

הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0883124

אזור תעשייה דרומי שקד אופקים שלב ב-תעשייה ותעסוקה מוטה אגרו טק

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005083582/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית מתאר אופקים 601-0482539 קבעה חטיבת קרקע בדרום העיר המיועדת לתעשייה. בשנת 2017 אושרה תכנית מפורטת לשלב א של אזור התעשייה שקד (דרומי אופקים) בשטח של כ- 708 דונם שמספרה 127/03/23 התכנית זו באה להסדיר את החלק הנותר של אזור התעשייה ובזאת להשלים את התכנון המפורט של היעוד המתארי.

התכנית באה לתת בסיס תכנוני לפיתוח שטחי תעשייה בחשיבה על רצפת ייצור מתקדמת (תעשייה 4.0) עם התמקדות על תחום החקלאות והמזון (אגרוטק/ פודטק). לצורך זה נקבעו שטחים המיועדים לחממה לתעסוקה (מיקרו תעשייה) הכשרה תעסוקתית (מכללה), שטחי תעסוקה למחקר ופיתוח, תעסוקה ומסחר, תעשייה, ותעשייה ואחסנה. התכנית כוללת גם פארק לינארי לאורך קו מקורות קיים המחבר את שכונות העיר ע"י שבילים להולכי רגל ואופנים דרך פארק אופקים לשכונות המזרחיות (אפיקי נחל). בהמשך לפארק ובצמוד לחממה התכנית קובעת יעוד קרקע חקלאית לטובת מיזמים חקלאיים ומחקר. התכנית מייעדת שטח ציבורי פתוח בין היתר, עבור שוק אוכל פתוח ופרוזדור תשתיות הכולל קו מקורות קיים.

כמו כן התכנית קובעת ייעודי קרקע לבנייני ציבור לחינוך לבי"ס יסודי ושטח לספורט ונופש כדי לתת מענה לצרכים של השכונה החרדית הצפונית לשטחי התעסוקה. התכנית כוללת שטח למרכז תחבורתי.

שטח התכנית כ-643 דונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אזור תעשייה דרומי שקד אופקים שלב ב-תעשייה ותעסוקה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

מוטה אגרו טק

ומספר התכנית

601-0883124

מספר התכנית

643.170 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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	אופקים
קואורדינאטה X	164716
קואורדינאטה Y	578144

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה אופקים מדרום לשכונת שפירא וממזרח לשכונת הפארק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אופקים - חלק מתחום הרשות : אופקים

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה חדש אופקים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39669	מוסדר	חלק	149	130, 148
39671	מוסדר	חלק	3-4	2
100209/2	מוסדר	חלק	4	5
39670	מוסדר	כל הגוש	4-5, 7	
400178	מוסדר	כל הגוש	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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

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	מים	12/02/2020
<u>תמא/35/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. 1. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>תממ/4/14/23</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14. 23/14 תממ/4 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711		08/08/2012
<u>תמל/1034</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמל/1034. הוראות תכנית תמל/1034 תחולנה על תכנית זו.	7734	6308		20/03/2018
<u>2/101/02/23</u>	שינוי		3587	139		23/10/1988
<u>127/03/23</u>	שינוי		7655	3677		27/12/2017



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				יעקב פישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2000	1		יעקב פישר		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	רקע	1: 1	35	01/11/2023	דן פוכס	08: 58 29/11/2023	בה"ת	לא
תשתיות	רקע	1: 1250	1	18/12/2023	יעקב פישר	14: 37 18/12/2023	נספח תשתיות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2000	1	31/07/2022	יעקב פישר	11: 10 04/08/2022	תשריט מצב מאושר	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	17/10/2023	שגל שמואל	09: 50 14/11/2023	נספח תנועה	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	17/10/2023	שגל שמואל	09: 51 14/11/2023	נספח תחבורה ציבורית	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500	1	22/10/2023	בלינסקי טל	09: 56 14/11/2023	נספח נופי	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500	1	22/10/2023	בלינסקי טל	10: 00 14/11/2023	נספח נופי- חתכים	לא
מים	רקע	1: 1250	1	10/10/2023	אדי מימון	10: 01 14/11/2023	נספח מים וביוב	לא
ביוב	רקע	1: 1	7	01/07/2021	אדי מימון	11: 07 30/08/2022	פרשה טכנית למים וביוב	לא
חשמל	רקע	1: 1	3	23/11/2022	אבי אלגבסי	15: 14 27/11/2022	נספח חשמל	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1	11	20/06/2023	דוד מנינגר	12: 00 12/07/2023	חוברת סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 2000	1	02/11/2023	דוד מנינגר	10: 03 14/11/2023	תשריט סקר עצים	לא
סביבה ונוף	רקע		54	21/11/2023	דוד מנינגר	08: 42 21/11/2023	נספח נופי סביבתי	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1	33	19/11/2023	דוד מנינגר	08: 25 20/11/2023	חווד סביבתית-מתקן אגירה מוצע	לא
ניהול מי נגר	רקע		38	13/11/2023	נימרוד ארואץ	10: 05 14/11/2023	מסמך לניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 2500	1	13/11/2023	נימרוד ארואץ	10: 04 14/11/2023	תשריט ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		4	01/09/2022	זאב ברקאי	08: 53 06/09/2022	פרוגרמה	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אופקים	אופקים	שד הרצל	38	08-9928542	08-9928554	

1.8.2 יזם

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	יעקב פישר	88481	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000		office@fe-arc.co.il
	יועץ	אבי אלגבסי	59222	אוראל פרויקטים תעשייתיים בע"מ	אופקים	(1)		08-6436060		aviorel109@gmail.com
הידרולוג	יועץ	נימרוד ארואץ		גיא-טבע ייעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909305		nimrod@geot-eva.co.il
יועץ פרוגרמה וכלכלה	יועץ	זאב ברקאי		יועץ	ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5631087	02-5672021	zevbar@012.net.il
	יועץ	בלינסקי טל	8057674	טל בלינסקי אדריכלות נוף בע"מ	כפר מנחם	(2)		08-8508671		office@talblinsky.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ מים וביוב	יועץ	אדי מימון	12550	אדי מימון הנדסה בע"מ	באר שבע	(3)		08-6237136	08-6650818	Eddie@may moneng.com
	יועץ סביבתי	דוד מנינגר		גיא-טבע ייעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909305		info@geo- teva.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	דן פוכס	6238	דגש הנדסה, תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
	מודד	אורי רונן	1493	הלפרין פלוס מדידות בעמ	ראשון לציון	(4)		03-9627082		Ronen@hf- mapping.co.il
יועץ תנועה	יועץ	שגל שמואל		מהוד הנדסה בעמ	באר שבע	(5)		08-6288060	08-6288070	mahod@mah od.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 697 אופקים.

(2) כתובת: נופי הכפר 137.

(3) כתובת: יהושוע הצורף 34.

(4) כתובת: הכשרת הישוב 10, ראשלי"צ.

(5) כתובת: בית בלטק, יהודה הנחתום 4.



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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

מונח	הגדרת מונח
מתקן תשתית לתפעול תחבורה ציבורית לאוטובוסים	מתחם הכולל מבנים ושטחי חניה הנדרשים לשם תפעול שירות תחבורה ציבורית באוטובוסים, כגון: חניון אוטובוסים, חניון לילה, חניה תפעולית, חניה מנהלתית ומתקנים נוספים.

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 אזור תעשייה חדש בדרום העיר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת ייעודי קרקע.
- קביעת שימושי קרקע לכל ייעוד.
- קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה.
- קביעת קווי בנין.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב עירוני ופיתוח.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- קביעת הנחיות סביבתיות והוראות למניעת מפגעים.
- קביעת הנחיות לתכנון נוף.
- קביעת הוראות לתשתיות לרבות אנרגיה, גז טבעי, מתקנים סולאריים וטעינת רכבים.
- קביעת הוראות ותנאים לצורך הקמת מתקן תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

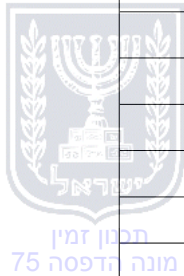
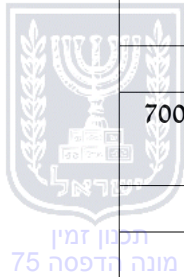
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	912 - 901
תעשייה	700A, 701A, 702A, 703A, 704A, 705A, 706A, 707A, 708A, 709 - 726, 728 - 744
מתקנים הנדסיים	900
מבנים ומוסדות ציבור	401A, 400
קרקע חקלאית	700B, 701B, 702B, 703B, 704B, 705B, 706B, 707B, 708B, 708C
שטח ציבורי פתוח	70, 612 - 607, 605 - 601
שטח פרטי פתוח	401B
ספורט ונופש	50
מרכז תחבורה	501
דרך מאושרת	125 - 120
דרך מוצעת	1023 - 1016, 1014 - 1000
שביל	60
חניון	503, 502, 500
מסחר ותעסוקה	52
תעשייה ואחסנה	804 - 801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	1002
בלוק עץ/עצים לכריתה	חניון	503
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	609
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	912, 907 - 901
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעשייה	707A
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1002, 1000
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	50
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	609 - 607, 603
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	912, 906 - 903
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	731
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	122
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1021, 1013 - 1011, 1006 - 1004
גבול מגבלות בניה	חניון	1023
גבול מגבלות בניה	חניון	503
גבול מגבלות בניה	מרכז תחבורה	501
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	900
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	612, 610, 604 - 601
גבול מגבלות בניה	תעשייה ואחסנה	804
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	125, 123, 122
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	1021, 1018, 1014

