

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0719393

אזור תעשייה ותעסוקה - שגב שלום

דרום

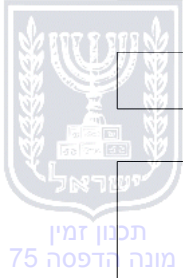
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה הרחבה מערבית לאזור התעסוקה הקיים ביישוב שגב שלום.

תכנית המתאר ליישוב שאושרה במאי 2019 מגדירה יעד האוכלוסייה של כ- 50 אלף נפש לשנת 2035. צמיחת האוכלוסייה בעיר מבקשת הרחבה של הפעילות הכלכלית, ומקורות התעסוקה עבור התושבים. לצד זאת מתחמית תעשייה ותעסוקה נוספים בעיר נותנים לרשות המקומית שטחים מניבי ארנונה שיכולים להעלות את רמת השירותים העירוניים ולהקנות לה חוסן כלכלי מוניציפאלי. תכנית זו, באה לתת מענה לתושבי שגב שלום בהיבטים האלה.

שטח התכנית הוא כ- 92 דונם. כ- 35 דונם מהם לתעשייה וכ- 12 דונם למסחר ותעשייה וכן תא שטח עבור תחנת תדלוק ושטח מסחרי.

התכנון מציע מגרשים בגודל ממוצע של כ 1.3 דונם ביעוד מסחר תעשייה קלה ומלאכה לאורך כביש מספר 20 המאושר במסגרת תכנית 699-0534750, בעלי חזית מסחרית ודופן רחוב עירונית, ומגרשי תעשייה ומלאכה אחוריים גדולים יותר.

כמו כן מוצעים שני מגרשים למרכז תחבורה עירוני בהתאם לתכנון מתארי קיים ובקו אחד עם עקרונות תכנית המתאר היישובית.

השימושים המוצעים במגרשי המסחר התעשייה הקלה והמלאכה הינם עבור משרדים, חנויות, מפעלי תעשייה שאינם מזהמים, בתי מלאכה, עסקי מזון ועוד.

תכנון הדרכים מציע חיבור לאזור התעסוקה הקיים וכן לשכונות המגורים מדרום לתכנית המוצעת, ממערב החיבור הוא לכביש עירוני שיתחבר בעתיד לדרך מספר 40.

התכנית מרחיבה את אזור התעסוקה לכוון מערב על חשבון השצ"פ האורכי בסמוך לכביש ומוסיפה מתקן ההנדסי מוצע עבור תחנת שאיבה ביעוד יער נטע אדם עפ"י תכנית 25/220/02/7 ותמ"א 1.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

אזור תעשייה ותעסוקה - שגב שלום

652-0719393

מספר התכנית

91.414 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

קואורדינאטה X 183900

קואורדינאטה Y 568500

### 1.5.2 תיאור מקום

א.ת צפון מערבי לבינוי הקיים בשגב שלום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שגב שלום - חלק מתחום הרשות: שגב שלום

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

לי"ר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39755	מוסדר	חלק		12-13
39772	מוסדר	חלק		112
70011	מוסדר	חלק		147

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
09/07/2018	9581	7870	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0366104.	החלפה	652-0366104
16/05/2019	10770	8240	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 699-0534750.	החלפה	699-0534750
24/08/2015	8306	7101	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7 / 02 / 220 / 19.	החלפה	7 / 02 / 220 / 19
26/10/1995	310	4343	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7 / 02 / 220 / 4.	החלפה	7 / 02 / 220 / 4
31/10/1999	767	4814	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7 / 02 / 220 / 8.	החלפה	7 / 02 / 220 / 8
06/05/2019	10403	8223	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 220 / 25 ממשיכות לחול.	שינוי	7 / 02 / 220 / 25

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה קוץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה קוץ		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	14: 52 05/08/2021	ואדים פסחוב	25/07/2021	8		מנחה	ביוב
לא	מסמך סביבתי	12: 23 15/08/2021	דוד מניגר	18/12/2019	39		רקע	דו"ח סביבה
לא	נספח השפעה על מי תהום	11: 42 14/05/2019	אבי פרוינד	25/12/2018	5		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח נגר עילי	14: 50 05/08/2021	אבי פרוינד	16/06/2021	15		מנחה	ניהול מי נגר
לא	מסמך הידרולוגי סביבתי	14: 43 05/08/2021	יעקב פרויס	14/07/2021	53		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח מים וביוב	16: 08 14/07/2021	ואדים פסחוב	16/06/2021	1	1:1000	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי	08: 55 15/07/2021	אריה קוץ	14/07/2021	1	1:1000	מנחה	בינוי
לא	נספח חשמל	14: 51 05/08/2021	יוסף רחמין	25/07/2021	1	1:500	מנחה	חשמל
לא	נספח ניהול מי נגר עילי	14: 49 05/08/2021	אבי פרוינד	04/08/2021	2	1:1250	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח נופי	12: 21 15/08/2021	אריה קוץ	14/07/2021	1	1:1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	14: 47 05/08/2021	רועי לוי	25/07/2021	1	1:1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה לתחנת התדלוק. מחייב בעניין כניסות ויציאות, מקומות החניה ועמדות התדלוק.	14: 48 05/08/2021	רועי לוי	25/07/2021	1	1:250	מחייב חלקית	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 58 14/07/2021	אורי רונן	05/07/2021	1	1:1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד החקלאות	משרד החקלאות		משרד החקלאות- הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268735		Rb_pniot@ moag.gov.il

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות המדינה.

**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	אריה קוץ	28353	ניר-קוץ אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090827	03-6957704	arie@ta- arc.com
אדריכל	יועץ נופי	אריה קוץ	28353	סטודיו אדריכלות נוף ב(1999) בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090827	03-6957704	arie@ta- arc.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אורי רונן	1493	"הלפרין פלוס" מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רועי לוי	23174211	רעם הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	roy@rameng. net
	יועץ סביבתי	דוד מניגר			עומר	עומרים	9	08-6909305	08-6909310	info@geotev a.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ואדים פסחוב	81334	מ.ב.ת. מהנדסים יועצים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	077-8831106	077-5252068	vadim- mbt@012.net. il
מהנדס	יועץ תשתיות	אבי פרוינד	105928	קבוצת מ.מ. דרום	רמת גן	אהליאב	6	03-7588517	03-6743952	avif.eng@gm ail.com
הידרולוג	יועץ סביבתי	יעקב פרויס		גיא טבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6224817		yaakov@geot eva.co.il
יועץ חשמל	יועץ תשתיות	יוסף רחמין	89339	אינג'י .י. אהרוני הנדסת חשמל בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6238774	08-6238776	yossefr@y- aharoni.co.il



מכון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

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 להרחבת אזור תעשייה קלה ומלאכה ביישוב שגב שלום.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לייעוד מסחר ותעסוקה, תעשייה קלה ומלאכה ודרך מוצעת, מתעסוקה ליער עם הנחיות מיוחדות. מתעשייה לדרכים, שצ"פ ותעשייה קלה ומלאכה וממרכז תחבורה לתעשייה ומלאכה, שצ"פ, דרך מוצעת ומבני ציבור.

ב) קביעת זכויות בניה, מגבלות בניה, קווי בנין והוראות בניה.

ג) קביעת מערך הדרכים הכולל.

ד) קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים.

ה) קביעת הוראות והנחיות לשמירה על איכות הסביבה ועצים לשימור.

ו) קביעת תנאים למתן היתרי בניה ולתשתיות.

ז) קביעת הוראות להקמת תחנת תדלוק

ח) קביעת הוראות להקמת תחנת שאיבה לביוב.



