

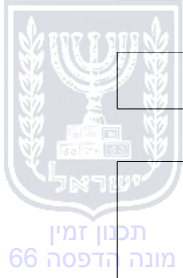
הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0210781

אזור תעשייה חבל מעון - מפעל יישובי חבל מעון

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מפעל יישובי חבל מעון (יח"מ) ממוקם באזור תעשייה מעון עפ"י תכנית מאושרת מס' 411/03/7 לאזור תעשייה. אזור התעשייה מעון נמצא ממערב לדרך 232, מיזרחית לקיבוץ מגן.

המפעל יוזם שינוי לתכנית המאושרת בעקבות הסכם חכירה שנחתם עם המינהל, ובו בין היתר יש התחייבות של המפעל להסדיר מספר בעיות תכנוניות, הנובעות בעיקר מהעובדה שהתכנית המאושרת יעדה את השטח לאזור תעשייה, עם מספר מגרשים קטנים ועם דרכי גישה ביניהם, ובפועל מרבית השטח משמשת מפעל אחד.

כמו כן נוצר הצורך לתכנן מחדש את הכניסה הראשית למפעל, הן מסיבות בטיחות והן בגלל קו ירקון החוצה את השטח במקום שונה מהמקום המסומן בתכנית המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

היות ומדובר במפעל שמרבית המבנים בו הם בני קומה אחת, ויש צורך בשטחי איחסון חיצוניים גדולים, אין ניצול מלא של כל אחוזי הבניה המאושרים - הניצול בפועל כרגע הוא של כמחצית מזכויות הבניה. (זכויות בניה במצב מאושר הם שטח עיקרי 151170 מ"ר, שטח שרות 27084 מ"ר, והניצול בפועל הוא כ-71000 מ"ר בלבד). המפעל בנוי כבר כמעט במלואו, וכמעט לא נשאר שטח פנוי לתוספות בניה. על כן אין צורך בהגדלת זכויות בניה בתכנית זו.

התכנית אינה כוללת את מגרש 12 לפי התכנית המאושרת 411/03/7 ואת הכניסה למגרש זה, היות ומגרש זה הוא בבעלות שונה ויש לו כניסה מאושרת בתכנית סטטוטורית, שאת מקומה לא ניתן לשנות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אזור תעשייה חבל מעון - מפעל יישובי חבל מעון
		מספר התכנית	651-0210781
1.2	שטח התכנית		223.453 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

קואורדינאטה X 145715

קואורדינאטה Y 578144

1.5.2 תיאור מקום

עוטף עזה, ממערב לדרך 232 וממזרח לקיבוץ מגן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100277	מוסדר	חלק		6-7, 38
100319	מוסדר	חלק		11, 13-14, 17, 22-24

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
411/03/7	21 - 17, 15 - 13, 11 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
23/01/2000		4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ 14/4, והוראותיה יחולו על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 /14
25/02/1990	2037	3746	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /124/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /124 /03 /7
23/06/2005	3129	5409	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /411 ממשיכות לחול.	שינוי	411 /03 /7
30/05/2018	8226	7817	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 51 /03 /124 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /124 /03 /51
18/07/2017	7716	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 6. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 6



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נילי ויסמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נילי ויסמן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 22 01/11/2018	נילי ויסמן	31/10/2018		1: 1000	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		12: 18 25/10/2018	מוטי פריד	25/10/2018	1	1: 1000	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		15: 15 12/08/2019	נילי ויסמן	12/08/2019		1: 2500	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
	פרטי	ישראל כהן		ישובי חבל מעון אגודה חקלאית שיתופית לפיתוח אזורי ב	מגן	(1)		08-9987200	08-9987202	meirp@yaham.co.il
	פרטי	מאיר פרל		ישובי חבל מעון אגודה חקלאית שיתופית לפיתוח אזורי ב	מגן	(1)		08-9987204	08-9987202	meirp@yaham.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ישובי חבל מעון, ד.ג. נגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישראל כהן		ישובי חבל מעון אגודה חקלאית שיתופית לפיתוח אזורי ב	מגן	(1)		08-9987200	08-9987202	meirp@yaham.co.il
פרטי	מאיר פרל		ישובי חבל מעון אגודה חקלאית שיתופית לפיתוח אזורי ב	מגן	(1)		08-9987204	08-9987202	meirp@yaham.co.il