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	תעשייה ואחסנה	804
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	124, 121, 120
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	1022, 1001
דרך / מסילה לביטול	חניון	500
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	50
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	70, 605
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	911
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	122
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	1013
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	900
יחס לתמא 1 פרק הפסולת	חניון	500
יחס לתמא 1 פרק הפסולת	מבנים ומוסדות ציבור	401A, 400
יחס לתמא 1 פרק הפסולת	שטח ציבורי פתוח	602
יחס לתמא 1 פרק הפסולת	תעסוקה	901
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מוצעת	1001, 1002, 1006, 1007, 1012, 1020
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	700B, 701B, 702B, 703B, 704B, 705B, 706B, 707B
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח ציבורי פתוח	603
מגרש המחולק לתאי שטח	תעשייה	700A, 701A, 702A, 703A, 704A, 705A, 706A, 707A, 708A
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	122
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	1021, 1013, 1000
קו חשמל מתח גבוה	חניון	503
קו חשמל מתח גבוה	מרכז תחבורה	501
קו חשמל מתח גבוה	מתקנים הנדסיים	900
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	612, 610
קו חשמל מתח על	דרך מאושרת	122
קו חשמל מתח על	דרך מוצעת	1021, 1013
קו חשמל מתח על	חניון	503
קו חשמל מתח על	מרכז תחבורה	501
קו חשמל מתח על	שטח ציבורי פתוח	612
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	122
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	1021, 1012, 1011, 1006, 1004
קו מים 4" ומעלה	חניון	502
קו מים 4" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור	401A
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	708B
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	601 - 604, 610
קו מים 4" ומעלה	תעשייה	708A



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
6.81	43,822.69	דרך מאושרת
93.19	599,352.23	קרקע חקלאית
100	643,174.92	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.65	42,748.45	דרך מאושרת
15.04	96,735.07	דרך מוצעת
3.82	24,593.96	חניון
5.08	32,651.68	מבנים ומוסדות ציבור
1.61	10,381.84	מסחר ותעסוקה
2.90	18,635.92	מרכז תחבורה
2.61	16,811.09	מתקנים הנדסיים
1.58	10,178.54	ספורט ונופש
10.28	66,103.1	קרקע חקלאית
0.04	273.95	שביל
0.82	5,243.82	שטח פרטי פתוח
7.20	46,319.7	שטח ציבורי פתוח
11.05	71,074.99	תעסוקה
24.69	158,778.97	תעשייה
6.63	42,643.83	תעשייה ואחסנה
100	643,174.91	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. משרדים לסוגיהם לרבות למקצועות חופשיים, שירותים הנדסיים, מעבדות, בתי תוכנה ופיתוח.</p> <p>2. תעשייה עתירת ידע בלתי מזהמת, מעבדות, מלאכה נקיה.</p> <p>3. בתאי שטח 908-912 יותר מסחר קמעונאי וסיטונאי, חנויות, מסעדות, בתי קפה, מרפאות, מרכז בריאות, מכון כושר, מכללות פרטיות ושירותי אשנב ואחסנה הקשורה לפעילות המסחרית.</p> <p>4. יותרו כל המתקנים הטכניים והתשתיות הנדרשות לטובת השימושים הראשיים לרבות חדרי חשמל טרפו אשפה גז טבעי וכד'.</p> <p>5. הקמת מתקנים פוטו וולטאים כשימוש נלווה לשימוש הראשי בכפוף לדרישות תמ"א 1.</p> <p>6. שטחי הבניה מתחת לכניסה הקובעת ישמשו לטובת חניה, מחסנים וכד'.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. המסחר הנלווה יהיה בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>2. בתאי שטח 908-912 המסחר ייצמד לקו המגרש הקדמי בקו בניין אפס.</p> <p>3. מתקנים פוטו וולטאים ישולבו ו/או יוסתרו במסגרת התכנון הכולל של המגרש ו/או המבנה.</p> <p>4. המתקנים יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה ויוסתרו מהחזית.</p>
ב	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>1. איחוד/חלוקת מגרשים:</p> <p>1.1. יותר איחוד תאי שטח על מנת ליצור תאי שטח גדולים יותר. במידה ויאוחדו תאי שטח, קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. קווי הבניין בגבול המשותף של תאי השטח המקוריים יבוטלו.</p> <p>1.2. תותר חלוקה ליצירת תאי שטח קטנים יותר. קווי הבניין לאחר החלוקה בגבול המשותף בין שני תאי השטח החדשים יהיו 3מ' או 0 בתנאי של הסכמת שכן. שטח מגרש מינימלי יהיה 2.5 דונם.</p>
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>1. חנויות לסוגיהן מסחר קמעונאי וסיטונאי, מסעדות, שירותי אשנב, שירותים פיננסיים</p> <p>2. משרדים לסוגיהם לרבות למקצועות חופשיים, שירותים הנדסיים, מעבדות, בתי תוכנה ופיתוח, מרפאות, מרכז בריאות, מכון כושר, מכללות פרטיות, מרפאות וכד.</p> <p>3. יותרו כל המתקנים הטכניים והתשתיות הנדרשים לשימוש הראשי לרבות חדרי חשמל טרפו, מתקני אצירת אשפה, מתקנים לאספקת גז טבעי וכד'.</p> <p>4. הקמת מתקנים פוטו ווטלאיים בכפוף לדרישות תמ"א 1.</p> <p>5. שטחי הבניה מתחת לכניסה הקובעת ישמשו לטובת חניה, מחסנים וכד'.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. מתקנים פוטולטאים ישולבו ו/או יוסתרו במסגרת התכנון הכולל של המגרש ו/או המבנה.</p>

4.2	מסחר ותעסוקה
	<p>2. המתקנים יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה ויוסותרו מהחזית.</p> <p>3. לא תותר הקמת מרכול בשטח רצפה כולל העולה על 500 מ"ר, שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4. במסגרת הבינוי תופנה חזית מסחר פעילה לכיוון הפארק הלינארי תא שטח 601.</p> <p>5. חובה לממש בהיתר הבניה הראשון לפחות 50% מהזכויות המוקנות לטובת התעסוקה.</p> <p>6. גובה קומת מסחר לא יפחת מ- 2.75 מ'.</p> <p>7. הנחיות בריאות לעירוב שימושים:</p> <p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור 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 סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
ב	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>1 איחוד/חלוקת מגרשים:</p> <p>1.1 יותר איחוד תאי שטח על מנת ליצור תאי שטח גדולים יותר. במידה ויאוחדו תאי שטח, קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. קווי הבניין בגבול המשותף של תאי השטח המקוריים יבוטלו.</p> <p>2.1 תותר חלוקה ליצירת תאי שטח קטנים יותר. קווי הבניין לאחר החלוקה בגבול המשותף בין שני תאי השטח החדשים יהיו 3 מ' או 0.0 מ' בתנאי של הסכמת שכן. שטח מגרש מינימלי יהיה 2.5 דונם.</p>
4.3	תעשייה
4.3.1	שימושים
	<p>1. בתאי שטח 700A-707A יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. תעשייה חקלאית על סוגיה כולל מו"פ וחממות טכנולוגיות, פיתוח ויצור מוצרים וטכנולוגיות לאיכות הסביבה המבוססים על תוצרת חקלאית או מיועדים עבור חקלאות, כולל תעשיות מחזור הקשורות לחקלאות.</p> <p>ב. לוגיסטיקה תומכת בחקלאות, כגון טיפול, עיבוד, אחסון ושינוע של מוצרי חקלאות.</p> <p>ג. מרכז מבקרים.</p> <p>2. תא שטח 708A ישמש כחממה לתעסוקה (גן טכנולוגי/מיקרו תעשייה). תותר הקמת חדרי מודולריים להשכרה לתעשייה עתירת ידע בלתי מזהמת ולרצפות ייצור. יותרו מתקנים משותפים כגון חדרי ישיבות, מעבדות, הפצה ולוגיסטיקה של התעשייה הנמצאת במקום, חדרי אוכל מסעדה, כיתות לימוד, מחסנים, מתקני תפעול וחדרים טכניים כנדרש. יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המשרתים את המתחם.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

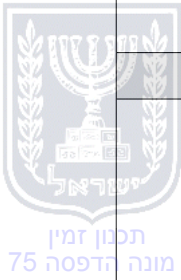


תכנון זמין
מונה הדפסה 75

4.3	תעשיה
	<p>3. בתאי שטח 709-744 יותרו השימושים הבאים :</p> <p>א. תעשיה לסוגיה עם דגש על מזון, תעשיה חקלאית מתקדמת (FoodTech) ואגרו-טק, לרבות כל מתקני השירות והתפעול הנלווים הנדרשים, כגון: חדרי בקרה, חשמל, ביתן שומר ומשרדים המשרתים במישרין את התעשייה, חדרי אוכל, מעבדות, אחסנה וכד'. לא תותר תעשייה בעלת פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים.</p> <p>ב. מבנים לגידול ולייצור תוצרת חקלאית בשיטות ממתקדמות כגון גידולים חקלאיים בשיטות מתקדמות, גידולים הידרופוניים, מוצרי חלבון סינטטי, תוספי מזון, וכדומה. לא תותר תעשייה בעלת פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים.</p> <p>ג. שימושי תעשיה נוספים. לא תותר תעשייה בעלת פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים.</p> <p>4. בכל תאי השטח יותרו שימושים התומכים בתעשיות המותרות בהן כדלכמן :</p> <p>א. שימוש נלווה של חנויות מפעל של המוצרים המיוצרים במקום ובהיקף של עד 10% מסך היקפי הבניה הממומשים בפועל.</p> <p>ב. יותרו אולמות תצוגה ושיווק של ציוד מכני הנדסי הקשור לחקלאות.</p> <p>ג. מרתף לשימושים כגון אחסנה וכיוב'</p> <p>5. לא תותר תעשיה כימית ופטרוכימית, תעשיית ייצור דשנים וחומרי הדברה, מכון פסדים וייצור ואחסון נפיצים.</p> <p>6. למרות האמור לעיל תותר תעשיית דשנים מתקדמת שאינה מהווה סכנה בטיחותית וסביבתית, ותעשיית הדברה ביולוגית מתקדמת, הכל כפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות וכל רגולטור רלוונטי אחר כפי שייקבע מעת לעת.</p> <p>7. יותרו כל המתקנים הטכניים והתשתיות הנדרשים לשימוש הראשי לרבות חדרי חשמל טרפו אשפה גז טבעי וכד'.</p> <p>8. הקמת מתקנים פוטוטלאיים בכפוף לדרישות תמ"א 1</p> <p>9. לא יותרו שימושים המהווים רצפטורים ציבוריים כהגדרתם במסמך מדיניות מרחקי הפרדה של המשרד להגנת הסביבה. שימושים כאמור יהוו סטייה ניכרת מהתכנית/</p> <p>10. עמידה במדיניות העדכנית של המשרד להגני"ס לעניין מרחק מרצפטורים ציבוריים בהיבטי חומ"ס.</p> <p>11. לא יותרו שימושים כגון לוגיסטיקה ואחסנה כשימוש עצמאי אלא כשימוש נלווה לתעשיה</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. בתאי שטח 700A-708A לא תותר תעשיה אשר אינה נשענת על הפעילות החקלאית בשטח החקלאי המהווה חלק מהמגרש.</p> <p>2. תא שטח בייעוד תעשיה המסומן באות A אשר מוצמד לו תא/י שטח בייעוד קרקע חקלאית המסומן בשטח זהה עם האות B (או B ו C), מהווים מגרש/יחידה אחת.</p> <p>3. תיאסר אחסנה ושימוש בחומרים מסוכנים מעל הכמות לדיווח כמוגדר בחוק לחומרים מסוכנים למעט שימוש בחומרים לצורכי חקלאות במגרשים המצויים בטווח של 100 מ' מגבולות תאי שטח עם רצפטורים ציבוריים.</p> <p>4. מתקנים פוטו וולטאים ישולבו ו/או יוסתרו במסגרת התכנון הכולל של המגרש ו/או המבנה.</p> <p>5. המתקנים יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה ויוסתרו מהחזית.</p> <p>6. מבנים חקלאיים ומבנים ליצור חקלאי, מבני עזר ומבנים נלווים לחקלאות יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר התעדכנות מעת לעת.</p>