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
תעשייה קלה ומלאכה	271 - 261
מתקנים הנדסיים	281
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	674 - 670
יער	710
מרכז תחבורה	274 ,272
דרך מאושרת	822 - 820
דרך מוצעת	833 - 830
מסחר ותעסוקה	1508 - 1500
מסחר ותחבורה	910

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	822
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	830
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער	710
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	673 ,672
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשייה קלה ומלאכה	264 - 261
בלוק תחנת תדלוק	מסחר ותחבורה	910
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	833 ,830
גבול מגבלות בניה	מסחר ותחבורה	910
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	1506 - 1500
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	281
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	674
גבול מגבלות בניה	תעשייה קלה ומלאכה	265 ,264
גבול מתחם	דרך מאושרת	822
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	821
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	830
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	671
הנחיות מיוחדות	יער	710
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותחבורה	910
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	1508 - 1500
חזית מסחרית	מסחר ותחבורה	910
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	1508 - 1500

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,852	7.50

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
6.57	6,008	יער
21.15	19,338	מרכז תחבורה
10.82	9,890	שטח ציבורי פתוח
53.96	49,326	תעשייה קלה ומלאכה
<b>100</b>	<b>91,414</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.48	5,010.59	דרך מאושרת
13.25	12,114.8	דרך מוצעת
6.40	5,855.05	יער
1.34	1,221.49	מבנים ומוסדות ציבור
1.54	1,407.64	מסחר ותחבורה
13.17	12,038.86	מסחר ותעסוקה
15.27	13,958.75	מרכז תחבורה
0.10	91.07	מתקנים הנדסיים
5.81	5,311.35	שטח ציבורי פתוח
37.64	34,404.17	תעשייה קלה ומלאכה
<b>100</b>	<b>91,413.77</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>(א) תעסוקה תכלול שימושים כגון מעבדות, מחקר ופיתוח, משרדים עסקיים, בנקים מרכזי הכשרה והדרכה מקצועית וכד'.</p> <p>(ב) חניונים, מחסנים ומתקנים טכניים בתת הקרקע.</p> <p>(ג) מתקנים פוטו וולטאים על גגות המבנים.</p> <p>(ד) מסחר בקומת הקרקע כגון: בתי אוכל, מזנון, מסעדה, חנויות, קליניקות וכדומה.</p> <p>(ה) יותרו שימושי מלאכה זעירה כגון: מתפרה, סנדלריה, מכון העתקות.</p> <p>(ו) לא יותרו שימושים העלולים לייצר מפגעים סביבתיים מזהמים.</p> <p>(ז) תחנה לניטור אוויר.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>(1) תותר בנייה של מספר מבנים במגרש.</p> <p>(2) גידור: דגם הגדרות יהיה אחיד לכל המגרשים, בהתאם להחלטת מהנדס הרשות.</p> <p>(3) שילוט: עיצוב שלטי ההכוונה יהיו באישור ובתיאום עם המועצה המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה</p> <p>(4) מערכות טכניות יוסתרו ויפורטו בהיתר הבניה.</p> <p>(5) מרחבים מוגנים יבנו בהתאם להוראת הג"א התקפות לעת היתר הבניה.</p> <p>(6) תישמר חזית מסחרית בקומת הקרקע כלפי כביש 20. במגרש 910 החזית המסחרית תהיה אופציה לשיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>(7) בכל מגרש, החזית המסחרית תהיה מבונה לפחות 60% מאורכה.</p> <p>(8) החזית המסחרית תהיה מלווה לכל אורכה המבונה בקולונדה בעומק של 4 מ'. שטח זה יוסדר כזיקת הנאה למעבר הציבור לפי סעיף 6.14 להלן.</p> <p>(9) כניסות ראשיות למבנים וליחידות המסחריות יהיו ממפלס הרחוב ואו השצ"פ ואו מעבר להולכי רגל בשיפוע שלא יעלה על 5% וללא מדרגות.</p> <p>(10) גובה כניסות למבני מסחר יהיה כמצוין בנספח בינוי ופיתוח.</p> <p>תותר סטיה בגובה כניסות לחזית המסחרית ובלבד שיהיו ממפלס הרחוב, ללא רמפות או מדרגות ויובטח רצף הליכתי לאורך החזית המסחרית ובאישור מהנדס הרשות.</p> <p>(11) גובה כניסה למבני תעסוקה יהיה כמצוין בנספח בינוי ופיתוח, תותר סטיה מגובה מפלס התעסוקה עד 60 ס"מ לצורך תיאומים ובאישור מהנדס הרשות.</p> <p>(12) ניתן לאשר בנייה של המסחר עד לקווי המגרש הצידיים, בהסכמה עם המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס העיר.</p>
4.2	<p><b>תעשייה קלה ומלאכה</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>(א) מלאכה קלה כגון נגריות, מסגריות, מכבסות וכו', תעשייה שאינה מטילה מגבלות מחוץ לגבולות המגרש, מוסכים לרכב, מכוני רישוי, מתקנים לוגיסטיים, אולמות תצוגה ומשרדי ניהול לעסקים.</p> <p>(ב) מרחבים מוגנים, חניונים, מחסנים ומתקנים טכניים כולל בתת הקרקע.</p> <p>(ג) מתקנים פוטו וולטאים על גגות המבנים.</p> <p>(ד) תחנות טרנספורמציה של חח"י ו/או פרטיות ובכפוף להנחיות הגנת הסביבה.</p> <p>(ה) בתאי שטח מס' 266-271, הסמוכים לתא שטח בייעוד למבנים ומוסדות ציבור כמסומן</p>

<p><b>תעשייה קלה ומלאכה</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p>בתשריט, לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל השפעה סביבתית החורגת מתחום. (ו) תחנה לניטור אויר.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א) בהתאם לתמ"א 1 (פרק האנרגיה מתקנים פוטוולטאים), ניתן להתיר הקמת מתקן פוטו וולטאי באזור תעשייה. בהתאם לאפשרות זו גם בשטח תכנית זו גגות המבנים מותרים ואף מומלצים לשימוש הקמת מתקן סולארי.</p> <p>ב) בתא שטח מס' 264, הנמצא בחלקו בתחום ההשפעה של נחל נוקדים, לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל להשפעה סביבתית על הנחל.</p>	<p>א</p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>(1) תותר בנייה של מספר מבנים במגרש.</p> <p>(2) גידור: דגם הגדרות יהיה אחיד לכל המגרשים, בהתאם להחלטת מהנדס המוצעה המקומית.</p> <p>(3) שילוט: עיצוב שלטי ההכוונה יהיו באישור ובתיאום עם המועצה המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה</p> <p>(4) מערכות טכניות יוסתרו ויפורטו בהיתר הבניה.</p> <p>(5) מרחבים מוגנים יבנו בהתאם להוראת הג"א התקפות לעת היתר הבניה.</p>	<p>ב</p>
<p><b>תנועה</b></p> <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית לחלק את מגרשים 264, 265 ובתנאי שלכל אחד מהמגרשים תהיה גישה אך ורק מהכביש הפנימי, כביש מספר 1.</p>	<p>ג</p>
<p><b>מרכז תחבורה</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>אולם הרצאות ותצוגה, מסלולים פנימיים לצרכי נסיעות מבחן, חניון לרכב כבד, מרכז הסעות, חניון לרכב ציבורי, בתי אוכל, ו/או מסעדה, מחסנים, תחנות שנאים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א) כל פעילות המוצעת בתאי שטח 272 ו-274, תצטרך להיבדק ולהוכיח כי אינה מייצרת מפגעי רעש למגרשי המגורים הסמוכים.</p> <p>ב) לא יותרו בתאי שטח 272, 274 שימושים אשר עלולים לגרום לזיהום אויר בלתי סביר.</p>	<p>א</p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>(1) תותר בנייה של מספר מבנים במגרש.</p> <p>(2) גידור: דגם הגדרות יהיה אחיד לכל המגרשים, בהתאם להחלטת מהנדס המוצעה המקומית.</p> <p>(3) שילוט: עיצוב שלטי ההכוונה יהיו באישור ובתיאום עם המועצה המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה.</p> <p>(4) מערכות טכניות יוסתרו ויפורטו בהיתר הבניה.</p> <p>(5) מרחבים מוגנים יבנו בהתאם להוראת הג"א התקפות לעת היתר הבניה.</p>	<p>ב</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

