב של תשע (9) שעות ממוצעות לכל תחנה בפני עצמה.
3. יותקן קו גלישה למקרה חירום לתחנת השאיבה. קו הגלישה יותקן בהתאם להוראות משרד הבריאות סעיף 3, סעיף קטן 3.1.6.
4. שפכים להם יידרש טיפול קדם יטופלו טרם הזרמתם לתחנה ולמערכות השאיבה.
5. טיפול במפגע ריחות - התחנה תכלול אמצעים ומתקנים למניעת ריח בשיטת BAT.
6. בכל תחנה יותקנו שתי משאבות (1+1) בהתאם לספיקת שעת שיא לכל תחנה.
7. טיפול בשפכי תעשייה, יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות והראשות המקומית.

ג. ניקוז:

6.10	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>1. היתרי הבנייה יינתנו עפ"י תכנית ניקוז מאושרת ע"י מחלקת ניקוז בעיריית ערד.</p> <p>2. נגר עילי יועבר מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים לצרכי השהייה.</p> <p>3. בשטחים הציבוריים, ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים שיימצאו מחוץ לשטח הבנוי ימוגנו מפני שיטפונות.</p> <p>5. בשלב התכנון המפורט, יחושבו ספיקות התכן בדרכים ובמספר נקודות מפתח. מערכת הניקוז תתוכנן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 1:100 שנה תזרום לכל היותר בדרכים ובשטחי הגינון ולא תציף את בתי המגורים והמסחר.</p> <p>6. יש לבצע סקר מצב קיים של מערכת הניקוז טרם ביצוע תוכנית ניקוז מפורטת.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תוכנית מפורטת לניקוז ובה אמצעים לאיסוף וטיפול בנגר עילי (למשל מערכות להפרדת שמנים/דלקים) טרם הזרמתם למערכת התיעול העירונית ו/או לשטחים הפתוחים.</p> <p>8. ביצוע מובל הניקוז מתחת לתחום המסוף יעשה בתיאום עם רכבת ישראל.</p> <p>9. תעשה הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.</p>	



6.11	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>ה. שפכים:</p> <p>המגרשים יחוברו אל מערכת ביוב מרכזית בהתאם להוראות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>תובטח הקמת מערכת ביוב מקומית לקליטת השפכים התעשייתיים, כאשר איכות השפכים של אזור התעשייה תהיה בהתאם לחוק עזר לדוגמה לרשויות המקומיות (חיבור שפכי תעשייה לרשת הביוב העירונית התשמ"ב 1981) וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים ובפעולתם התקינה. חיבור השפכים יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.</p> <p>טיפול קדם - טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.</p> <p>מערכת ניטור, בקרה ופיקוח:</p> <p>1. באזור התעשייה יוקם מערך ניטור ובקרה לפי חוק העזר העירוני- ערד.</p> <p>2. הרשות המנהלת את האתר תפעיל מערך בקרה שבועית על מובילי השפכים, מתקני קדם טיפול במפעלים, פינוי פסולת ועוד (בדיקה חזותית, בדיקת מערכות ניטור ועוד).</p> <p>3. אחת לחודשיים יתבצעו דגימות שפכים מהמפעלים (דגימות מורכבות).</p> <p>4. מערך הבקרה והניטור ילווה ע"י גוף חיצוני מקצועי, מוכר ומאושר ע"י משרדי הממשלה האחראיים: המשרד להגני"ס, נציבות המים וכו'.</p> <p>5. הרשות המקומית באמצעות היחידה לאיכות הסביבה תבדוק סרטי רישום של בקרת מתקני טיפול בשפכים ע"פ הצורך.</p> <p>6. אחת לחודש תידגם דגימה מורכבת במאסף הראשי, תבוצע אנליזה לריכוזי המזהמים הבאים: צח"כ, צח"ב, מרחפים, PH, מלחים TDS, כלוריד, שמנים, מתכות ICP.</p> <p>ו. במקומות בהם קיימת הפסקה של רצועת השצ"פ בשל מבנים קיימים, יתאפשר המשך מעבר של תשתיות תת"ק.</p>	



6.12	תשתיות סימון בתשריט : קו גז
	<p>א. תותר העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי אשר תעבור בדרכים, מגרשים ציבוריים ובמידה ויידרש במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית גז בין קו בניין לגבול המגרש.</p> <p>ב. לא תותר העתקת קו גז קיים שהוקם מכוח היתר בנייה מאושר. היה ולא יהא מנוס מהעתקת קו חלוקת גז טבעי, תיערך ההעסקה בכפוף לתנאים המצטברים הבאים :</p> <p>1. קבלת אישור מראש ובכתב של בעל הרישיון לחלוקת גז טבעי לתוואי החדש של קו חלוקת הגז הטבעי.</p> <p>2. קבלת אישור מראש ובכתב של רשות הגז הטבעי לתוואי החדש של קו חלוקת הגז הטבעי.</p> <p>3. כל עבודת תחזוקה לתשתית הסמוכה לתשתית גז טבעי או החוצה אותה, תעשה בתיאום, אישור ופיקוח של בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי.</p> <p>4. חל איסור נטיעת עצים ברצועת הצינור של מערכת חלוקת הגז הטבעי ו/או במסדרון תשתיות תת קרקעיות של רשת חלוקת הגז הטבעי.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6.13	איחוד וחלוקה
	יותרו איחוד וחלוקת מגרשים בתחום ייעוד תעשייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6.14	בטחון ובטיחות
	בתא שטח 577 יסומן המבנה המערבי ביותר בסימון לילה - בשיא הגובה יותרו שתי תאורות L-810 בפינות מנוגדות (אלכסוני) או בקוטר המבנה - לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	התכנית תבוצע בשלב אחד, תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 48