4.3	תעשייה
ב	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>1. יותר איחוד ו/או חלוקה של תאי השטח המהווים מגרש/יחידה אחת (A ו-B) כמפורט בסעיף 4.2.2 א-2. זכויות הבניה של המגרש המאוחד יחושבו בהתאם לשטח המגרש הכולל וקווי הבניין יתייחסו לגבולות המגרש המאוחד ו/או מחולק.</p> <p>2. יותר איחוד תאי שטח על מנת ליצור תאי שטח גדולים יותר. במידה ויאוחדו תאי שטח, קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט. קווי הבנין בגבול המשותף של תאי השטח המקוריים יבוטלו.</p> <p>3. תותר חלוקה ליצירת תאי שטח קטנים יותר. קווי הבנין לאחר החלוקה בגבול המשותף בין שני תאי השטח החדשים יהיו 3 מ' או 0.0 מ' בתנאי של הסכמת שכן. שטח מגרש מינימלי יהיה 1.5 דונם.</p>
4.4	תעשייה ואחסנה
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>1. כל האמור בסעיף 4.2 ביעוד תעשייה.</p> <p>2. מרכזים לוגיסטיים, ומבני אחסנה בהם האחסנה מהווה את השימוש העיקרי.</p> <p>3. מרכזי אחסנת מידע דיגיטאלי, חוות שרתים, מרכזים לשירותי תמיכה למחשוב מרחוק וכד.</p> <p>4. מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת, תחנות כוח זעירות, מתקנים לאגירת אנרגיה, הכל בכפוף להכנת תכנית מפורטת למגרש בו מבוקש השימוש.</p> <p>5. לא תותר תעשייה כימית ופטרוכימית, תעשיית ייצור דשנים וחומרי הדברה, מכון פסדים וייצור ואחסון נפצים.</p> <p>6. למרות האמור לעיל תותר הקמת תעשיית דשנים מתקדמת שאינה מהווה סכנה בטיחותית וסביבתית, ותעשיית הדברה ביולוגית מתקדמת, הכל כפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה משרד הבריאות.</p> <p>7. יותרו כל המתקנים הטכניים והתשתיות הנדרשים לשימוש הראשי לרבות חדרי חשמל טרפו אשפה גז טבעי וכד.</p> <p>8. מתקנים פוטו ווטלאיים בכפוף לדרישות תמ"א 1</p> <p>9. לא יתאפשרו שימושים המהווים רצפטורים ציבוריים כהגדרתם במסמך מדיניות מרחקי הפרדה של המשרד להגנת הסביבה. שימושים כאמור יהוו סטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>10. עמידה במדיניות העדכנית של המשרד להגני"ס לעניין מרחק מרצפטורים ציבוריים בהיבטי חומ"ס.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי</p> <p>1. תיאסר אחסנה ושימוש בחומרים מסוכנים מעל הכמות לדיווח כמוגדר בתיק לחומרים מסוכנים במגרשים המצויים בטווח של 100 מ' מגבול תאי שטח עם רצפטורים ציבוריים.</p> <p>3. המתקנים יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה ויוסותרו מהחזית.</p> <p>4. יתאפשר מימוש זכויות בניה עיקריות מתחת למפלס הכניסה הקובע, לטובת מרכזי מחשוב בענן, חוות שרתים וכד. כמות הקומות התת קרקעיות תבע בתכנית בינוי מפורטת למגרש.</p>
ב	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>1. איחוד/חלוקת מגרשים:</p>



<p>תעשייה ואחסנה</p>	<p>4.4</p>
<p>1.1. יותר איחוד תאי שטח על מנת ליצור תאי שטח גדולים יותר. במידה ויאוחדו תאי שטח, קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. קווי הבניין בגבול המשותף של תאי השטח המקוריים יבוטלו.</p> <p>2.1. תותר חלוקה ליצירת תאי שטח קטנים יותר. קווי הבניין לאחר החלוקה בגבול המשותף בין שני תאי השטח החדשים יהיו 3 מ' או 0.0 מ' בתנאי של הסכמת שכן. שטח מגרש מינימלי יהיה 1.5 דונם.</p>	
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>1. תא שטח 400 מיועד להקמת מוסדות ציבור לחינוך כגון בית ספר, חדרי לימוד וכדומה, לרבות שימושים נלווים למוסד החינוך כגון מעבדות, אודיטוריום, משרדים, חדרי עזר וכל הנדרש לטובת תפעול המוסד.</p> <p>2. תא שטח 401A מיועד להקמת מוסדות ציבור להשכלה גבוהה כגון מכללה, בית ספר מקצועי, מוסד חינוכי למבוגרים בתחום החקלאות, לרבות השימושים הנלווים למוסד החינוך כגון אודיטוריום, חדרי לימוד, מעבדות, חדרי עזר וכל הנדרש לטובת תפעולו של המוסד וכן שימושים נלווים כגון בית קפה, שירותי הסעדה לטובת המתחם, חנויות לממכר ציוד משרדי, שירותי אשנב.</p> <p>3. יותרו כל המתקנים הטכניים והתשתיות הנדרשים לשימוש הראשי לרבות חדרי חשמל טרפו אשפה גז טבעי וכד'.</p> <p>4. הקמת מתקנים פוטו ווטלאיים בכפוף לדרישות תמ"א 1.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. המתקנים יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה ויוסותרו מהחזית.</p> <p>2. מתקנים פוטולטאים ישולבו ו/או יוסותרו במסגרת התכנון הכולל של המגרש ו/או המבנה.</p> <p>3. בתא שטח 401 הבינוי והפיתוח יתוכנן בהתייחסות לפארק הלינארי (תא שטח 602) על ידי הפניית החזיתות הפעילות אל השצ"פ ליצירת מארג שטחים פתוחים המשתלבים עם הפארק הלינארי.</p> <p>4. בתא שטח 400 לא תותר הקמת חצרות תפעוליות וחצרות משק בחלקי המגרש הפונים לשצ"פים הגובלים.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p> <p>1. תותר חלוקה ליצירת תאי שטח קטנים יותר. קווי הבניין לאחר החלוקה בגבול המשותף בין שני תאי השטח החדשים יהיו זהים לקווי הבניין של תאי השטח המקורי.</p>	<p>ב</p>
<p>ספורט ונופש</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>מרכז ספורט ונופש הכולל בריכת שחיה בין אם מקורה ובין ולא מקורה, בריכה טיפולית, מבנה מלתחות ושירותים, חדרי חוגים, חדר כושר, משרדי הנהלה, קיוסק, מסעדה, סככות צל, מבנים ומתקנים טכניים המשרתים את מרכז הספורט, שבילים, גינות, חניה וכד'.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>בינוי</p>	<p>א</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

	ספורט ונופש	4.6
	<ol style="list-style-type: none"> המתקנים יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה ויוסותרו מהחזית. לא תותר הקמת חצרות תפעוליות וחצרות משק בחלקי המגרש הפונים לשצ"פים הגובלים. 	
	<p align="center">תשתיות</p> <p>תותר תשתית ביוב עירונית קיימת, ערב אישור התכנית.</p>	ב
	שטח ציבורי פתוח	4.7
	שימושים	4.7.1
	<ol style="list-style-type: none"> פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם. מתקני ויסות/השהיה/איגום למי נגר. מעבר לרכב תחזוקה וחירום. מבני שירותים בהיקף מצומצם לטובת באי השצ"פ, בתאי שטח 601 או 602. בתא שטח 602 תותר הקמת שוק פתוח למכירת תוצרת חקלאית. העברת קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים, לרבות תשתיות גז טבעי ומתקן נלווה לגז טבעי, קווי חשמל וניקוז, חדרי טרפו וחדרי רחק. חניות כשימוש משני. 	
	הוראות	4.7.2
	<p align="center">בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> ישמר מרחק של לפחות 10 מ' בין חדר טרפו למבני ציבור ומתקני משחקים לילדים. גובה המבנה יהיה עד 5 מ' מפני הקרקע הסמוכה. קווי תשתיות ומים- בקשה להיתר בתא שטח זה מותנית בתיאום עם חברת מקורות ותאגיד המים. לא מאושר לבצע כל עבודות תשתית או בניה מעל קו "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' ממנו. דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו תישאר פנויה למעבר. מעל קווי "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' מהם יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד. עבודות הפיתוח בתאי שטח 601 602, יבוצעו בהתאם להנחיות לעניין ההגנה על קו המים. שוק פתוח למכירת תוצרת חקלאית- מקורה בקירווי קל. תכסית הקירווי לא תעלה על 20% משטחו של תא השטח, יתרת השטח תפותח בפיתוח נופי אינטנסיבי. בתאי שטח 607-608 יצירת רצועת נוף פאסיבית ע"ג סוללת עפר מתונה ברוחב 5 מ', אשר תהווה חייץ ויזואלי מטופל בין זכות הדרך לאזור התעשייה. הרצועה תכלול מסלעות, גינות, חיפוי קרקע ונטיעת עצים כל 7 מ'. 	א
	חניון	4.8
	שימושים	4.8.1
	<p>חניה לרכב פרטי ולרכב תפעולי לטובת מרכז הנופש ולמוסדות הציבור. יותרו מתקנים טכניים לטובת אזור התעסוקה, לרבות חדרי חשמל טרפו וכד'.</p>	
	הוראות	4.8.2
	<p align="center">בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> במסגרת החניון תותקן תשתית לטעינת רכבים חשמליים. 	א