4.4	<b>מסחר ותחבורה</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>(א) מסחר כגון חנויות, מסעדה, בית קפה או קיוסק.</p> <p>(ב) תחנת תדלוק דרגה ג', משאבות, גגון, עמדות תדלוק, מתקנים הנדסיים, חדר מתדלקים, ממ"ג, מחסן, משרד, גגות סולריים ושרותים סניטריים והכל בכפוף לתמ"א/4/18.</p> <p>התחנה תשמש למתן שרותי דרך לכל סוגי הרכב, כמפורט להלן:</p> <p>(1) מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל.</p> <p>(2) מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב, ואולם סעיף קטן זה לא יחול על דלק מסוג גפ"מ וכן תאסר גם אספקת גט"ד.</p> <p>(3) מרחב מוגן וכן שרותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק, לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.</p> <p>(4) ניתן להתיר בשטח תחנת התדלוק שרותי רכב, למעט מכונאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, רישוי כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן, גז ומזהמים. אין באמור כדי לגרוע מסמכותו של מוסד תכנון לאסור על אספקת סוגים נוספים של שרותי רכב.</p> <p>(5) חובה לספק בה שמנים לרכב, שרותי מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אויר בצמיגים.</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>(1) התחנה תבנה על פי הנחיות עדכניות של המשרד להגנת הסביבה המתאימות לאזור רגישות לדלקים ג' וע"פ ההנחיות במסמך ההידרולוגי-סביבתי לתכנית.</p> <p>(2) תחנת הדלק תבנה ע"פ ההוראות המפורטות בשינוי 4 לתמ"א 18. יש לבנות את התחנה ע"פ נוהל מפרט טכני להקמת תחנת דלק חדשה, של המשרד להגנת הסביבה, מרץ 2006.</p> <p>(3) הריסת מבנים/מתקנים המסומנים להריסה אשר מכילים מתקנים ו/או צנרת דלק, תידרש באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(4) תחנת תדלוק עלולה להוות מקור זיהום לקרקע ולתת הקרקע, על כן יש לפעול ע"פ הנחיות הנספח ההידרולוגי הסביבתי ע"פ תמ"א 4/18, המצורף במסמכי התכנית.</p> <p>(5) בהתאם לתמ"א 1 (פרק האנרגיה מתקנים פוטוולטאים), ניתן להתיר הקמת מתקן פוטו וולטאי באזור תעשייה. בהתאם לאפשרות זו, גגות המבנים מותרים ואף מומלצים לשימוש הקמת מתקן סולארי.</p>
ב	<p><b>חשמל</b></p> <p>בתחנת הדלק תובטח אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל.</p>
4.5	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	מתקנים לשירות מערכות תשתית לרבות תחנות השנאה.
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>(1) תחנות השנאים תוסתרנה בקרקע תוך ניצול הפרשי גובה ותשולבנה בפיתוח בכפוף לאישור מהנדס המועצה או מי שהוסמך לכך מטעמו.</p> <p>(2) לעת הגשת בקשה להיתר בנייה יתואם התכנון המפורט של המתקנים ההנדסיים עם חח"י ויוגש לאישורה.</p>



4.6 מבנים ומוסדות ציבור	
4.6.1	<b>שימושים</b>
	<p>(א) שירותים כלל עירוניים שונים המתאימים למיקום הייחודי כגון: מרכזי חירום והצלה, משרדי רשות מקומית או מוסדות ממשלתיים, שירותי רווחה, מרכזי לוגיסטיקה עירוניים אולמות התכנסות מרכזי הכוונה והדרכה לתעסוקה, לרבות תעסוקת נשים.</p> <p>(ב) לא תותר הקמת מוסדות חינוך (מעונות, גני ילדים, ביי"ס יסודי ותיכון).</p> <p>(ג) יותרו מתקנים טכניים.</p> <p>(ד) יותרו שימושים בתת הקרקע, כגון: אולם הרצאות וכ"ו ששטחם יהיה שטח עיקרי כפי שמפורט בטבלה 5 להלן.</p>
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>(1) תותר בנייה של מספר מבנים במגרש.</p> <p>(2) גידור: דגם הגדרות יהיה אחיד לכל המגרשים, בהתאם להחלטת מהנדס המוצעה המקומית.</p> <p>(3) שילוט: עיצוב שלטי הכוונה יהיו באישור ובתיאום עם המועצה המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה.</p> <p>(4) מערכות טכניות יוסתרו ויפורטו בהיתר הבניה.</p> <p>(5) מרחבים מוגנים יבנו בהתאם להוראת הג"א התקפות לעת היתר הבניה.</p>
4.7 שטח ציבורי פתוח	
4.7.1	<b>שימושים</b>
	<p>(א) פיתוח גנני, מצללות, פינות ישיבה ומנוחה לרבות מתקני כושר פתוחים.</p> <p>(ב) תשתיות מים, ביוב, חשמל וכבלים הכוללות חדרי טרפו ומחסנים לציוד גינון.</p> <p>(ג) תחנות להפחתת לחץ גז טבעי.</p> <p>(ד) דרכי שרות לרכב חרום ותחזוקה.</p> <p>(ה) לא תותר כל בניה בשטח השצ"פ למעט הנ"ל.</p> <p>(ו) מעבר תשתיות.</p>
4.7.2	<b>הוראות</b>
א	<p>(1) תתאפשר תוספת זכויות עד 5% משטח השצ"פ ולא יותר מ-60 מ"ר לתא שטח עבור השימושים המאופשרים.</p> <p>(2) תותר הקמת מצללות בשטח מירבי של 60 מ"ר לתא שטח שיחושבו כשטחי שרות.</p> <p>(3) תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.17 להלן.</p> <p>(4) ככל שהמבנה ממוקם בשצ"פ יש להטמינו בתת הקרקע ככל הניתן.</p>
ב	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>(1) פיתוח השצ"פ יהיה חלק בלתי נפרד מתהליך התרי פיתוח אזור התעשייה, ויבוצע בד ובד עם פיתוח המגרשים. יושם דגש על שילוב העצים לשימור בתוכנית הפיתוח. לא יותרו עבודות פיתוח אלא ברחק שלא יקטן מ-4 מ' מגזע העץ.</p> <p>(2) הצמחייה תותאם לסביבה האקלימית.</p> <p>(3) לא תותר שתילת צמחים אשר הוגדרו כמין פולש לאזור זה.</p> <p>(4) יש להשתמש בצמחייה מקומית בשולי התכנית על מנת לצמצם ככל הניתן התפשטות מינים פולשים, ככל שימצאו צמחים פולשיים בשטח התכנית הם יבוערו ויטופלו על פי הנחיות רטי"ג,</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

<p><b>4.7</b></p>	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p> <p>בדגש על שטחים הפתוחים שמסביב למתחם.                      (5) יש לתעדף עצים נותני צל סוככנים, חסכוניים במים ומאוקלמים ולהימנע מעצים בעלי מבנה ענפי שביר.</p>
<p><b>4.8</b></p>	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
<p><b>4.8.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>תותר סלילת דרכים, גינון, מתקני דרך, מתקני רחוב, תחנות הסעה, חניות ותשתיות תת קרקעיות.</p>
<p><b>4.8.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>(1) תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.                      (2) תיאסר כל בנייה בזכות הדרך.                      (3) תתוכנן נטיעת עצים לאורך דרכים באופן שיטיל צל מיטבי על מדרכות ושבילי הליכה.                      (4) לאורך חניות צידי דרך או אזורי חניה תתוכנן נטיעת עץ צל עבור כל 3 תאי חניה.</p>
<p><b>4.9</b></p>	<p><b>דרך מוצעת</b></p>
<p><b>4.9.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>תותר סלילת דרכים, גינון, מתקני דרך, מתקני רחוב, תחנות הסעה, חניות ותשתיות תת קרקעיות.</p>
<p><b>4.9.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>(1) תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.                      (2) תיאסר כל בנייה בזכות הדרך.                      (3) תתוכנן נטיעת עצים לאורך דרכים באופן שיטיל צל מיטבי על מדרכות ושבילי הליכה.                      (4) לאורך חניות צידי דרך או אזורי חניה תתוכנן נטיעת עץ צל עבור כל 3 תאי חניה.</p>
<p><b>4.10</b></p>	<p><b>יער</b></p>
<p><b>4.10.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p>(א) יער טבעי במצבו הטבעי ללא התערבות חיצונית, פרט לממשק הנדרש לשימרה ואחזקת השטח.                      (ב) לא יותרו נטיעות.                      (ג) תותר הצבת שילוט ואמצעי ביטחון ובטיחות, גידור ומעקות.                      (ד) בתא שטח 710, יותרו השימושים הבאים: תחנת שאיבה אזורית לשפכים לרבות:                      (1) מבנים המיועדים להתקנת ציוד יעודי לסניקת ביוב כגון מגובים מכניים, משאבות, צנרת אביזרים וכו' מעל ומתחת לקרקע.                      (2) פיתוח שטח כולל משטח אספלט סביב המבנים, מדרכות, גינון, גידור, שערים וכו'.                      (3) תשתיות הנדסיות ומערכות צנרת בתחום התחנה כגון מפרטי מגופים עיליים צנרת ביוב וניקוז תת קרקעית כולל תאים, צנרת סניקה, אספקת מים וכו'.                      (ה) תותר העברת קווי תשתית לרבות דרך, קו מים, קו ביוב, תווי ניקוז לנחל, חשמל, תקשורת וכיו"ב. הכל בתאום עם קק"ל.</p>