(1) כתובת: ישובי חבל מעון, ד.ג. נגב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון ומגורים
מונה תדפיס 66



תכנון ומגורים
מונה תדפיס 66

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264850	
בעלים				קקל	גילת	(1)		08-9986104		anatg@kkl.org.il
חוכר				ישובי חבל מעון אגודה חקלאית שיתופית לפיתוח אזורי ב	אחר	(2)		08-9987204	08-9987202	dror@yaham.co.il
אחר				קיבוץ מגן	מגן	(3)		08-9983021		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקעות בבעלות קקל הן בניהול רשות מקרקעי ישראל

(1) כתובת: משתלת גילת ד.נ. הנגב 85410.

(2) כתובת: ישובי חבל מעון, ד.נ. נגב.

(3) כתובת: ד"נ הנגב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נילי ויסמן	13705	נילי ויסמן ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	עומר	ארז	15	08-6469563	08-6469130	nili.weisman@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	מוטי פריד	612	תהן - תכנון הנדסי בע"מ	להבים	צבעוני	13	08-6513636	08-6513636	tahan@tahan.co.il
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		ns_mega@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

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

הסדרת הפעילות של מפעל יח"מ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משטח שבו לא חלה תכנית מקומית לתעשייה, לשצ"פ ולדרך מוצעת.
- ב. שינוי יעוד קרקע מדרך מאושרת, מחניה ומשצ"פ לתעשייה, ומשצ"פ לדרך מוצעת.
- ד. שינוי הנחיות בניה.
- ה. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
- ו. קביעת הנחיות לצמצום השפעות סביבתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	111
שטח ציבורי פתוח	604 - 602
דרך מאושרת	1005 - 1001
דרך מוצעת	1503 - 1501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1005 - 1001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1503 - 1501
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	604 - 602
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשייה	111
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1002
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1501
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	111
גבול מגבלות בניה	תעשייה	111
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	604 - 602
דרך /מסילה לביטול	תעשייה	111
זיקת הנאה	תעשייה	111
להריסה	דרך מאושרת	1002
להריסה	דרך מוצעת	1501
להריסה	תעשייה	111
קו מים 4" ומעלה	תעשייה	111

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	173,770	77.77
דרך מאושרת	8,720	3.90
דרך מוצעת	22,575	10.10
חניה מוצעת	351	0.16
קרקע חקלאית	380	0.17
שטח ציבורי פתוח	10,987	4.92
שטח שבו לא חלה תכנית מאושרת	385	0.17
שטחים פתוחים	6,285	2.81
סה"כ	223,453	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,766.36	3.03
דרך מוצעת	5,045.4	2.26

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.23	4,974	שטח ציבורי פתוח
92.49	206,667.26	תעשייה
100	223,453.02	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

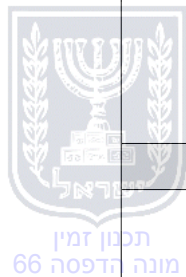
4.1	תעשייה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מפעלים לעיבוד תוצרת חקלאית, טיפול ואחסנה לכלים חקלאיים, בתי אריזה ובתי קירור. ב. אולמות תצוגה והדרכה. ג. העברת קווי תשתית כגון קווי מים, ביוב, חשמל, תקשורת. ד. דרכים וחניות פנימיות, גידור. ה. זיקת הנאה למעבר צנרת מים אזורית. ו. יותרו רק שימושים אשר יעמדו בדרישות התכנוניות המבטיחות מניעת מפגעים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. ז. לא תותר הקמת מבנים ו/או שימוש במבנים לתחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בייצור חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. ח. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בתת הקרקע. תתאפשר העברת קווי גז בין קו בניין לגבול מגרש.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. הבניה יכולה להיות במספר מבנים. ב. גימור המבנים יהי תואם את האופי התעשייתי של הפרויקט, בהתיעצות עם מהנדס הועדה המקומית. ג. המפעל יהיה מגודר.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>א. בתחום קווי הבנין של דרך ארצית לא תותר כל בניה, לרבות חניה. ב. יותרו עבודות לשימור השטח ועבודות המבוצעות לפי חוק הניקוז והגנה מפני שטפונות התשי"ח 1957.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. בתחום זיקת הנאה, בהתאם למסומן בתשריט, תובטח גישה חופשית לצורך הטיפול והאחזקה של צנרת המים. ב. בתחום זיקת הנאה לא תותר כל בניה ולא תותר שתילה של צמחים מעמיקי שורש. ג. בפנקס רישום המקרקעין תירשם זיקת הנאה למעבר צנרת מים ולגישה חופשית לצורך הטיפול והאחזקה של צנרת זו. ד. רישום זיקת הנאה ייתבטל כאשר צנרת המים תועבר מחוץ לתא השטח המיועד לתעשייה.</p>
ד	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. שפכים: שפכים תעשייתיים יחוברו למערכת מרכזית לאחר טיפולי קדם הנדרשים, כך שאיכות השפכים תהיה בהתאם לרמה הנדרשת לטיפול במתקן הטיהור של קיבוץ מגן. פיתרון לסילוק תמלחות יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בשלב רשיון עסק. יש להבטיח מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים ונוזלים אל הקרקע ואל מערכת הניקוז ו/או למי התהום. ב. רעש:</p>