חניון	4.8
<p>2. מתקנים פוטוולטאים יוקמו כקירוי תאי החניה והמיסעות, ובתכסית שלא תעלה על 50% קירוי כאמור לא יבוא במניין שטחי הבניה. 3. בהיקף תא השטח ובתחומו ישולבו נטיעות של עצים בוגרים.</p> <p>4. לא יותר גידור של החניון, פיתוח החניון יתוכן כחלק בלתי נפרד מהמרחב הציבורי.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

דרך מאושרת	4.9
-------------------	------------

שימושים	4.9.1
<p>1. מעבר לכלי רכב, חניות ציבוריות, אופניים ולהולכי רגל.</p> <p>2. גינון ונטיעות</p> <p>3. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת הקרקע.</p> <p>4. תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב, תמרור ומרכז איסוף פסולת ומחזור.</p>	

הוראות	4.9.2
---------------	--------------

בינוי	א
<p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט מצב מוצע</p> <p>2. בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים.</p> <p>3. רוחב המדרכות יהיה 2.75 מ' לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים.</p> <p>4. נטיעות עצים:</p> <p>א. בשדרות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 40% לפחות משטח השדרה. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>ב. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>ג. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, יינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

דרך מוצעת	4.10
------------------	-------------

שימושים	4.10.1
<p>1. מעבר לכלי רכב, חניות ציבוריות, אופניים ולהולכי רגל.</p> <p>2. גינון ונטיעות</p> <p>3. מעבר קווי תשתית, לרבות רשת חלוקת גז טבעי בתת הקרקע.</p> <p>4. תחנות אוטובוס, ריהוט רחוב, תאורת רחוב, תמרור ומרכז איסוף פסולת ומחזור.</p>	

הוראות	4.10.2
---------------	---------------

בינוי	א
<p>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט מצב מוצע</p> <p>2. בתכנון הדרך ישולב פתרון ניקוז מי גשם למניעת הצפת מגרשים סמוכים.</p> <p>3. רוחב המדרכות יהיה 2.75 מ' לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים.</p> <p>5. נטיעות עצים:</p> <p>א. בשדרות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 40% לפחות משטח השדרה. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

<p>4.10</p>	<p>דרך מוצעת</p>
<p>ב. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה. יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפצים.</p> <p>ג. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, יינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>	
<p>4.11</p>	<p>מתקנים הנדסיים</p>
<p>4.11.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>1. יותרו מתקנים לאגירת אנרגיה במתח גבוה</p> <p>2. יותר חניון ציבורי</p> <p>3. יותרו מתקנים טכניים לטובת אזור התעסוקה, לרבות חדרי חשמל טרפו וכד'.</p>	
<p>4.11.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. ניתן יהיה לחלק את תא השטח לטובת השימושים השונים.</p> <p>2. מתקן האגירה יהיה על בסיס טכנולוגיית אגירה בהתאם לטכנולוגיית המיטבית לעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>3. מכולות האגירה יעמדו בתקנים ובבדיקות מחמירות ובכפוף לאמור בתנאים להליך רישוי התמתייחסים "להיתר בניה למתקן אגירת אנרגיה"</p> <p>4. לא תינתן שהות ממושכת בתווך מגבלת קרינה</p>	<p>ב</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>ככל שיוקם מתקן הנדסי יידרש בשלב התכנון המפורט דוח סביבתי.</p>
<p>4.12</p>	<p>קרקע חקלאית</p>
<p>4.12.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>1. שטח המיועד למחקר ופיתוח חקלאי לטובת מיזמים הממוקמים במתחם.</p> <p>2. הדגמת ובחינת טכנולוגיות גידול חקלאי.</p> <p>3. מבנים לגידולים חקלאיים כגון בתי רשת וחממות מזכוכית או פלסטיק קשיח.</p> <p>4. גינון שבילים להולכי רגל ואופניים ריהוט גן וכד'.</p> <p>5. מתקני ויסות / השהיה/ איגום למי נגר.</p> <p>6. מעבר לרכב תחזוקה וחירום.</p> <p>7. העברת קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים, לרבות תשתיות גז טבעי ומתקן נלווה לגז טבעי קווי חשמל וניקוז, חדרי טרפו וכד'.</p> <p>8. לא תותר הקמת מבנים קבועים בבניה מכל סוג.</p> <p>9. תותר הקמת מחסנים בבניה קלה בלבד ובהיקף המינימאלי הנדרש לצורך שירות חלקת המיזם החקלאי, ובכל מקרה בהיקף שלא יעלה על 2% משטח החלקה הנ"ל.</p> <p>10. תותר הקמת סככות לחנית ציוד מכני הנדסי הנדרש לצורך הפעילות החקלאית במתחם.</p> <p>11. שימוש בדשנים בייעוד קרקע חקלאית יותר באופן שלא יגרום להשפעה סביבתית מעבר לגבולות המגרש.</p>	
<p>4.12.2</p>	<p>הוראות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

4.12	קרקע חקלאית
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תא שטח ביעוד חקלאי המסומן באות B (ו/או C) אשר מוצמד לו תא שטח לתעשייה המסומן באותו מספר עם האות A מהווים מגרש/יחידה אחת אשר לא ניתן להפרידה/ לחלקה לשני מגרשים ביעודים שונים.</p> <p>2. קווי תשתיות ומים - בקשה להיתר בתא שטח זה מותנית באישור חברת מקורות ותאגיד המים.</p> <p>3. מבנים חקלאיים ומבנים ליצור חקלאי, מבני עזר ומבנים נלווים לחקלאות יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר התעדכנות מעת לעת.</p>
ב	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>1. יותר איחוד ו/או חלוקה של תאי השטח המהווים מגרש/יחידה אחת A ו B) - כמפורט בסעיף קודם. זכויות הבניה של המגרש המאוחד יחושבו בהתאם לשטח המגרש הכולל וקווי הבניין יתייחסו לגבולות המגרש המאוחד ו/או מחולק.</p> <p>2. תותר חלוקת השטח למגרשים נפרדים בעבור המיזמים השונים, הכל בשטח מינימאלי של 1 דונם.</p>



4.13	מרכז תחבורה
4.13.1	<p>שימושים</p> <p>1. מתקן תשתית לתחבורה ציבורית באוטובוסים, מוניות, חניון ציבורי לרכב פרטי או מסחרי ומשאיות.</p> <p>2. כל הדרוש לתפקודו של מתקן תשתית לתחבורה ציבורית באוטובוסים, לרבות:</p> <ul style="list-style-type: none"> א. מסוף קצה לאוטובוסים. ב. חדר מנוחה לנהגים, שירותים, חדר בקרה ומשרדים. ג. סככות צל. ד. חניון. ה. מתקני וקווי חשמל לטעינת אוטובוסים ותפעול המתקן. ו. מתקני שטיפה ותדלוק לצרכי המתקן. ז. מתקני חניה. ח. פיתוח נופי, נטיעות וגינון כחלק מפיתוח השטח. ט. אולם (טרמינל) לשימוש הנוסעים. י. מפרצי חניה לאוטובוסים. יא. אמצעים למיתון ההשפעות הסביבתיות הנובעות בשל הפעילות במתקן. יב. אחסנה הנדרשת לצרכי הפעילות במתקן בלבד. יג. אמצעים הנדרשים לשם אבטחת המתקן, לרבות: עמדת שומר, גידור ושער כניסה ויציאה. <p>3. יותרו משרדים המשרתים את המסוף, שירותים לציבור הנוסעים, חדרי טכניים, הצללות.</p> <p>4. הכשרת דרכים, חניות, גינון, גידור, תשתיות תת קרקעיות וכד', הכל בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>5. חדרי שנאים הנדרשים לתפעול החניון ומסוף הקצה.</p> <p>6. מתקני חניה מכאניים.</p> <p>7. מתקנים פוטוולטאים כשימוש ראשי בהיקף שלא יעלה על 10% משטח מרכז התחבורה.</p> <p>8. הקמת מתקנים פוטו-וולטאים כאמור לעיל תותנה באישור חברת החשמל ליכולת הקליטה של הרשת.</p> <p>9. העברת קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים, לרבות תשתיות גז טבעי ומתקן נלווה לגז טבעי,</p>