4.10	יער
4.10.2	הוראות
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>(1) גלישת שפכים, הבקשה להיתר תציג, בין היתר את האמצעים לאיגום ומניעת גלישת שפכים אל מחוץ למגרש.</p> <p>(2) רעש- הבקשה להיתר תציג את האמצעים לצמצום רעש המשאבות.</p> <p>(3) ריחות- א. ינקטו האמצעים למניעת מטרדי ריח מתחנת השאיבה.</p> <p>(4) מתקני טיפול הקדם ומכולות הגבבה יהיו במתקן סגור ומאוורר.</p> <p>(5) במבנה התחנה וטיפול הקדם יעשו כל ההכנות לטיפול בריחות בשלב הראשון תבוצע מערכת איורור ללא טיפול בריחות.</p> <p>(6) בשטחי התחנה ישורייץ ציקום לביצוע מתקן לטיפול בריחות.</p> <p>(7) הבקשה להיתר תציג את האמצעים למניעת מפגעי הריח שישולבו בתחנה.</p>
ב	<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>יותר אתר התארגנות בתא שטח 710, שיקום שטח אתר ההתארגנות יבוצע על ידי יזמי התכנית בתיאום עם קק"ל.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בשטח המסומן בתשריט כ"הנחיות מיוחדות" ניתן יהיה להקים מתקנים לשירות מערכות תשתית, לרבות תחנות השנאה ותחנת שאיבה ואת דרך הגישה אליהם. הקמת מתקנים אלה תהיה לפי המפורט להלן:</p> <p>(1) תחנת השאיבה:</p> <p>א) תחנת השאיבה וקו הסניקה לשפכים תתוכנן ותבנה בהתאם לתכנית אב לביוב לשגב שלום (2016) על פי הנתונים של שלב יעד 2050.</p> <p>ב) תחנת השאיבה תעמוד בדרישות מסמך ההנחיות הבינמשרדי "תחנות שאיבה לשפכים- מערכות הולכת שפכים ציבוריות"</p> <p>ג) התחנה תבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ורשות המים.</p> <p>ד) התחנה תותקן כולה בתוך מבנה סגור כולל המגורבים ומכולות איסוף הגבבה ושיקוע חול ואבנים.</p> <p>ה) התחנה תגודר בגדר בטיחותית בגובה של כ 3.5 מטר לפחות ובתיאום עם קק"ל, רט"ג ומהנדס המועצה. סביבה יבוצע פיתוח שיאפשר גישה נוחה לטיפול בצידוד וכניסת מיכלית ביוב לניקוי הבורות הרטובים.</p> <p>ו) הדרך לתחנת השאיבה תבוצע בתיאום עם קק"ל ורט"ג.</p> <p>ז) התאורה תהיה כבוייה כברירת מחדל.</p> <p>(2) בתחום השטח המיועד לתחנת שאיבה יותר הקמה של חדר למתקני טיפול קדם, בור רטוב למשאבות ביוב, חדר למכולות לאיסוף וטיפול בשפכים, חדר חשמל, חדר גנרטור, חדר שנאים וכל שימוש המשרת את פעילות תחנת השאיבה.</p> <p>(3) תותר חפירת בור איגום תת קרקעי לגלישות חירום בעת תקלה בתחנת השאיבה.</p> <p>(4) תותר הקמת מתקן תת קרקעי לשיקוע חול, אבנים.</p> <p>(5) יותרו מעברים תת קרקעיים בין המבנים השונים.</p> <p>(6) תותר הקמת מתקן לטיפול בריחות.</p> <p>(7) הקמת התחנה תיעשה בתיאום עם משרד הבריאות.</p>



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)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי	
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(4)	(4)	(4)	(4)	1	3 (3)	15 (2)	50	180	80		15	85 (1)	1200	- 1500 1508	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	(4)					50			15	35 (1)	1200	- 1500 1508	מסחר	מסחר ותעסוקה
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	10 (2)	50	180	80		15	85	900	- 261 271		תעשייה קלה ומלאכה
(4)	(4)	(4)	(4)		2	10 (2)	60	60			15	45	1400	910	מסחר	מסחר ותחבורה
(4)	(4)	(4)	(4)					9.25				9.25 (5)	1400	910	תחבורה	מסחר ותחבורה
(4)	(4)	(4)	(4)	1	3	15 (2)	50	230		80	30	120	1200	401		מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	(4)		2	8.5 (2)	5	5			0.5 (7)	4.5 (6)	6900	274, 272		מרכז תחבורה
(4)	(4)	(4)	(4)	1	1	6	20	35.5		20 (8)	0.5 (8)	15 (8)	4170	710		יער
(4)	(4)	(4)	(4)		1	6	70	70 (9)			5	65	91	281	תחנת השנאה	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן יהיה לנייד עד 10% נוספים בין השמושים.

(2) לא כולל מעקה גג.

(3) במפלס הקרקע- בחזית המסחרית יותרו רק שימושים מסחריים עיקרי ושירות.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) למסחר, מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות נוחות וכד'. לפי תמ"א 18/4 סעיף (6), שטח זה כולל שטחי שירות.

(6) מתוכם עד 150 מ"ר למסעדה/מזנון (השטחים הבנויים מתוך תכנית מס 25-220-02-7).

(7) מתוכם עד 20 מ"ר למסעדה/מזנון.

(8) תחנת שאיבה לביוב.

(9) תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.17.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

א) תנאים מקדימים למתן היתר בנייה למתחם כולו:

(1) היתרי הבניה ינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי התנועה ע"י רשות תמרור ותנאי לתעודת גמר הנו ביצוען בפועל של אותן תכניות תנועה.

(2) היתר בניה באזור כולו יתן לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת שתפרט את כל

מרכיבי הפיתוח לרבות מדרכות, גינון, נטיעות, מצללות, תשתיות, וגדרות לאבטחה ושמירה.

(3) תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות

התשתית לרבות קו ביוב, ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל

העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי

המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו

מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

(4) פינוי מערומי פסולת הבניין הקיימים בשטח התכנית.

ב) קרקע ועפר:

(1) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי והגשת דוח

גיאולוגי, הכולל קידוחי בדיקה ופתרון ביסוס.

(2) תנאי לעבודות עפר הינוי אישור מסמך חלוקת זכויות רעש ע"י המשרד להגנת הסביבה,

שיוגש ע"י הגוף המפעיל של המתחם באמצעות יועץ אקוסטי בעל נסיון בתחום.

ג) הכנת תכנית בינוי ופיתוח:

(1) הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס המועצה ו/או מי

מטעמו. התוכנית תכלול כל פרטי הפיתוח כגון גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות,

הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי

השבילים והרחובות, מתקנים טכניים, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים.

(2) הגשת תכניות בינוי הכוללת חזיתות מסחריות בקנה מידה 1:500 / 1:250 לאישור מהנדס

המועצה או מי מטעמו.

(3) תאום חזיתות מסחריות ושילוט עם מהנדס המועצה או מי מטעמו.

ד) בקשת היתר למבנה בתחום המגרש תחייב הגשת תכנית עקרונית כוללת ובה ישולבו כל

המבנים האפשריים עפ"י תכנית זו בשטח המגרש בחלוקה הרצויה כולל אפשרויות הגישה לכל

מבנה הן ברכב והן ברגל, מפלסי המבנים, פתרון החניה, העברת התשתיות והפיתוח הגנני במגרש

כולל עיצוב חזיתות לרחובות הראשיים, גדרות לשכנים ועמידה בהנחיות הכלולות בתכנית זו.

ה) תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון ניקוז וניהול מי נגר ע"י יועץ ניקוז. לאור סוגי המסלע

בתחום התכנית והסכנה ליציבות הדרכים והמבנים, לא יבוצע חלחול מי נגר בתחום האתר.

תכנון ניקוז ושפועים ימנע איגום של מים או מים עומדים שיצטברו ע"ג השטח. יש למנוע נזילת

מים ע"ג הקירות החפורים ע"י תעלות בחלקן העליון. יש לנקז את המים אל מחוץ לאתר.

ו) מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך

מפקיד היערות.

ז) תנאי למתן היתר בניה לעניין תחנת השאיבה- התחנה תבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות

והיתר הבניה עבורה יאושר ע"י משרד הבריאות.

