

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0970590

חלוקת מגרש 6א והארכת דרך הגישה בא.ת. מערבי בירוחם



מחוז
מרחב תכנון מקומי ירוחם
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
דרום

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

באזור התעשייה המערבי בירוחם קיים מגרש ביעוד קרקע "אזור תעשייה", רוב המגרש ללא בינוי למעט חלקו המערבי המבונה על ידי מפעל סמוך. במסגרת תכנית זו מוצעת חלוקה של המגרש ל-3 מגרשים המיועדים לתעשייה. בנוסף התכנית מסדירה את הבניה במגרשים 4 + 3 בתכנית המאושרת. כמו כן, מוצע שינוי מיקומה של הדרך המאושרת המחברת בין מגרש התעשייה ורח' בורנשטיין לכיוון מזרח באמצעות החלפת שטחים וכן הרחבתו של מקטע דרך זה. בנוסף, מוצעת הארכתה של מקטע דרך זה כך שתאפשר גישה למגרשי התעשייה המוצעים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>חלוקת מגרש 6א והארכת דרך הגישה בא.ת. מערבי בירוחם</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>612-0970590</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>35.438 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מקומית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>62א (א) (1), 62א (א) (2), 62א (א) (5)</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירוחם
	קואורדינאטה X	192070
	קואורדינאטה Y	544408

1.5.2 תיאור מקום: אזור תעשייה מערבי בירוחם, צפונית לרח' בורנשטיין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירוחם - חלק מתחום הרשות: ירוחם

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה מערבי בירוחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39547	מוסדר	חלק		216-217, 237, 240-241
39903	מוסדר	חלק		1-2, 11

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
26 / בת / 39	א6

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/12/2010		1534	6173	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /26 / 122. הוראות תכנית 02 /26 / 122 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	122 /02 /26
26/04/1999		2914	4744	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 39/בת/26	החלפה	39 /בת/ 26

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לתוכנית עבודה מס' דר/20/גזחל/111



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גולן הדרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גולן הדרי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דוח תאי שטח לתכנית	15: 55 19/09/2022	גולן הדרי	19/09/2022	1		רקע	טבלת שטחים
לא	סקר עצים	10: 25 06/10/2021	אייל מזרחי	26/09/2021			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	12: 03 03/07/2022	יזאן זועבי	30/06/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	12: 33 16/06/2022	רון פליישר	16/06/2022	1	1: 500	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית ירוחם	ירוחם	בורנשטיין צבי	1	08-6598260		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית ירוחם	ירוחם	בורנשטיין צבי	1	08-6598260		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	גולן הדרי	17290053	רון פליישר וגולן הדרי אדריכלים	תל אביב- יפו	השוק	31	03-6814285		golanhadari@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ	יזאן זועבי		י.ט הנדסה	נצרת	(1)		04-8244132	077-4703465	office.yteng@gmail.com
	אגרונום	אייל מזרחי			גברעם	גברעם				eyalimim@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה. מדידות גיאולוגיה והנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		

(1) כתובת : נצרת דרך חיפה/5104.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

חלוקת מגרש ביעוד תעשייה וכן שינוי מיקום דרך מאושרת, הרחבתה והארכתה לצורך גישה למגרשי התעשייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש 6א בהתאם לסעיף 62א(א)1.
2. הארכת דרך עבור גישה למגרשים חדשים והרחבת קטע חיבור הדרך בהתאם לסעיף 62א(א)2.
3. שינוי הוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני בהתאם לסעיף 62א(א)5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	61 - 64
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מאושרת	5
דרך מוצעת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	5
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	5
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	4
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	3
גבול מגבלות בניה	תעשייה	61
גבול מסדרון תשתיות עילי	תעשייה	61
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעשייה	61
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	3
להריסה	תעשייה	61, 63