4.1	תעשייה
	<p>המפעל יעמוד בדרישות ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, יידרשו טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיוכן ע"י המפעל ויאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בשלב רשיון עסק, שיבטיחו עמידה במפלס הרעש המותר בדין.</p> <p>ג. איכות אויר:</p> <p>בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות המזהמות את האויר או למטרדי אבק, יותקנו אמצעים טכנולוגיים שיאפשרו ע"י המשרד להגנת הסביבה שלב רשיון עסק ושיבטיחו את צמצום הפליטות לרמה הנדרשת בתקנים על פי כל דין.</p> <p>ד. פסולת ואשפה:</p> <p>הטיפול בפסולת ובאשפה ימנע היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים ביטחוניים. עד לסילוקה הפסולת והאשפה יוחזקו בכלי אגירה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, שיינתנו בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ה. מניעת זיהום קרקע ומי תהום:</p> <p>פתרון לניקוז וטיפול במי הנגר העילי יאושר ע"י רשות הניקוז בשלב הוצאת היתר הבניה. יש להבטיח מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים אל הקרקע ואל מערכת הניקוז ו/או למי התהום.</p> <p>ו. אחסנת דלקים וחמ"ס:</p> <p>מיכלים לאחסנת דלקים ו/או חמ"ס יוצבו במאצרות בטון בנפח של 110% מנפח האיחסון של המיכל, שייבנו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה בשלב הוצאת היתר הבניה. סוג וכמות החומרים יהיה באישור המשרד להגנת הסביבה בשלב מתן רשיון עסק, בכפוף לחוק חומרים מסוכנים.</p>
ה	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כל בניה או פיתוח במרחק של 10 מ' מציר קו המים ו/או חצייה של קו המים ע"י דרכים פנימיות או ע"י תשתיות אחרות מחייב תאום מראש עם חב' מקורות.</p>
ו	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>תותר חלוקת תא השטח בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>לאחר החלוקה, קווי הבניין הפונים לדרכים יהיו 5 מ' (אלא אם סומן אחרת בתכנית) ובין תאי השטח קווי הבניין יהיו 0 מ'. תא השטח לאחר החלוקה, לא יקטן מ- 1000 מ"ר.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. פיתוח שטח, גדרות, קירות תומכים, עבודות גינון ותאורה.</p> <p>ב. מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ג. מעבר קווי תשתית ומערכות ניקוז.</p> <p>ד. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בתת הקרקע.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>קווי התשתית יהיו תת קרקעיים, למעט קווים הקיימים כבר בפועל בעת אישור התכנית.</p>
4.3	דרך מאושרת