ח) תנאי למתן היתר בניה לעניין גז טבעי (מפעילים המשתמשים בגז) - תיאום עם בעל רישיון

חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>ט) היתרי הבניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p> <p>י) היתרי הבניה יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.</p> <p>יא) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור תאגיד המים לחיבור למערכת הביוב האזורית בהתאם לנספח המים והביוב של תכנית זו.</p> <p>יב) יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים העלולים להוות מטרד או סיכון לסביבתם.</p> <p>יג) תנאי למתן היתר בניה לעניין קווי מים- יהיה תכנון הקוים והנחתם על פי "הנחיות משרד הבריאות להנחת קוי מים לשתייה וקוי מים שאינם לשתייה" וקביעת נקודות דיגום מייצגות למי שתייה מול משרד הבריאות.</p> <p>יד) כתנאי למתן היתר בתא שטח ביעוד מרכזי תחבורה יוגש דוח מפגעים סביבתיים כגון רעש, אויר כלפי שימושים רגישים והנחיות לצימצום בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. בנוסף, תוכן תכנית בינוי המציגה את הבינוי ומינצוי הזכויות במגרש בתאום עם משרד התחבורה ובאישור מהנדס העיר.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>טו) תנאי להיתר בניה לתחנת תדלוק יהיה הגשת פרשה טכנית לאישור המשרד להגנה"ס.</p> <p>טז) תנאי להיתרי בניה בתאי שטח 266-271 יכלול הנחיות למניעת סיכון מפגעים ומטרדים סביבתיים.</p> <p>יז) תנאי למתן היתר בניה במגרשים הפונים לנחל, יהיה הצבת גדר בצד הפונה לערוץ הנחל בטרם תחילת עבודות הפיתוח, למניעת מעבר כלים ורכבי עבודה בנחל, נוסף על מניעת גלישת עפר ופסולת.</p> <p>יח) תנאי להיתר בניה או מפעל בעל פוטנציאל למפגעי רעש, יהיה הצגת חוות דעת אקוסטית, המפרטת עמידה במפלסי הרעש כפי שנקבע במסמך חלוקת זכויות הרעש. חוות הדעת תוגש לאישור היחידה הסביבתית ו/או המשרד להגנת הסביבה והגוף המפעיל.</p>	
עיצוב אדריכלי	6.3
<p>א) המבנים יתוכננו באופן שהמאפיינים הציבוריים יופנו כלפי הרחוב: כניסה ראשית למבנה, קבלת קהל, משרדים וכו'. שימושי תעשייה יהיו בתחום המגרש ויופנו לעורפו.</p> <p>ב) חומרי גלם חזיתות: יותרו שימושים של פלדה ובטון המשלבים זכוכית, נחושת, אלומיניום וטיח באישור מהנדס העיר.</p> <p>ג) מפלס הכניסה למגרש: מפלס המגרשים המתוארים בנספח בינוי ופיתוח מנחה הינם מנחים בלבד, ניתן יהיה לסטות ממנו באישור מהנדס הרשות. יש לדאוג שהמפלסים יתוכננו ע"פ הניל באופן שישירת את הכלל כך שהגישה להולכי רגל ורכב תהיה במפלס הרחוב.</p> <p>ד) חזיתות המבנים יהיו בעיצוב שיאושר ע"י מהנדס הרשות.</p> <p>ה) יש להתקין מעקה אטום המסתיר מתקנים הנדסיים שנמצאים על גגות המבנים. גובה מירבי למעקה 2 מ' מעל מפלס פני הגג.</p> <p>ו) קו בניין צידי במגרשים עם חזית מסחרית- תותר המשכיות של החזית המסחרית עד קו בניין צידי אפס ובתנאי שיהיה תיאום עם המגרשים השכנים לחיבור החזית המסחרית לצורך יצירת רצף מסחרי. ובאישור מהנדס הרשות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

6.3	עיצוב אדריכלי
<p>ז) גובה המבנים יהיה על פי המוגדר בטבלה 5, ויחושב ממפלס כניסה המוגדר בנספח הנופי. במגרשים בהם יש חזית מסחרית, גובה המבנים יקבע ממפלס הכניסה למסחר (הנמוך) כפי המופיע בנספח הנופי.</p> <p>ח) מגרשים עם חזית מסחרית:</p> <p>(1) המסחר ירוכז בקומת הקרקע בלבד, וילוה את הרחוב (כביש 20) כחזית מסחרית.</p> <p>(2) מיקום החזית המסחרית על פי המצוין בתשריט, מלבד במקרים בהם תוצע ותאושר נסיגה של החזית המסחרית מקו הרחוב, באישור מהנדס העיר.</p> <p>(3) גובה הקומה המסחרית מרצפה לרצפה יהיה 5 מ'.</p> <p>(4) קומת הקרקע המיועדת למסחר תהיה בעומק 10 מ' לפחות.</p> <p>(5) קומת החזית המסחרית/קולונדה/הצללה וקומות מעליה, יבנו בקו בניין אפס לאורך של 60% לפחות מהחזית לרחוב, מלבד במקרים בהם תוצע ותאושר נסיגה של החזית המסחרית מקו הרחוב, ובאישור מהנדס העיר. אם אושרה נסיגה של החזית המסחרית, תוסדר זיקת הנאה למעבר לציבור לאורכה.</p> <p>(6) לא יותרו גדרות בחזית המסחרית הפונה לכביש 20.</p> <p>(7) יש להבטיח רצף הליכתי לאורך החזית המסחרית בתיאום מהנדס העיר.</p> <p>ט) בתא שטח 401 בייעוד ציבורי: עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ובאישור מהנדס העיר.</p>	
6.4	עיצוב פיתוח ובינוי
<p>הנחיות אלה יהיו תקפות עד לפרסום הנחיות מרחביות על ידי הוועדה המקומית, לעת פרסומן ההנחיות המרחביות יגברו על הוראות אלה:</p> <p>א) הבניה של קירות תמך וגדרות תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה אסורה.</p> <p>ב) קירות תמך:</p> <p>(1) המרווח האופקי בין קירות התמך לא יפחת מ 2 מ' ברוטו. גובה קיר תמך לא יעלה על 1.5 מ' מעל פני הקרקע.</p> <p>(2) יעשה מילוי אדמה גננית לעומק 2 מ' לכל הפחות וישתלו עצים ושיחים מטפסים לפי הנספח הנופי.</p> <p>(3) במידת הצורך יותקן מעקה לפי התקן. המעקה יהיה מברזל כסעיף הגידור שלעיל.</p> <p>(4) במגרשים בהם יש צורך בקיר תומך, לפני תחילת עבודות הפיתוח ייבנה קיר תומך בגובה הנדרש. לא תותר שפיכת עפר או גלישה כלשהי אל מחוץ למגרש. לא יינתן היתר להמשך הפיתוח לפני אישור קיר זה.</p>	
6.5	עתיקות
<p>א) השטח/ים המסומן בתשריט הינו/ם אתרי/ עתיקות המוכרזים/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978</p> <p>ב) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ג) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ד) במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p>	



6.5	עתיקות
<p>(ה) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשה על ידי היזם ועל חשבונו. כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>(ו) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
6.6	חניה
<p>(א) החניה תתוכנן בתחום תאי השטח בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>(ב) במגרשי חניה- יש לתעדף עצים נותני צל סוככניים, חסכוניים במים ומאוקלמים על פני סככות. לפחות עץ אחד סוככני ינטע לכל 3-4 חניות.</p> <p>(ג) יותרו חניות בקומת מרתף.</p>	
6.7	איכות הסביבה
<p>לא יותרו רצפטורים ציבוריים כהגדרתם במסמך מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים של המשרד להגנת הסביבה. על אף האמור לעיל, תנאי לכניסת שימוש שהנו רצפטור ציבורי (ע"פ מסמך המדיניות של המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים מיוני 2011 ועדכנו מעת לעת), הנו אישור המשרד להגנת הסביבה בהתאם לממצאי סקר סיכונים מעודכן של מפעל 'עוף עוז' או מחזיקי היתרי רעלים שיאוכלסו באזור המשפיע על תחום התכנית בעתיד, כי הרצפטור הציבורי אינו נמצא בתחומי סיכון.</p> <p>(א) תנאים לכניסה וסגירת מפעל באזור התעשייה</p> <p>(1) מנהל פרויקט הביצוע יגיש תכנית ניהול סביבתית לשלבי ההקמה והתפעול כתנאי לתחילת עבודות. התכנית תאושר מול היחידה הסביבתית המקומית. תכנית זו תכלול היבטים של סילוק פסולת ועודפי עפר, מניעת אבק, רעש, זיהום מים עיליים ומי תהום, מניעת זיהום אוויר, שימוש ואחסון דלקים שמנים וחומ"ס, ונהלי אכיפה פיקוח ודיווח שוטף של הקבלן והמנהלת. בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המקומית.</p> <p>(2) מפעלים ומשרדים הנכנסים לאזור התעשייה יעמדו, במידת האפשר בתקני בנייה ירוקה רלוונטיים ( כגון ת"י 5281, ת"י 5282, ת"י 1045) וכן בתקן לאיכות אוויר פנים (ת"י לניהול סביבתי ISO 14001).</p> <p>(ב) רעש:</p> <p>(1) ניתן יהיה לנייד זכויות רעש בין מגרשים בתחום התכנית, בכפוף לעדכון מסמך חלוקת זכויות הרעש באישור הוועדה המקומית.</p> <p>(2) קביעת מפלס הרעש המרבי המותר למפעל תקבע על פי התהליך המתואר בנספח זכויות רעש. תהליכי יצור בתחום התכנית אשר יחרגו ממגבלות הרעש ע"פ נספח זה, יחויבו במיגון אקוסטי.</p> <p>(ג) פסולת:</p> <p>(1) יתוכננו ויוצגו דרכי הטיפול ההפרדה והסילוק של פסולת מוצקה על זרמיה השונים בתיאום עם הרשות המקומית ולאתרים הייעודיים.</p> <p>(2) בכל בקשה להיתר בניה ייכלל חישוב מוערך של כמות הפסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים בעת עבודות הבניה, ואישור על הסדר פיננסי לאתר מוכרז כדין.</p> <p>(3) היתר לאכלוס מותנה בהצגת אישור פיננסי הפסולת הקיימת בשטח התכנית, אל אתר מוסדר ומאושר כדין.</p>	