מרכז תחבורה	4.13
קווי חשמל וניקוז.	
הוראות	4.13.2
<p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. בחניון תוקמנה עמדות טעינה לרכב חשמלי בהתאם לדרישת מהנדס או מי מטעמו. 2. בקשה להיתר בתא שטח זה מותנית בתאום עם חברת חשמל. א. כל שימוש וכל עבודה לרבות שימושים שאינם דורשים היתרים או הרשאות ותואמו עם חברת חשמל. ב. כל עבודה בתחום המגבלות כגון הכשרת דרכים, חניות, גינון, גידור, תשתיות תת קרקעיות וכד' בתיאום עם חברת חשמל. 3. מרכז התחבורה יעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בתקנות איכות הסביבה. בחינת ההשפעות הסביבתיות, לרבות רעש ואיכות אוויר, תיערך בשלב תכנון מפורט ובאישור המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית 4. לא ימוקמו רצפטורים ציבוריים בייעוד מרכז התחבורה בתחום מגבלות קו המתח.</p>	
שביל	4.14
שימושים	4.14.1
מיועד לשבילים להולכי רגל, העברת תשתיות עליות ותת קרקעיות, נטיעות וגינון.	
הוראות	4.14.2
<p>א</p> <p>בינוי</p> <p>תיאסר בניה כלשהיא בתחום השביל למעט מתקני רחוב ותשתיות עליות ותת קרקעיות.</p>	
שטח פרטי פתוח	4.15
שימושים	4.15.1
<p>1. שטח המיועד למחקר ופיתוח חקלאי לטובת מיזמים הממוקמים במתחם. 2. הדגמת ובחינת טכנולוגיות גידול חקלאי. 3. מבנים לגידולים חקלאיים כגון בתי רשת וחממות מזכוכית או פלסטיק קשיח. 4. גינון שבילים להולכי רגל ואופניים ריהוט גן וכד'. 5. מתקני ויסות / השהיה/ איגום למי נגר. 6. מעבר לרכב תחזוקה וחירום. 7. העברת קווי תשתיות עליים ותת קרקעיים, לרבות תשתיות גז טבעי ומתקן נלווה לגז טבעי קווי חשמל וניקוז, חדרי טרפו וכד'. 8. לא תותר הקמת מבנים קבועים בבניה מכל סוג. 9. תותר הקמת מחסנים בבניה קלה בלבד ובהיקף המינימאלי הנדרש לצורך שירות חלקת המיזם החקלאי, ובכל מקרה בהיקף שלא יעלה על 2% משטח החלקה הני"ל. 10. תותר הקמת סככות לחנית ציוד מכני הנדסי הנדרש לצורך הפעילות החקלאית במתחם. 11. שימוש בדשנים בייעוד קרקע חקלאית יותר באופן שלא יגרום להשפעה סביבתית מעבר לגבולות המגרש.</p>	
הוראות	4.15.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מטח	מפל	עיקרי	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט					
												מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	שרות	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט	52	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	5	303	180	38	85		10382	52	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	4	163	130	33	85			52	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	55	50	5	85			52	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	5	292	165	42	85			901 - 907		תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	5	292	165	42	85			908 - 912		תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	3	180	110	20	50	1500		709 - 726, 728 - 744		תעשייה
(1)	(1)	(1)	(1)	3	180	110	20	50	1500		700A, 701A, 702A, 703A, 704A, 705A, 706A, 707A, 708A		תעשייה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	50	40	10	85		66103	700B, 701B, 702B, 703B, 704B, 705B, 706B, 707B, 708B, 708C	<סך הכל>	קרקע חקלאית
(1)	(1)	(1)	(1)	3	180	110	20	50	1500		801 - 804	<סך הכל>	תעשייה ואחסנה
(1)	(1)	(1)	(1)		154	88	16	85			801 - 804	אחסנה	תעשייה ואחסנה
(1)	(1)	(1)	(1)		26	22	4	85			801 - 804	תעשייה	תעשייה ואחסנה
(1)	(1)	(1)	(1)	3	60	50	10	85		9176	400		מבנים ומוסדות ציבור

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט	גודל מגרש מערי			
קדמי (1)											מבנים ומוסדות ציבור
אחורי (1)											שטח פרטי פתוח
											שטח ציבורי פתוח
											מרכז תחבורה
											חניון
											ספורט ונופש
											מתקנים הנדסיים

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:

- שטחי שירות יכללו מתקנים טכניים, חדרי חשמל, מחסנים, מרחבים מוגנים, מעברים לכלל הציבור.
- הצללת חניות בפגלים פוטו וולטאיים לא יחשבו בשטחי הבניה. 15 מ"ר למקום חניה.
- ש"פ - זכויות הבניה הם עבור חממות ובתי רשת. יותרו מחסנים של עד 50 מ' לחלקה. חדרי הטרפו יהיו בשטח של עד 50 מ'.
- יותרו חדרי טרפו בקו בנין אפס.
- חניונים - יותרו 50 מ"ר לטובת חדרי טרפו ומקנים טכניים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כמסומן בתשריט.
- 10% מהזכויות יהיו לטובת שימושי מסחר בקומת הקרקע בלבד.
- 10% מהזכויות יהיו לטובת השימוש הנלווה לחנויות מפעל, בקומת הקרקע בלבד.
- ניתן להמיר שטחי אחסנה לשטחי תעשייה עד 50%.
- לטובת מבנים הנדרשים לתפעול, משרדים וכד. בנוסף, תותר בתא שטח זה תוספת של שטחי בניה בהיקף שלא יעלה על 10% מסך שטחי הבינוי המותרים עבור מתקן תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים. זאת, בתנאי שמדובר בתוספת זכויות בניה הנדרשת לשם פעילות המתקן בלבד. תוספת זו לא תהווה סטייה ניכרת מן האמור בתכנית.

(6) הצללת תחנות האוטובוסים והחניות לא יחשבו בשטחי הבניה.

(7) לטובת מבנים הנדסיים לתפעול, משרדים וכדומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להגשת בקשה להיתר ראשון לעבודות עפר ופיתוח תשתית בשטח התכנית, יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים. מסמך זה יתואם עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון לפיתוח השטח הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה.
 - א. תכנית בינוי ופיתוח תקבע ותציג את דרכי הגישה, הסדרי התנועה והחניה הכוללים שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל, פיתוח השטח, תאורת רחוב, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע,
 - ב. תכנית בינוי ופיתוח תקבע ותציג את פתרונות התשתיות ובהם מיקום תשתיות מים, ביוב, חשמל, גז טבעי תוך שמירה על טווחי הבטיחות, ניקוז והתחברותם למערכות העירוניות
 - ג. תכנית בינוי ופיתוח תקבע את מפלסי הכניסה למגרשים, גידור ציבורי, נטיעות, ריהוט רחוב וגינון.
 - ד. תכנית בינוי ופיתוח תקבע פרטים מחייבים לפיתוח השטח ולפיתוח תאי השטח לרבות קירות תומכים, שערים, חדרי טרפו, וכל אלמנט נוסף שיש לו השפעה על המרחב הציבורי וראוי לפירוט לדעת הוועדה המקומית ע"פ הנחיות מרחביות שייקבעו.
 - ה. התכנית תלווה בנספח שילוט שיגדיר את גודלם ומיקומם של השלטים לרבות הסגנון וההצבה באופן שיהיה אחיד לכלל אזור התעשייה.
5. תנאי להגשת בקשה להיתר ראשון לפיתוח השטח הינו הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצים בוגרים.
6. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לבקשות בייעודים השונים יהיה הכללת נספח עיצוב נופי הכולל הצגת נטיעות ותיאור של מערכת ההשקיה.
7. היתרי בנייה לביצוע עבודות הפיתוח בתחום התכנית יבטיחו כי ביצוע התכנית לרבות מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים הציבוריים ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות ביוב, מים, חשמל, ניקוז ותשתית הגז הטבעי.
8. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו הכנת נספח הגנה על מי תהום
9. תנאי להגשת בקשת להיתר בניה עבור כל מבנה הכולל שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום, הינו פירוט האמצעים למניעת זיהום, ואישור הגורם הסביבתי המוסמך.
10. תנאי להגשת בקשת להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
11. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על-ידי נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים הציבוריים.
12. תנאי להגשת בקשת להיתר לעבודות פיתוח ותשתית בשטח התכנית יהיה עריכת סקר תגובת אתר כללי על כל שטח התכנית. ככל ויעלה הצורך בעריכת סקר תגובת אתר ספציפי (מקומי) לתאי שטח מסוימים יותנו היתרי הבנייה לתאי שטח אלה בהכנת סקר ספציפי כאמור.
13. תנאי להגשת בקשת להיתר בניה יהיה תיאום התאורה עם רשות הטבע והגנים.
14. תנאי להגשת בקשת להיתר בניה למבנים חקלאיים ומבנים ליצור חקלאי, מבני עזר ומבנים נלווים לחקלאות יהיה אישור משרד החקלאות ופתוח הכפר.



6.2

תנאים בהליך הרישוי

15. בינוי ופיתוח בייעוד "תעסוקה", "מסחר", "תעשייה" ו-"מבני ציבור":

תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>א. כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח של תא השטח תוגש תכנית גינון לחזיתות בתי העסק הפונות לדרכים הכוללת עצים ושיחים. לכל הפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח. יש לרכז לכל הפחות כ-50 מ"ר גינה בחזית הקדמית. בחזית תאי השטח ובשפ"פים ינטעו עצי צל, על-פי הנחיות הרשות או מנהלת האתר ולשביעות רצונה.</p> <p>ב. לא תותר הקמת חצרות משק, מתקנים טכניים וכדומה, בחזית מבנה הפונה לאזורים המשמשים את הציבור. ככלל, יושם דגש על חזיתות פעילות ופתוחות לכיוון שטחי חוץ המשמשים את המבנה.</p> <p>ג. מתקני אשפה ישולבו בפיתוח השטח של תא השטח.</p> <p>16. בינוי ופיתוח בייעוד "שצ"פ":</p> <p>א. בתחומי עבודות פיתוח בהם ישנו חיבור בין שטחים בהם מבוצעות עבודות עפר לבין שטחים הנשארים במצבם הטבעי יבוצעו עבודות שיקום נוף להשתלבות טופוגרפית של שטחי הפיתוח עם המצב הקיים. לצורך כך יבוצע חישוב מקדים של שכבת הקרקע העליונה הטבעית אשר תערם במקום המוסכם על הרשות המקומית לצורך שימוש בקרקע כזו לשיקום פני השטח למצב הטבעי של המקום.</p> <p>ב. תנאי להגשת בקשת להיתר בניה, תאום עם חברת "מקורות".</p>	