	4.3
	4.3.1
<p>שימושים</p> <p>א. תנועת כלי רכב, אופניים והולכי רגל ב. הנחת קווי תשתית לסוגיה, לרבות עבודות ניקוז ג. התקנת תאורת רחוב, ריצוף וגינון. ד. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בתת הקרקע.</p>	
	4.3.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן ובתשריט. ב. ביצוע הדרכים שחוצות את תווי קו ירקון נגב וקו שלישי מותנה בביצוע מיגונים לקווי המים, בתיאום ובאישור חברת מקורות. ג. דרכים ראשיות - יבנו בכפוף להוראות תמ"א 3 - תכנית מתאר ארצית לדרכים. ד. לא תותר יצירת שפכי אדמה ו/או מדרונות שאינם מטופלים, לצורך סלילת דרכים.</p>	א
<p>קווי בנין</p> <p>בתחום קו הבנין של דרך ארצית 232 לא תותר כל בניה לרבות חניה, למעט עבודות לשימור השטח ועבודות המבוצעות לפי חוק הניקוז והגנה מפני שטפונות התשי"ח 1957.</p>	ב
	4.4
	4.4.1
<p>שימושים</p> <p>א. תנועת כלי רכב, אופניים והולכי רגל. ב. הנחת קווי תשתית לסוגיה, לרבות עבודות ניקוז. ג. התקנת תאורת רחוב, ריצוף וגינון. ד. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בתת הקרקע.</p>	
	4.4.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן ובתשריט. ב. לא תותר יצירת שפכי אדמה ו/או מדרונות שאינם מטופלים, לצורך סלילת דרכים.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	60	86.4	סה"כ שטחי בניה (3) 178250			27080	(2) 151170	206302.54 (1)	111	תעשייה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי השרות יהיו עפ"י הגדרת בחוק: מקלטים, מרחבים מוגנים, מתקנים טכניים המשרתים שטחים עיקריים וחניה מקורה.
- שטחי הבניה ניתנים לניצול גם מתחת לכניסה הקובעת, ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה המותרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- במקרה של חלוקת מגרשים גודל מגרש מזערי יהיה 1000 מ"ר.
- סה"כ השטח לאולמות תצוגה והדרכה לא יעלה על 5% מזכויות הבניה במגרש, אך השטח מקסימלי בכל אחד מהמבנים לשימושים של אולמות תצוגה והדרכה יהיה 2000 מ"ר..
- ביעוד תעשייה וביעוד שטח ציבורי פתוח תתאפשר תוספת זכויות בניה עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בס' 6.6 ה' לתכנית...
- כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה, בתנאים הבאים:</p> <p>א. התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה לגבי דרך הטיפול בפליטות לאויר, ברמות רעש, בפסולת ובאשפה וכן במזהמים אפשריים אחרים.</p> <p>ב. אישור פתרונות הביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. אישור פתרונות הניקוז ע"י רשות הניקוז.</p> <p>ד. היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ה. תכנון עמידות למצב סייסמי של רעידות אדמה יעשה בהתאם לת"י 940 חלק 1 (תקן ביסוס) ולת"י 413 (רעידות אדמה).</p> <p>ו. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ז. תאום עם חב' מקורות במקרה של בניה או פיתוח במרחק של עד 10 מ' מציר קו המים ו/או במקרה של חציית קו המים ע"י דרכים או ע"י תשתיות אחרות.</p> <p>ח. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.</p> <p>ט. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>י. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הביניין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבנייה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוכרז ומוסדר על פי כל דין.</p>	
6.2	הריסות ופינויים
<p>ביצוע הריסת המבנים והגדרות המסומנים להריסה יהיה רק לאחר ביצוע בפועל של הכניסה החדשה למפעל יח"מ, ולא יהווה תנאי לקבלת היתרי בניה.</p>	
6.3	הפקעות לצרכי ציבור
<p>המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"י הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
6.4	סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה
<p>מגבלות הבניה נובעות ממעבר קו מים אזורי ירקון נגב בתחום המגרש. בתחום מגבלות בניה לא תותר כל בניה ולא תותר שתילה של צמחים מעמיקי שורש. מגבלות הבניה יתבטלו אם וכאשר צנרת המים תועבר מחוץ לתא השטח המיועד לתעשייה.</p>	
6.5	סימון בתשריט : קו מים 4" ומעלה
<p>כל בניה או פיתוח במרחק של עד 10 מ' מציר קו המים ו/או חצייה של קו המים ע"י דרכים או ע"י תשתיות אחרות מחייבת תאום מראש עם חב' מקורות.</p>	
6.6	פיתוח תשתית
<p>דרכים, ניקוז, מערכות המים והביוב, קווי תקשורת וחשמל, יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (ח' חשמל, בזק, משרד הבריאות - הכל לפי העניין).</p>	