איכות הסביבה	6.7
<p>(4) פסולת מוצקה תפונה לאתר הפינוי דודאים או לכל אתר פינוי פסולת מורשה אחר.                      (ד) תשתיות מים, ביוב וניקוז:</p> <p>(1) יוקמו תשתיות טיפול והפרדה לשפכי תעשייה קלה ומלאכה בהתאם להוראות משרד הבריאות ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(2) השקייה עם מי קולחין צנרת מי קולחין תהייה מופרדת לחלוטין ממערכת המים השפירים ותסומן בצבע מבדיל. כמו כן יסומנו השטחים המושקים כקולחים בשלטי אזהרה. והכל בכפוף לאישור משרד הבריאות.</p> <p>(ה) אויר:</p> <p>(1) סך כל הפליטות לאוויר מכל אזור התעשייה לא יעלה על הכמויות הקבועות בתקנים לאיכות אוויר המוגדרים בתקנות אוויר נקי (ערכי איכות אוויר) (הוראת שעה), התשע"א- 2011 ובעדכון.</p> <p>(2) מפעל החורג מתקני הפליטה המאושרים, יינקטו כל האמצעים העומדים לרשות המועצה, לרבות הפסקת פעילותו לאלתר עד אשר יותקנו האמצעים להבטחת עמידה בתקנים, וכל זאת בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(3) במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי השינוע והייצור עלולים לגרום לפיזור אבק במהלך הפעילות ו/או במקרה תקלה, ייעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, מי שטיפה בכמויות מתאימות, נטיעות מסננים וכו' להנחת דעתם של המשרד לאיכות הסביבה וועדת המשנה לאיכות הסביבה.</p> <p>(ו) זיהום אור:</p> <p>בשטחים הגובלים בשטחים הפתוחים ובנחלים יעשה שימוש בתאורה ממזערת זיהום: נורות בגוון חם (טמפרטורת צבע עד 3000 קלווין), גופי תאורה מסוג full cutoff, עוצמות מקסימליות לתאורה היקפית עד 18000 לומן למקור אור לתאורת חוצות חיונית ועד 1000 לומן למקור אור לתאורה דקורטיבית, ושימוש בתאורת חירום המופעלת רק ע"י חיישני תנועה, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(ז) חומרים מסוכנים:</p> <p>(1) אחסון, טיפול, שינוע וסילוק של חומרים מסוכנים הכולל קווי צנרת והובלה של חומ"ס המוגדר בחוק החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ו 1996 ייעשה בהתאם לחוק ורישיון עסק, וכן על פי התקנות הנוגעות לכל סוג תעשייה ולפי כל דין, תקנה והוראה של הרשויות המוסמכות לנושא זה. קווי חומ"ס יטופלו באופן פרטני ויבדקו ע"י אגף החומרים המסוכנים במשרד להגנת הסביבה וע"י מדור חומרים מסוכנים של אגף מיגון בפיקוד העורף. על היזם להתקין מערכות מיגון ובקרה על פי דרישה ובאמצעים עדכניים על מנת למנוע תקריות, מפגעים ודליפות של חומרים מסוכנים לסביבה.</p> <p>(2) יש להציב חומרים מסוכנים באזורים המיועדים לכך, תחת קירוי ובמאצרות.</p>	
איכות הסביבה	6.8
<p>(ח) ניהול מי נגר:</p> <p>(1) רצועות השפעה של נחלים צאן ונוקדים סומנו בתשריט, לא תותר כל בניה בתחום רצועת ההשפעה של הנחל, למעט המותר בתמ"א 1 פרק הנחלים.</p> <p>(2) ביצוע דרכים, תשתיות, ומתקנים החוצים את הנחל יהיו בתיאום ואישור רשות ניקוז שקמה בשור.</p> <p>(3) מוצאי ניקוז יתוכננו בגלישה עילית, כך ששפיכת המים תתבצע בתחתית ערוץ הנחל, עם שבירת אנרגיה, לפי הצורך כך שתימנע תופעת המחזור.</p> <p>(4) תשתיות ניקוז למגרשים ציבוריים דורשים תכנון ניקוז פרטני בשלב היתר בניה לפיתוח.</p>	





<p style="text-align: center;"><b>איכות הסביבה</b></p> <p>6.8</p> <p>(5) 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 לנקז אל מערכת הביוב ו/או מכלי איסוף נגר.</p> <p>(6) משטחי תפעול שיש בהם שימוש בדלקים ו/או חומרים מסוכנים אחרים יהיו מקורים וייבנו מחומרים אטימים למניעת חדירת מים אל תת הקרקע.</p> <p>ט) תחנת דלק:</p> <p>בתחנת הדלק תבוצע התקנת והפעלת מערכות ניקוז ואיסוף נפרדות לשפכים סניטריים, לתשטיפים ונגר עילי מזוהם ולנגר עילי נקי.</p> <p>מרכיבי תשתית הדלקים העיקריים בתחנת הדלק הם:</p> <p>(1) עמדת מילוי מכלים, (2) עמדות תדלוק, (3) מכלי אכסון דלקים ו- (4) צנרת דלק, בין המכלים לעמדות תדלוק ובין עמדות המילוי למכלים. מניעת זיהום של תחנות הדלק כולל אמצעי גילוי דליפות ואמצעים למניעת מילוי יתר.</p> <p>במסגרת התחזוקה השוטפת בתחנת הדלק יבוצעו פעולות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ניטור חודשי ובדיקת אטימות של פיאזומטרים</li> <li>2. בדיקות אטימות במכלי הדלק וצנרת דלק, אחת ל-5 שנים.</li> <li>3. ניקוי פיאזומטרים ובוצע באמצעות לחץ אוויר אחת לשנה לפחות.</li> <li>4. ביצוע בדיקות מי תהום ותוצאותיהן ידווחו תוך 14 יום מקבלתן.</li> </ol> <p style="text-align: right;">איכות אוויר</p> <p>תחנת הדלק מתוכננת בשטח אזור תעשייה. למניעת מטרדי אוויר כתוצאה מהקמתה יבוצעו הפעולות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בכל מכל בנוי בתחנת התדלוק תותקן מערכת להשבת אדי דלק למכלית או מכל, המספקים דלק בנוי לתחנה בעת מילוי מכלי דלק בתחנת התדלוק ( מערכת 1 stage)</li> <li>2. בכל עמדת תדלוק, המשמשת לתדלוק כלי רכב בדלק בנוי, תותקן מערכת להשבת אדי דלק למכלי הדלק של התחנה בעת תדלוק כלי הרכב ( מערכת 2 stage).</li> <li>3. ביצוע בדיקות תקופתיות לבדיקת דליפות אדים ממתקני הדלק ותקינות אמצעי האוורור בהתאם להנחיות לבדיקת מערכות מישוב אדים.</li> </ol>	
<p style="text-align: center;"><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>6.9</p> <p>א) חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב) ניתן יהיה לאחד מגרשים צמודים. במקרה זה, קווי הבניין הצידיים בחיבור בין המגרשים יוכלו להיות 0. שינוי זה ייערך במסגרת תשריט חלוקה בסמכות ועדה מקומית.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>חשמל</b></p> <p>6.10</p> <p>א) תוגש תוכנית מפורטת הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג גופי התאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג המרכזיה להדלקה לאישור מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס החשמל של הרשות המקומית.</p> <p>ב) כללי:</p> <p>(1) כל קווי החשמל, התאורה והתקשורת המתוכננים יהיו תת קרקעיים, בכל גבולות התכנית.</p> <p>(2) תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות לפילרי תקשורת, טלוויזיה בכבלים, חשמל ומונים אל תוך תחומי המגרש הפרטי ע"פ המפורט בתכניות הפיתוח שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>חשמל</b></p> <p>6.11</p> <p>ב) מערכות חשמל:</p>	