תנאים בהליך הרישוי	6.3
<p>17. תנאי להגשת בקשת להיתר בניה למרכז תחבורתי -</p> <p>א. אישור תכנית בינוי הכוללת מיקום עקרוני של הבינוי, מערכת המיסעות והחניות, התחברות לדרכים הסובבות, מפלסי פיתוח עקרוניים.</p> <p>ב. אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה ע"י משרד התחבורה</p> <p>ג. תיאום עם ח"י לעניין מגבלות קו מתח עליון.</p> <p>ד. תאום עם המשרד להג"ס/ היחידה הסביבתית המקומית.</p> <p>ה. תנאי להגשת בקשת להיתר בניה הוא הגשת נספח סביבתי, לרבות בהיבטי רעש ואיכות אוויר, לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>18. תנאי להגשת בקשת להיתר בניה או חפירה בתא שטח 501 מכוחה של תכנית זו יהא רישום השטחים המיועדים עבור מתקן תשתית לתחבורה ציבורית באוטובוסים (תא שטח זה) על שם מדינת ישראל. זאת, בין אם בדרך של רישום, הפקעה, במסגרת תכנית איחוד וחלוקה או בכל דרך חוקית אחרת על פי דין.</p> <p>19. לא ניתן יהא לסטות מן התנאים הקבועים בתכנית זו לגבי מתקן תשתית לתפעול תחבורה ציבורית, לרבות הוראות הרישום ושלבי הביצוע, אלא בכפוף לקבלת אישור בכתב מן הרשות הארצית לתחבורה ציבורית.</p> <p>20. תנאי להגשת בקשת להיתר בניה למתקן אגירת אנרגיה:</p> <p>א. מבקש ההיתר יכין מסמך סביבתי בו תתואר הטכנולוגיה המוצעת, כושר האגירה, מיקום המתקן, השפעות הצפויות על הסביבה והנוף והאמצעים למניעתן או לצמצומן. המסמך הסביבתי יוכן עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויוגש להתייחסות משרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. מוסד התכנון ידון בבקשה לאחר קבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית למסמך הסביבתי.</p> <p>ג. לעת היתר בניה יוגש סקר קרינה על פי ההנחיות הרלוונטיות באותה העת, לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. לא ייעשה שימוש בדלקים, שמני מנוע וגנרטורים המבוססים על מנועה שריפת דלקים לשם יישום טכנולוגית האגירה בתכנית זו.</p> <p>ה. ככל שהטכנולוגיה המוצעת מהווה פוטנציאל לזיהום מי תהום, כגון שימוש בסוללות, יוצגו</p>	





תנאים בהליך הרישוי	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>	<p>אמצעים למניעת זיהום כגון מאצרות, איטום שטח מתקן האגירה.</p> <p>ו. ככל ובשלב היתר הבניה ולאור התקדמות הטכנולוגיה, תבחר סוללה מסוג שאינו שימוש בסוללות ליתיום-יון, יש להגיש מסמך השוואת חלופות ופרשה טכנית למשרד להגנת הסביבה על מנת לקבל הנחיות מעודכנות לטכנולוגיה זו.</p> <p>ז. עדכון נספח הבינוי באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ח. יש להגיש נספח שימור קרקע לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ט. יש לערוך בחינה נופית מפורטת שתכלול במידת הצורך המלצות לצמצום ההשפעה הנופית כגון חיץ נופי בכפוף להנחיות כיבוי אש, לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>י. היקף מתקני האגירה בתכנית יהיה בזיקה ישירה להספק הייצור של המתקן.</p> <p>יא. יש לקבל את אישור רשות החשמל, כי מבקש ההיתר רשאי לעסוק באגירת חשמל.</p> <p>יב. יש להגיש מסמך השבת הקרקע לקדמותה הכולל הנחיות לפירוק המתקן בתום חייו.</p>

סביבה ונוף	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>	<p>1. נטיעת עצי צל:</p> <p>א. במרחב הציבורי יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>ב. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה בגודל 8 לפי תקן ש.ה.מ.</p> <p>ג. בשבילים ובשטח הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח.</p> <p>ד. בשטח הפתוח בתחום המגרשים ביעוד מוסדות ציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח הפתוח.</p> <p>ה. בשדרות יש לייצר רצף הצללה באמצעות נטיעות של 40% לפחות משטח השדרה.</p> <p>ו. במדרכות יש לייצר רצף הצללה באמצעות נטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.</p> <p>ז. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות בכל חניה, לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p> <p>2. הנטיעות יתוכננו ויבוצעו גם עפ"י העקרונות הבאים:</p> <p>א. פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה.</p> <p>ב. מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית.</p> <p>ג. הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה.</p> <p>ד. הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר.</p> <p>ה. הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.</p> <p>3. טיפול בשפכים:</p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר ראשון לעבודות פיתוח בשטח התכנית יהיה הגשה ואישור תכנית לשדרוג תחנת השאיבה לשפכים הסונקת את שפכי העיר למט"ש באר שבע, בתאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרת להזרמה למערכת הביוב תעמוד בהוראות כללי תאגידי מים וביוב.</p> <p>ג. ישמר עקרון הפרדת הזרמים. זרם ממקור "תהליכתי" ושפכים תעשייתיים לא יחוברו לזרם ממקור סניטרי אלא רק אחרי תהליך קדם טיפול המביא אותו לרמה הנדרשת ובאופן שלא יפגעו צנרת, מתקנים ומכון טיהור בהתאם להנחיות וחוקי העזר של המועצה המקומית אופקים ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>

	<p>6.4</p> <p>סביבה ונוף</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>	<p>ד. תשמר הפרדה מלאה בין נגר מי גשם (מערכת הניקוז) למערכת הביוב.</p> <p>ה. שפכים יסולקו בצורה מרוכזת למערכת ביוב אזורית.</p> <p>ו. זרם סניטרי יחובר ישירות למערכת הביוב האזורית.</p> <p>ז. קווי הביוב יבוצעו ע"פ הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישות שפכים.</p> <p>ח. ניצול חוזר של מים יהיה בהתאם לתקנות והנחיות המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>ט. יינקטו כל הצעדים למניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז הטבעית ו/או אל מי התהום.</p> <p>י. שמנים מינרליים ושמן/שומן כללי יופרדו במקור וישלחו למחזור.</p> <p>יא. תמלחות יאספו ויסולקו לאתר מאושר ע"י היחידה לאיכה"ס.</p> <p>יב. שמן שרוף יופרד במקור וישלח למחזור.</p> <p>יג. קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל כמו כימיקלים, דלקים וכדומה יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים ולא מחוץ להם וזאת בטרם חיבורם למערכת המרכזית.</p> <p>יד. מתקני השפכים התעשייתיים יהיו עיליים, מקורים, מגובים במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות.</p> <p>טו. שפכים תעשייתיים יטופלו במערכות ייעודיות סגורות ואטומות, כך שלא יגרמו לפליטות מזהמים וריח לאוויר. גזים ממערך השפכים ייפלטו לאטמוספירה בצורה מוקדית בלבד ולאחר טיפול, כך שלא יגרמו למטרדי ריח וזיהום אויר.</p> <p>טז. מכלי אחסון תת קרקעיים, יעמדו בדרישות והתקנים בכל הנוגע לזיהום תת הקרקע.</p> <p>יז. אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגית נטרול מוכחת וזמינה. כניסתם תותר במידה ושפכיהם יפנו ישירות לאתר מאושר כגון: רמת חובב.</p> <p>יח. בתי עסק למזון ידרשו במפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית או רשות סביבתית מוסמכת שמנים מינרליים ושמן/שומן יופרדו במקור ויופנו למחזור.</p>	

	<p>6.5</p> <p>סביבה ונוף</p>	

6.5	סביבה ונוף
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>	<p>יוכשר בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ז. תנאי להגשת בקשה להיתר עבודות עפר יהיה אישור הוועדה המקומית אופקים לאיתור מתחם עירום זמני של עודפי עפר .</p> <p>ח. בהיתר הבניה שיוגש לאישור הוועדה המקומית יוצגו מתקני אצירת הפסולת בתחום המגרש על פי סוגיהם לאישור הוועדה המקומית אופקים. מתקני אצירת הפסולת יתוכננו על גבי מאצרות למניעת לחחול והגעת תשטיפים לערוצי הזרימה.</p> <p>ט. פסולת ביתית תטופל באמצעות מערכת האיסוף התואמת את הסוג והתדירות שנקבעה לה על ידי הרשות המקומית.</p> <p>י. פינוי הפסולת ושיקומה- במידה וימצא אסבסט בזמן עבודות הפינוי יש להפסיק ולפעול לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה וע"פ חוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק.</p> <p>יא. פסולת תעשייתית לא מסוכנת- פסולת אריזות, משטחי אריזה, חביות פסולת, שאריות פסולת מתהליכי ייצור וכדו' אסורות לסילוק עם הפסולת הביתית אין אין צורך לפנותן אל אתר לפסולות מסוכנות ברמת חובב. פסולת זו תסולק או תטופל בהתאם לסיווגה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>יב. פסולת רעילה וחומ"ס- פסולת זו תאוחסן במאצות (קבועות או ניידות), בשטחים מקורים שיועדו לשם כך בתחום המפעל. אופן האחסון יעשה בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי ועל פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. לאזורי האחסון יהיה שילוט מתאים. הפסולות יסולקו לאתר פסולות מסוכנות שברמת חובב, ע"פ לוחות הזמנים והנהלים שייקבעו בתיאום עם המפעל והמשרד להגנת הסביבה, פיקוד העורף ומכבי אש.</p> <p>יג. פסולת הבניין המיוצרת באזור התעשייה תופנה לאתר מורשה לטיפול ומחזור פסולת בניין ועודפי עפר.</p>

6.6	סביבה ונוף
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>	<p>5. זיהום אוויר :</p> <p>בתאי השטח בייעוד "תעשייה", "תעשייה ואחסנה" ו"מרכז תחבורה" :</p> <p>א. ינקטו אמצעים למניעת זיהום אוויר עפ"י דרישות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, ממקורות כגון: תהליכי יצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע.</p> <p>ב. בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאוויר ולמטרדי אבק, תידרש התקנת האמצעים הטכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים בדרישת המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. עבודות עפר :</p> <p>א. ככל שכמות העודפים כתוצאה מעבודות העפר תהיה 100,000 מ"ק ומעלה- יש לפעול בהתאם להנחיות לטיפול בחומרי חפירה של מנהל התכנון.</p> <p>ב. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה בתיאום מול רמ"י ומול היחידה הסביבתית/המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מאושר ומוסדר על פי כל כדין.</p> <p>ד. שטחים שהופרו ע"י עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כך שתשמר חזות נופית נאותה באתר, באחריות הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית השיקום הנופי שאושרה.</p> <p>ה. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים בתמיסות מאושרות ויהודקו. ההרטבה תיעשה 1-2 פעמים ביום.</p>