6.6	פיתוח תשתית
<p>כל קווי התשתית החדשים שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון ומתח גבוה), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צנרות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>תתאפשר העברת קווי תשתית ציבורית, לרבות תשתית לגז טבעי, בדרכים ובמגרשים ציבוריים, ובמידה ויידרש גם במגרשים הפרטיים, בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>א. תקשורת:</p> <p>מערכות טלפון וטל"כ יהיו תת-קרקעיות בהתאם לתקנים ולמפרטים של משרד התקשורת, של חב' בזק ושל זכייין הטל"כ באזור.</p> <p>ב. ניקוז:</p> <p>מערכת הניקוז תהיה עילית באזור התעשייה, ועילית או תת-קרקעית בתחום הדרכים ושטחי הציבור.</p> <p>תכנון מערכת הניקוז ישתלב במערכות הניקוז הקיימות, ויבטיח הפרדה בין מערכות הניקוז ומערכות ביוב, ולמניעה של זיהום האקוויפר.</p> <p>תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו על ידי רשות הניקוז.</p> <p>ג. ביוב:</p> <p>האתר יחובר למתקן הטיפול במי ביוב של קיבוץ מגן (הנמצא מצפון מזרח לאזור). התכניות המפורטות לפתרון הביוב יאושרו על ידי הועדה המקומית, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. מים:</p> <p>תכניות המים יאושרו על ידי הועדה המקומית, מכבי אש ומשרד הבריאות.</p> <p>ה. גז טבעי בלחץ נמוך מאד:</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאד:</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפי סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים, או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשים בייעוד תעשייה תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. אל אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	<p>א. תקשורת:</p> <p>מערכות טלפון וטל"כ יהיו תת-קרקעיות בהתאם לתקנים ולמפרטים של משרד התקשורת, של חב' בזק ושל זכייין הטל"כ באזור.</p> <p>ב. ניקוז:</p> <p>מערכת הניקוז תהיה עילית באזור התעשייה, ועילית או תת-קרקעית בתחום הדרכים ושטחי הציבור.</p> <p>תכנון מערכת הניקוז ישתלב במערכות הניקוז הקיימות, ויבטיח הפרדה בין מערכות הניקוז ומערכות ביוב, ולמניעה של זיהום האקוויפר.</p> <p>תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו על ידי רשות הניקוז.</p> <p>ג. ביוב:</p> <p>האתר יחובר למתקן הטיפול במי ביוב של קיבוץ מגן (הנמצא מצפון מזרח לאזור). התכניות המפורטות לפתרון הביוב יאושרו על ידי הועדה המקומית, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. מים:</p> <p>תכניות המים יאושרו על ידי הועדה המקומית, מכבי אש ומשרד הבריאות.</p> <p>ה. גז טבעי בלחץ נמוך מאד:</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאד:</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפי סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים, או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשים בייעוד תעשייה תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>2. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. אל אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>4. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>
6.7	<p>חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p>



תכנון זמין
הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

6.7	חשמל
<p>ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. מונה הדפסה 66 תכנון זמין</p> <p>ג. 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 המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>ד. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים (במרחקים המפורטים לעיל) לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה והקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>ה. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל, כאשר רשת החשמל במתחים עליון, העל והגבוה תהיה עילית, ורשת החשמל במתח נמוך, כולל החיבורים למיבנים, תהיה תת-קרקעית.</p> <p>ו. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ז. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>	<p>קו חשמל מתח נמוך</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו: (קיים או מוצע)</p> <p>קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>מציר הקו 3.50 מ' 6.00 מ'</p> <p>מהתיל הקיצוני 3.00 מ' 5.00 מ'</p> <p>20.00 מ' 35.00 מ'</p>

6.8	חניה
<p>החניה תהיה בגבולות תא שטח ולפי טבלת מאזן חניה בנספח התנועה, המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p>	

6.9	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז ותואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	

6.10	שמירה על עצים בוגרים
<p>כל העצים הבוגרים בתכנית מיועדים לשימור. במקרה יוצא דופן בו יתברר שיש צורך בכריתה של עץ בוגר, הכריתה תתבצע רק אחרי תאום מראש ובאישור בכתב של פקיד היערות.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית - 3 שנים מיום מתן תוקף לתוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66