6.11

חשמל

- (1) תותר בניית תחנות שנאים בכל תחומי המגרשים ליעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, בניה רוויה, מבני ציבור, מסחר, תעסוקה וספורט ובתיאום עם חברת החשמל.
- (2) היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים בשטח התכנית מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.
- (3) המחזיקים בקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.
- (4) תותר בניית תחנות שנאים בשטח ציבורי פתוח ובשטחים הפתוחים.
- (5) תותר בניית חדרי חשמל ושנאים בחדרים עצמאיים בפיתוח המגרשים עד קו בניין אפס או משולבים בבנייה, בכפוף לחוק הקרינה הבלתי מייננת והיתרי הסוג הניתנים על ידי המשרד להגנת הסביבה מתוקף חוק הקרינה.
- מרחקי הפרדה מחדרי שנאים:
- חדר שנאים עם שנאי אחד - 3 מ' מכל חלק של חדר השנאים.
  - חדר שנאים עם 2 שנאים - 5 מ' מכל חלק של חדר השנאים.
  - חדר שנאים עם 3 שנאים - 6 מ' מכל חלק של חדר השנאים.
- (6) תותר הקמה של תחנת טרנספורמציה עילית (שנאי על גבי עמוד) במקרים מסוימים כגון: הזנתם של מתקנים הנדסיים מרוחקים בתיאום מול חברת חשמל ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
- (7) על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה.
- (8) קווי מתח עליון ומתח תחתון חדשים של חברת החשמל בישראל בתחום התכנית בניין עיר יהיו תת קרקעיים.
- (9) תותר העתקה מקומית של עמודי חשמל קיימים והקמת עמודים סופיים בקו קיים.
- (10) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה, אלא במרחקים לפי תקנות התכנון והבניה וחוק החשמל, חוק הקרינה והוראות הרשת הארצית של חברת החשמל.
- (11) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, יינתנו אישורים לבניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה שלהלן, שימדדו בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין חלק המבנה הבולט ביותר.
- | סוג קו החשמל                                   | מרחק מתיל קיצוני | מרחק מציר                            |
|--|------------------|--------------------------------------|
| קו חשמל מתח נמוך                               | 3 מ'             | 3.5 מ'                               |
| קו חשמל מתח גבוה 22 קילו וולט                  | 5 מ'             | 6 מ'                                 |
| קו חשמל מתח עליון 161 קילו וולט (קיים או מוצע) | 33 מ'            | בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רוחב יותר. |
| קו חשמל מתח עליון 400 קילו וולט (קיים או מוצע) | 35 מ'            | בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רוחב יותר. |
- (12) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-3 מטרים מכבלי מתח גבוה, ו/או 0.5 מטרים מכבלי מתח נמוך. כל התקנות הכבלים יהיו לפי דרישות המשרד להגנת הסביבה ובתיאום מול חברת חשמל לישראל
- (13) אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסכמות על פי כל דין.
- (14) מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים, במרחקים המפורטים לעיל,



חשמל	6.11
<p>לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. מקו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ, ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>(15) פילרי מונים, פילרי רשת ומיכלי הסתעפות של חברת החשמל, יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בגומחות בטון מקורות במיקום ובאופן עיצוב שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>(16) לא יאושר מעבר כבלי חברת חשמל מתח גבוה ו/או מתח נמוך תת קרקעיים בתחום השטח הציבורי הפתוח אלא אם כן ייסלל מעליהם שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים. מותר להתקין כבלי תאורה תת קרקעיים ללא צורך בשביל.</p> <p>(17) על אף האמור לעיל וזאת רק לאחר תיאום מול חח"י לגבי מרחקי הבטיחות ובכפוף לחוק החשמל והקרינה.</p> <p>(18) תאורת רחובות ושצ"פים :</p> <p>כל התשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התוכנית. מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה באופן ובעיצוב שיקבע ע"י אדריכל האתר, אדריכל הנוף ובתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p>	



ניקוז	6.12
<p>(א) תהיה הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז וסילוק מי הגשם, ובין מערכת הביוב, הן בתחום המגרש והן מחוצה לו.</p> <p>(ב) ניקוז מי הגשם (נגר עילי) לא יעבור ממגרש אחד למשנהו, אלא יתנקז לשטחים ציבוריים בלבד כגון דרך או שצ"פ.</p> <p>(ג) ינקטו אמצעים לצמצום פוטנציאל הזיהום של מי נגר עילי משימושי תעשייה קלה ומלאכה:</p> <p>(ד) השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו כאגני השחייה קטנים לנגר עילי.</p> <p>(ה) ביצוע דרכים, תשתיות, ומתקנים החוצים את הנחל יהיו בתיאום ואישור רשות ניקוז שקמה בשור.</p> <p>(ו) מוצאי ניקוז יתוכננו בגלישה עילית, כך ששפיכת המים תתבצע בתחתית ערוץ הנחל, עם שבירת אנרגיה, לפי הצורך כך שתימנע תופעת המחזור.</p> <p>(ז) תשתיות ניקוז למגרשים ציבוריים דורשים תכנון ניקוז פרטני בשלב היתר בניה לפיתוח.</p> <p>(ח) 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 לנקז אל מערכת הביוב ו/או מכלי איסוף נגר.</p> <p>(ט) משטחי תפעול שיש בהם שימוש בדלקים ו/או חומרים מסוכנים אחרים יהיו מקורים וייבנו מחומרים אטימים למניעת חדירת מים אל תת הקרקע.</p> <p>(י) יש להציב חומרים מסוכנים באזורים המיועדים לכך, תחת קירווי ובמאצרות.</p>	



תקשורת	6.13
<p>(א) טלפון: כל קווי הטלפון יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התוכנית הן צירים ראשיים והן ציריים משניים.</p> <p>תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב.</p> <p>(ב) טלוויזיה בכבלים (טל"כ): כל המערכות התשתית לטלוויזיה בכבלים תהיה תת קרקעית בכל תחומי התוכנית, הן צירים ראשיים והן ציריים משניים.</p>	

<p><b>תקשורת</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>כל הארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיה בתוך גומחות בטון מקורות באופן , מיקום ועיצוב שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p>	
<p><b>סקר סייסמי</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>(א) במידה ובמסגרת עבודות העפר מתוכננת חפירה בשיפועים תלולים , יש לעשות זאת לפי תקנים ומפרטים רלוונטיים ובשיפועים הלוקחים בחשבון את הנתונים הסיסמיים, כולל הסיכון להגברת התנודות.                  (ב) במידה ובקידוחים לעומק 30 מ' שיבוצעו במסגרת הסקר הגיאוטכני ימצאו מי תהום רדודים בקרקע חולית, יהיה צורך להכין חקירה ייעודית.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>(א) השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה מיועד למעבר רגלי ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.                  (ב) בתחום זיקת ההנאה יותרו במפלס הקרקע מעברים להולכי רגל, אמצעי בטיחות ובטחון, סטיו ועמודים                  (ג) תותר בניה בתחום זיקת הנאה מתחת למפלס הקרקע. כמו כן תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.                  (ד) שטח זיקת ההנאה יפותח כמעברים בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח, וכתנאי לטופס איכלוס.                  (ה) מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח התכנית.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר המאושר על פי כל דין, בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :                  (א) תותר העברת תשתית גז טבעי בלחץ נמוך מאוד ומתקנים נלווים, בתנאי שמגבלותיהן לא יחרגו מחוץ לייעוד הקרקע עליו ניתן להקימן.                  (ב) מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :                  (1) במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסוים : במגרש המסומן בתשריט.                  (2) בתחום רצועות תשתיות ודרכים.                  (3) בתחום מגרשי הייעודים הבאים : שטח פרטי פתוח, חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה ושצ"פ תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.                  (ג) לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון - מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.                  (ד) על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.                  (ה) עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.                  (ו) כל עבודה, המתבצעת בתחום מגבלות מערכת הגז הטבעי בפועל (לאחר הקמתה), יתואמו עם</p>	