6.6	סביבה ונוף
	<p>ו. שטחים שהופרו ע"י עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כך שתשמר חזות נופית נאותה באתר, באחריות הועדה המקומית ובהתאם לתכנית השיקום הנופי שאושרה.</p> <p>ז. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בניה שמצריכה מילוי על מנת לצמצם את תנועת המשאיות באתר וממנו החוצה.</p> <p>ח. מזעור הפגיעה הנופית וביצוע שיקום נופי:</p> <p>- טרם תחילת עבודות החישוף יסווגו שטחי החישוף ויסומנו בשטח. קרקע מחישוף וקרקע מעומק תערמנה בהתאם בהתאם לסווג זה.</p> <p>- לפני תחילת עבודות עפר יבוצע חישוף של 30 ס"מ עליונים של הקרקע בשטח העבודה. הקרקע החפורה תיאסף לצורך שימורה לשימוש חוזר כאדמה גננית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

6.7	סביבה ונוף
	<p>7. אחסון דלקים ושמיים:</p> <p>כל מיכל דלק/ שמן/ כימיקלים יצויד במאצרה ויעמוד בהנחיות המשרד להגנת הסביבה. מכלים תת קרקעיים לדלקים וכימיקלים יוצבו במיכול משני ויצוידו במערך בקרת דליפות.</p> <p>8. צמצום פגיעה בשטחים פתוחים וערכי טבע ונוף:</p> <p>א. יש לנקוט באמצעים לצמצום זיהום אור בייחוד באזורי הממשק עם השטחים הפתוחים הרגישים.</p> <p>9. צמצום השפעה סביבתית:</p> <p>א. תנאי להגשת בקשת להיתר בניה למגרשי התעשייה ותעשייה קלה ומלאכה הינו הגשת תכנית סביבתית ליחידה הסביבתית האזורית. הנספח יכלול פרשה טכנית על הפעילות והתהליכים הצפויים: כמות וסוג חומרי הגלם שייעשה בהם שימוש, תהליכי ייצור, צריכת מים, כמות ואיכות השפכים, פליטות לאוויר, מקורות רעש, כמות וסוג פסולת, מקורות קרינה ושלבי הקמה. כמו כן, יכלול הנספח את תיאור הפעולות והאמצעים שיינקטו לצמצום ומניעת השפעה סביבתית כדוגמת אופן טיפול בפסולת, מתקני קדם טיפול בשפכים, מתקנים לצמצום פליטות לאוויר מיגוונים אקוסטיים וכל שיידרש לתיאום ואישור היחידה הסביבתית האזורית.</p> <p>ב. על השימושים השונים לעמוד בדרישות ובתקנות למניעת מפגעים.</p> <p>ג. על כל מפעל ובו מוחזקים חומרים מסוכנים אשר מעוניין להיכנס למתחם יידרש במסמך הסוקר השפעות סביבתיות המאושר ע"י היחידה הסביבתית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

6.8	סביבה ונוף
	<p>10. הנחיות למזעור הפגיעה הנופית והסביבתית:</p> <p>10א. טבע בעיר-</p> <p>1. השטח הפתוח בסביבת התכנית ישמש כרצועת טבע עירוני.</p> <p>2. בשטחים הפתוחים יינטעו עצים מקומיים ועצים נותני צל בהתאם להמלצת אדריכלי הנוף של התכנית, ויעשה שזרוע צומח טבעי מגוון. שבילי הליכה, שבילי אופניים וטיילות לא יהיו סלולים, יעשה טיפול נופי לגידור.</p> <p>11ב. מינים פולשים-</p> <p>1. טרם תחילת עבודות ההקמה יבוצע ניטור צמחים פולשים וכן טיפול פרטני בהתאם להנחיות רט"ג.</p> <p>2. בשטחי הגינון שבתחום התוכנית לא יעשה שימוש בצמחים בעלי פוטנציאל פלישה.</p> <p>3. יש לטפל ולעקור צמחים פולשים ככל שקיים בשטח התוכנית, על פי הנחיות רט"ג.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

6.8	סביבה ונוף
<p>4. רשימת עצי נוי לשתילה במרחב הציבורי תעשה בתאום אדריכל הנוף של התוכנית למניעת התפשטות צמחים פולשים לשטחים הטבעיים.</p> <p>10.ג. צמצום השפעות של מרכז התחבורה העתידי- מרכז התחבורה יתוכנן כך שלא יפגע פגיעה סביבתית במרחב בסביבתו. יינקטו אמצעים למניעת זיהום קרקע, זיהום מי תהום, זיהום רעש וזיהום אוויר. כל תדלוק וטיפול בכלי רכב יעשה על פי התקנות המעודכנות.</p> <p>11. סקר סיסמי</p> <p>א. תנאי לפיתוח השטח והכשרתו לקראת בניה גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סוג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים וההידרולוגיים כפי שיקבעו בסקר קרקע, הכולל קדיחה בתחום האתר ובהתייחס להגברה בגין חתכי קרקע רכים והחמרת סיווגם בגין צפי להגברת שתית חריגה בכל שטח התכנית.</p> <p>ב. תנאי להגשת בקשת להיתר בניה פיתוח סיסמי הנדסי המתייחס למאפייני המבנה ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תכנית ביסוס. עבור מבנים בעלי מקדם חשיבות א' בתקן, התכנון יתבסס על ספקטרום תגובה שגובש לאחר ביצוע בפועל של סקר של סקר תגובת-אתר.</p> <p>12. ערכי טבע מוגנים בחוק: טרם ביצוע הכשרת קרקע בשטח חדש, תערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם (שימור/העתקה/היתר פגיעה) בהתאם להנחיות רט"ג.</p> <p>13. הנחיות לטיפול בצמחיה פולשנית בהתאם להנחיות רט"ג.</p> <p>14. ערוגות וגינון ציבורי ישמשו כאמצעי לניהול נגר בתוך אזור התעשייה.</p>	



6.9	ניקוז
<p>1. כללי:</p> <p>א. מערכת הניקוז תהיה מופרדת ממערך השפכים, כך שתובטח מניעה מוחלטת של חדירת חומרים, מוצקים, נוזלים וכדומה, אל הקרקע ו/או למי התהום, אל מערכת הביוב ו/או הניקוז.</p> <p>ב. תכנית הניקוז תראה פתרונות לשימוש במי נגר ממרזבים ושטחים אטומים כגון דרכים לצרכי השקיה ופיתוח הנוף.</p> <p>ג. שטחי חנייה יגוננו וירוצפו בריצוף אבן משתלבת, חצץ או כל חומר אחר שיאפשר חלחול המים אל הקרקע ויקל על מערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ד. במוצאות הניקוז אל עבר השטחים הפתוחים יש להשתמש באמצעים למניעת סחף. כגון מתקנים להפחתת אנרגיית המים, ייצוב צמחי וכדומה.</p> <p>ה. יש לייצר הפרדה ברורה בין נגר המגיע ממקורות נקיים כגון גגות, מדרכות, כבישים וחניות לבין נגר המגיע ממקור החשוד בזיהום. את האזורים תורמי הנגר שיש בהם חשד/פוטנציאל לזיהום יש להעביר לטיפול קדם אשר יבטיח את התאמתו למערכת הביוב. במידה והדבר אינו מתאפשר יש לנקזו למכלי איסוף נגר ולפנותו לאתר המורשה לכך.</p> <p>ו. ניקוז מי הגשם (נגר עילי) לא יעבור ממגרש אחד למשנהו, אלא יתנקז לשטחים ציבוריים בלבד כגון דרך, זיקת הנאה או שצפ, למעט שפ"פ הצמוד למגרש של אותו בעל זכויות בקרקע.</p> <p>ז. משטחי תפעול יהיו, ככל הניתן, מקורים וייבנו מחומרים אטימים למניעת חדירת מים אל תת הקרקע.</p> <p>ח. לא תתאפשר הזרמת נגר מגגות המבנים על פני משטחי תפעול.</p> <p>ט. יש להציב חומרים מסוכנים באזורים המיועדים לכך, תחת קירוי ובמאצרות, נפח המאצרה יהיה 110% מנפח החומר המאוחסן. אלו יהיו בתחומי המגרשים בלבד וימוקמו ע"ג משטח לא</p>	



6.9	ניקוז
	<p>מחלחל.</p> <p>י. יש לגבות מתקני שפכים במכלי חירום למניעת גלישות.</p> <p>יא. כל מגרש אחראי לטפל בנגר שנוצר בתחומו, תוך חיבור למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>יב. תשמר הפרדה מלאה בין נגר מי גשם לבין מערכת הביוב.</p> <p>יג. יש לאפשר את ניקוז האגנים החיצוניים C1, C2 ו-C3 על גבי אגן C לעבר נק' ריכוז 5 בהתאם לנספח הניקוז.</p> <p>יד. יש לתכנן תשתית ניקוז תת קרקעיות באגן C על מנת לנקזו לעבר נק' ריכוז 5 בהתאם לנספח הניקוז.</p> <p>טו. יש לוודא כי קיים ניקוז על קרקעי לכל אזור המנוקז בצינורות תת-קרקעיים.</p> <p>2. הנחיות לתאי שטח בייעודי "תעשייה", "תעשייה ואחסנה":</p> <p>א. יש לשמור על לפחות 15% משטח כל מגרש המיועד לתעשייה, כשטח פתוח בו תתבצע השהייה בשטחים המגוננים.</p> <p>ב. במתחמים בהם מתבצעת פעילות העלולה לגרום לזיהום מי נגר עילי תמנע במידת האפשר כניסת נגר לתחומם ומי הנגר המזוהמים יופנו למערך טיפול קדם בטרם הזרמתם למערכת השפכים העירונית ו/או מיכלי איסוף נגר ובתיאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>ג. חצרות שירות ואזורי פריקה וטעינה, משטחי הייצור והתפעול וכל השטחים לפעילות תעשייתית יהיו מקורים ורצפתם תיבנה מחומרים אטימים למניעת חדירת מים אל תת הקרקע. יש לעבד שיפועים ממשטחים אלה אל מחסום רצפה, השיפוע המינימלי יהיה 1%.</p> <p>ד. על מנת למנוע חלחול מזהמים יש להציב חומרים מסוכנים באזורים המיועדים לכך, תחת קירוי ובמאצרות.</p> <p>ה. יש לגבות מתקני שפכים במכלי חירום למניעת גלישות.</p> <p>ו. לא תתאפשר הזרמת נגר גגות בזרימה חופשית על פני משטחי תפעול (למניעת גריפת שאריות וכו').</p> <p>ז. מערכות הניקוז בתא השטח יופרדו כך שנגר עילי מגגות ומשטחים נקיים יופנה להחדרה טרם מעבר באזור מזהם.</p>