<b>6.17</b>	<b>תשתיות</b>
<p>בעל רשיון חלוקת גז טבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות.                  (ז) חל איסור נטיעת עצים בתחום מגבלות מערכת הגז הטבעי.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

<b>6.18</b>	<b>תשתיות</b>
<p>(א) תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי, חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, טלפון, תאורה טל"כ, גז/ גפ"מ, מים קריאת מונים ממוחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה.</p> <p>(ג) תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרים, טל"כ, חשמל רשת ומונים, מוני מים וכו' אל תוך תחומי מגרש לעומק שלא יעלה על 1.6 מ' מגבול המגרש ועפ"י המפורט בתוכניות בניו ופתוח שתאושרנה ע"י הוועדה.</p> <p>(ד) המערכות במדרכה יהיו לפי הצדדים שיקבעו בתאום בין היועצים ויענו מכל הבחינות לחוק החשמל מבחינת מרחקי הבטיחות וסטנדרטים של בעלי אותה מערכת, הן בהנחה מקבילה והן בהצטלבויות עם מערכות אחרות.</p> <p>(ה) ביוב- כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות ובתאום עם הרשויות המוסכמות. מתקן הקצה לטיפול בשפכים הינו מט"ש באר שבע או כל מתקן קצה מאושר שיקבע על ידי תאגיד המים והביוב. השפכים שיוזרמו למערכת הסניטרית יהיו בערכים הנדרשים לפי כללי שפכי תעשייה. טיפול קדם בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים, יעשה בתחום המגרש, טרם חיבורם למערכת המרכזית.</p> <p>(ו) תחנת ניטור אויר - תותר הקמה של תחנה לניטור אוויר בתחום התכנית בתיאום המשרד להגנת הסביבה ולמסמך "הנחיות הממונה להקמה והפעלה של תחנת ניטור אוויר שהיא חלק מהמערך הארצי לפי סעיף 7(ז) לחוק אוויר נקי התש"ס - 80". מיקומה יקבע באישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>(ז) גז טבעי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים.</li> <li>2. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</li> <li>3. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתחת עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</li> </ol>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

<b>6.19</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין. ככל שמדובר במקרקעי מדינה, ניתן לועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו 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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

<b>6.20</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
<p>הנחיות לשלב עבודות ההקמה:                  (1) שטחי התארגנות:                  - שטחי התארגנות ושטחי אחסנה נועדו לאחסן ציוד, כלי עבודה, צנרת, ערימות חול ועוד חומרים הדרושים לבניית תחנת השאיבה לביוב.</p>	

- שטח אתר ההתארגנות יוגדר ויגודר, יסומנו דרכי הכניסה ודרכי היציאה המתחם.
  - אחסון דלקים יעשה על מאצרות כחוק.
  - לא יערכו במקום זה טיפולי החלפת שמנים לרכבים ו/או כלי צ.מ.ה.
  - במקום יוצבו שירותים כימיים בכמות מספקת וע"פ כמות הנמצאים במקום.
  - אין לחרוג מגבול התוכנית במיקום את התארגנות.
  - לאחר סיום העבודות השטח יפונה ויינקטו פעולות להשבת השטח לקדמותו.
- (2) דרכי גישה זמניות וקבועות
- דרכי גישה זמניות לשלב ההקמה יתבססו על דרכים קיימות בלבד.
  - במידה ואין כאלה המשרתות את התוכנית, דרכים זמניות יטושטשו וישוקמו בסיום העבודות והשטח יוחזר לקדמותו.
  - לא יפרצו דרכים זמניות חדשות ללא בדיקה של התוואי ע"י יועץ הסביבתי-נופי לתכנית.
- (3) יצירת אבק
- במעבר בדרכי עפר ובעבודות עפר בכלל ובמידה ותיוצר בעיית אבק, יש להרטיב את השטח במים שפירים. יש איסור מוחלט על שימוש במים מליחים או במי קולחין.
  - משאיות היוצאות ונכנסות לאתר יהיו מכוסות.
- (4) עבודות עפר
- יש לסמן שטחי אל-געת טרום תחילת העבודות על מנת למנוע פגיעה על ידי תנועת כלי רכב.
  - בדגש על השטחים הפתוחים מצפון ומערב התכנית על מנת להבטיח שלא יגרם לו נזק מתנועת כלי רכב וכלי עבודה.
  - בזמן עבודות העפר, לא תותר נסיעה ועבודה עם כלי העבודה בשטחים פתוחים שאינם מיועדים לפיתוח.
  - עבודות העפר והפיתוח יתוכננו בשילוב עם אדריכל נוף, ותוך שימת לב להיבט הנופי, ולשמירה מרבית על ערכי טבע. היתר לעבודות פיתוח בשטח יינתן רק אם יכלול פתרון לעודפי עפר ופסולת יבשה ולמניעת פגיעה בנחלים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.
  - לא תהיה כל זליגה של פסולת בניין מעבר לקווי הדיקור כך שלא יוותרו שוליים של שפוכת כלפי אפיקי הנחלים והשטחים הפתוחים. בגבול החיצון של המגרשים תוקם גדר אחידה השיפוע יגונן, והנגר העילי יתועל בצורה מסודרת עד לסילוקו אל הנחל. מפרט הגדר, והשלמתה בכל מגרש יהיו תנאי לאכלוסו. כל זה ייעשה על פי תכניות מאושרות ע"י מהנדס הועדה המקומית ויבוצע מיד עם סיום עבודות העפר ולפני אכלוס המגרשים.
  - עודפי עפר יפוננו על ידי קבלן פינוי מוסמך לאתר מאושר, בקרבת העיר.
  - בשטחים פתוחים המיועדים לטיפול נופי, שכבת הקרקע העליונה (topsoil) תעבור חישוף בתחילת עבודות העפר לשמירת הקרקע הכוללת זרעים מקומיים (30 ס"מ עליונים). אדמה זו תערם, תשמר בנפרד ותשמש בסיום העבודות לשיקום.
  - עבודות חפירה, מילוי וההקמה תבוצענה בשעות היום ובמגבלות תקנון הרעש של המשרד להגנת הסביבה.
  - בתקופת הבנייה תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור המשרד להגנת הסביבה.
- (5) פסולת
- פסולת מוצקה המחייבת פינוי לאתר מוסדר לסילוק פסולת, תאוחסן במכלים בנפח מתאים ותפונה בתדירות סבירה לאתר מורשה בתאום עם המועצה המקומית.
  - הקבלן והפועלים יקבלו הנחיות בדבר מניעת השלכת פסולת ושאריות מזון.
  - עם גמר העבודות תבוצע בדיקה וסריקה לוודא ניקיון השטח.
- (6) רעש במהלך עבודות ההקמה
- יש לעמוד בתקני הרעש המורשים כולל הכנסת ציוד בניה כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

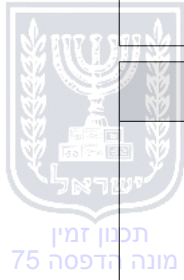


תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

<b>6.20</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
	(רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט 1979. על כל מפעל ועל קבלן ההקמה לצרף את טפסי בדיקות הכלים כנספח בשלב היתר הבניה. בתקופת הבנייה תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית באישור המשרד להגנת הסביבה.
<b>6.21</b>	<b>מרתפים</b>
	א) קומת המרתף תשמש למתן פתרונות חנייה ולמיקום מערכות טכניות. ב) תכסית מרתפי החנייה התת קרקעיים לא תעלה על 80% משטח המגרש על מנת לאפשר חלחול מי נגר במגרשים. ג) בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור. ד) ניתן לבנות את המרתפים עד קו בניין אפס.
<b>6.22</b>	<b>תנועה</b>
	במגרשים בעלי חזית מסחרית לאורך כביש הכניסה ליישוב, תהיה הנגישות לחזית זו אך ורק מהכביש הפנימי, כביש מספר 1.



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	זמן משוער לביצוע התכנית 25 שנים מיום אישורה כחוק.