6.10	ניקוז
	<p>3. הנחיות לתאי שטח בייעודי "תעסוקה", "תעסוקה ומסחר", "מבנים ומוסדות ציבור":</p> <p>א. בשטחי המגרשים יוותר שטח של 15% לפחות אשר יהיה פנוי מבינוי וחדיר למי נגר, במגמה לאפשר קליטה של כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עלי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>ב. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כמו חצץ, חלוקים וכד'. ג. מי הנגר העילי שיופנו מתחומי המגרשים לשטחים הציבוריים יופנו לשצ"פים ולאזורים מגוננים סופגי מים ומונמכים מסביבתם, באופן המבטיח קליטה השהייה והחזרה של מי הנגר באמצעות שטחי חלחול ישירים/ מתקני החדרה. עודפי נגר יופנו למדרג הבא, דרכים סמוכות.</p> <p>ד. מי נגר יופנו למגרשי חניה "ירוקים" בתחומי המגרשים. מגרשי החניה ייבנו ככל שניתן מחומרים חדירים ונקבוביים המאפשרים חלחול ותשולב בהם צמחייה לקליטת מים והשהייתם.</p> <p>ה. במקומות בהם נעשים קידוחי ניסיון במסגרת הסקר הגיאולוגי או בדיקת ביסוס המבנה יש לבדוק גם את חידור הקרקע. במידה ונמצא כי הקרקע מאפשרת חלחול גבוה יש לשלב ככל הניתן קידוחי חלחול. בכל מקרה קידוחי חלחול מחויבים להיות בתיאום עם יועץ הקרקע/ביסוס למניעת בעיות הקשורות בחוזק המבנים.</p> <p>4. הנחיות לתאי שטח בייעודי "דרך מאושרת/מוצעת/דרך נופית":</p>

ניקוז	6.10
<p>א. במדרכות לצידי הכביש ברמת הרחוב, אזורי ערוגות העצים ואזורי החנייה יהיו עם ריצוף מחלחל ככל הניתן.</p> <p>ב. במדרכות ישולבו רצועות גינון מונמכות עם צמחייה ומבלעים להשהיית מים. עודפי המים שלא מחלחלים יופנו הצידה אל עבר הכביש ותאי הניקוז שבתחומו.</p> <p>ג. קולטני המים לצידי הכביש יהיו מונמכים וישולבו צמחייה.</p> <p>ה. נגר עילי של המדרכות יופנה לשטחי גינון וערוגות עצים. כמו כן ינקטו אמצעים להאטת מיי הנגר בשטחי הגינון.</p> <p>5. הנחיות לתאי שטח בייעוד ה"שצ"פ":</p> <p>א. יש לייצר בשצ"פ מבלעים ושקעים לקליטת הנגר היורד עליו והמגיע ממערכת הניקוז הסמוכה.</p> <p>ב. ככל שדו"ח הקרקע יאפשר זאת, יש ליישם מתקני חלחול בתחום השצ"פ.</p> <p>ג. במוצאות הניקוז אל עבר השטחים הפתוחים יש להשתמש באמצעים למניעת סחף כגון מתקנים להפחתת אנרגיית המים, ייצוב צמחי וכדומה.</p> <p>ד. יתוכננו רצועות גינון בשטחי השצ"פ כך שיוכלו לשמש לקליטת והשהיית נגר. שטחים אלו יהיו מונמכים מסביבתם.</p> <p>ה. קולטני הניקוז בתחום השצ"פ יהיו מוגבהים בכמה ס"מ בודדים, על מנת לאפשר השהיית נגר והקלה על מערכת הניקוז.</p>	



חניה	6.11
<p>1. החניה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>2. פריקה וטעינה תיעשה בתוך המגרש בחלקו האחורי.</p> <p>3. רחבות כיבוי אש יוסדרו בתוך המגרשים.</p> <p>4. טעינת רכבים (לכל הייעודים, למעט דרכים ושצפ"ים):</p> <p>א. כללי:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בכל חניון פרטי יותקנו מערכות ניהול טעינה חכמות SCS. - יתאפשר חיבור מערכת SCS למרכז ניטור טעינה ו/או מסירת מידע לגבי היקפי שירותי טעינה לניתוח סטטיסטי של שירותי הטעינה בעיר. <p>ב. תכנון תשתיות טעינה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תכנון עמדות הטעינה ותשתיות כלים יאפשרו בעתיד טעינת רכבים בכל מקום חניה, למעט בייעודי דרכים ושצפ"ים, ששם יתוכננו חיבורים לטעינה רק בחניות המיועדות להתקנה כולל אפשרות לחיבור בעתיד. - לפחות 10% ממקומות החניה יהיו מתוכננים כעמדות טעינה מהירה. <p>ג. תכנון תשתיות החשמל להספקת אנרגיה לטעינה:</p> <ul style="list-style-type: none"> הספקת החשמל תתוכנן במתכונת שתאפשר בעתיד טעינת רכבים בל מקום חניה, בהתאם לשיקולים תפעוליים של החניון. <p>ד. ביצוע תשתיות טעינה בזמן הקמת החניון:</p> <ul style="list-style-type: none"> בשלב הקמת החניון תוקמנה מערכות ותשתיות הבאות: - מערכת SCS - חיבור חשמל התואם את השיא הביקוש בשלב הראשון. - הכנת תוואי ו/או הנחת כבלים לכל מקום חניה להבטחת חיבור עמדות טעינה עתידיות. - 3% עד 5% עמדות טעינה מהירות מכלל מקומות החניה. - 10% עד 20% עמדות טעינה רגילות מכלל מקומות החניה. 	

6.11	חניה
	<p>ה. הפעלת תשתיות טעינה בשלב ראשון : - בשלב ראשון של הפעלת החניון תוקמנה ותופעלנה : - מערכת SCS - 3% עמדות מהירות מכלל מקומות החניה. - 10% עמדות טעינה רגילות מכלל מקומות החניה.</p>
6.12	עיצוב אדריכלי
	<p>עיצוב המבנים יהיה על פי ההנחיות המרחביות של עיריית אופקים.</p>
6.13	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	<p>פרטי הגידור וחומרי הגמר יקבעו במסגרת הנחיות מרחביות של עיריית אופקים.</p>
6.14	גגות
	<p>המתקנים יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה ויוסרתו מהחזית. לפחות 50% משטח הגג יהיו עבור מתקנים פוטו וולטאיים. המערכות האחרות יוצגו באופן שימקסם את האפשרות להקמת מערכת פוטו וולטאית על הגג.</p>
6.15	בניה ירוקה
	<p>מבנים בתחום התכנית יעמדו בדרישות ת"י 5281 או התקן התקף בעת הוצאת ההיתר, ברמה של שני כוכבים לפחות, בהתאם להנחיות המרחביות לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או מדיניות ועדה מקומית בתוקף.</p>
6.16	תשתיות
	<p>1. חשמל : א. כל קווי התשתית, יהיו תת- קרקעיים. ב. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. ג. קווי ההזנה (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים לרבות התקנת שנאים על עמודים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן תותר הקמת עמודים סופיים. ד. בזמן הכנת התוכניות מפורטות במתחמים חדשים יוקצו מגרשים עבור תחנות הטרנספורמציה על פי דרישת החברה המספקת חשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברה המספקת זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב אל תחנות הטרנספורמציה. ה. באחריות מגיש הבקשה להיתר בניה לתאם עם החברה המספקת חשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם. 2. תחנות השנאה : א. תחנות השנאה יהיו חלק אינטגרלי ככל הניתן מהבינוי המוצע. ב. תחנות השנאה יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן : -בתחום מגרשי ייעודי הבניה הבאים : מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש או משולב במבנה. -בשטחים ציבוריים פתוחים.</p>



תשתיות	6.16
<p>3. גז טבעי :</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>-בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>-בתחום מגרשי הייעודים הבאים : שטח פרטי פתוח, חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>ה. לכשתקום רשת חלוקת הגז בלחץ נמוך מאוד- תנאי לביצוע עבודות, בתחום מגבלות הבנייה החלות ממיקום הקוויים בפועל- תיאום עם בעל רישיון רשת החלוקה לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p> <p>4. צנרת- הצנרת תוסתר ותמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים ויזואליים. התעלות והפירים יפורטו בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>5. קו "מקורות"</p> <p>א. לא מאושר לבצע כל עבודות תשתית או בניה מעל קו "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' ממנו. דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו תישאר פנויה למעבר.</p> <p>ב. מעל קו "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' ממנו יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p> <p>ג. במידה ויהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קו "מקורות" התכנון ו הביצוע יהיו ע"י חב' "מקורות".</p>	



תנאים למבחני קבלה	6.17
<p>תנאי קבלה לאזה"ת :</p> <p>מיונם ובדיקת התאמתם של מפעלים/עסקים בייעוד זה לאזור התעשייה תיעשה באמצעות שאלון איפיון סביבתי. עם קבלת המפעל/עסק לאזה"ת יוגש מסמך סביבתי מפורט ליחידה הסביבתית.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.18
<p>1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ; ובלבד שרמ"י 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.</p> <p>2. המקרקעין המיועדים עבור מרכז תחבורה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם המדינה בהתאם להוראות סעיף 26(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.19
גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש עד 100,000 מ"ר לשטחים עיקריים ביעוד תעשייה ותעסוקה.	תיערך בדיקה בעזרת נספח תנועה במעגלי התנועה של הרחובות שדה תימן/ עוקף מזרחי והטייסיים/הציונות. ככל שמעגל כלשהו יתפקד ברמת שירות נמוכה מ-D, ייסלל במקומו צומת מרומזר.

7.2 מימוש התכנית

15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75