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	313	0.88
שצ"פ	2,501.15	7.06
תעשייה	32,624	92.06
סה"כ	35,438.15	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	530.31	1.50
דרך מוצעת	2,335.53	6.59
שטח ציבורי פתוח	2,283.78	6.44
תעשייה	30,288.52	85.47
סה"כ	35,438.14	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>כל תעשיה שהיא, למעט תחנות כח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת תעשיה תוך עמידה בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>"מפגע סביבתי" - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע ומים - עיליים ותחתיים), העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני בריאות הציבור ואיכות הסביבה, או עלולים להוות מטרד או מפגע חזותי או עלולים לפגוע בערכי טבע ונוף. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>בשטח התכנית תותר הקמת תעשיות בתחום התרופות והתמרוקים ותעשיות נלוות אחרות והכפיפות למגבלות להלן:</p> <p>א. לא תותר הקמת מפעלים או מתקנים אלא אם קיבלו אישור משרד הבריאות, משרד העבודה, המשרד להגנת הסביבה ומהנדס המועצה.</p> <p>ב. כל בקשה להיתר תועבר לחוות דעת מוקדמת של המשרד להגנת הסביבה או של היחידה הסביבתית.</p> <p>ג. לא תותר הקמת מפעלים / מתקנים העוסקים בסינתזה כימית של חומרי גלם לתעשיית התרופות או כל מפעל כימי אחר.</p> <p>ד. מוסד תכנון ידרוש תסקיר ו/או סקר סיכונים או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד להגנת הסביבה המתקן או המבנה המוצע לבניה עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה. המסמך יערך עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. הקמת תאים פוטו-וולטאים תותר על הגנות בלבד.</p> <p>3. עבור תא שטח 62:</p> <p>א. לא תהיה חובת הקמת חומה המפרידה בין מגרשים 62 ו-63</p> <p>ב. לא תהיה חובת הקמת חומה המפרידה בין מגרשים 62 והמגרשים הגובלים ממערב.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תכנית עבודה מס' דר/20 גזחל/111 לחלוקת הגז הטבעי ונגזרותיה</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>ישמש לצורך שבילים נטיעות וגנים, מגרשי ספורט, נופש והעברת תשתיות עירונית באישור הועדה המקומית. לא תותר בניה מקורה כלשהי.</p>
4.2.2	הוראות

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	רוחב הדרכים ומרווחי הבניה לצדיהן, כמסומן בתשריט. זכות הדרך כוללת מסעות, מדרכות, גינון ומפרכי חניה. בתחום זכות הדרך תותר נטיעת עצים וגינון בתנאי שלא יהיה מפגע תעבורתי. תותר העברת תשתיות עירוניות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	רוחב הדרכים ומרווחי הבניה לצדיהן, כמסומן בתשריט. זכות הדרך כוללת מסעות, מדרכות, גינון ומפרכי חניה. בתחום זכות הדרך תותר נטיעת עצים וגינון בתנאי שלא יהיה מפגע תעבורתי. תותר העברת תשתיות עירוניות.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח רוחבן והתוויתן יהיה בהתאם למסומן בתשריט. לא יותר בינוי אשר יהווה הפרעה או מטרד לשימוש העיקרי של הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					מזרח	מערב	מזרח	מערב								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט						
(2)	(2)	(2)	(2)	3	16	(1)	60	180	10	0	30	140	6000.18	61	תעשייה	תעשייה
(2)	(2)	(2)	(2)	3	16	(1)	60	180	10	0	30	140	1867.74	62	תעשייה	תעשייה
(2)	(2)	(2)	(2)	3	16	(1)	60	180	10	0	30	140	11673.54	63	תעשייה	תעשייה
(2)	(2)	(2)	(2)	3	16	(1)	60	180	10	0	30	140	10002.92	64	תעשייה	תעשייה

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

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי השרות כוללים את כל השימושים המותרים למעט שטחי אחסנה.
- ככלל גובה המבנים יהיה עד 16 מ'. במקרים חריגים תותר הקמת מבנים לתעשייה, בכל גובה נדרש להפעלתם באורח סדיר, אלא אם לדעת מהנדס הועדה המבנה עלול להוות מטרד.
- המרחק בין הבניינים העיקריים בתוך המגרש לא יקטן מ-4 מ' אלא אם ייקבע אחרת על ידי מהנדס הועדה ואו בניינים אשר ניתן לגביהם היתר כדן.
- קו הבניין במגרשים גובלים - יותר קו בניין 0 בתנאי בניית גדר אטומה על גבול המגרש המשותף ובהסכמת השכן.
- ה. עבור תא שטח 62 קווי הבניין לכל הכיוונים הינם 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ל"ר.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי הבנייה ינתנו ע"פ הוראות תוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

- הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה עדכנית לכל תא שטח שתכלול, בין השאר:
 - גובה קרקע טבעית וסופית ומפלסי קירות תומכים.
 - מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בנייה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות לתשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע ותכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, מיקום גובה ועיצוב הגדרות, קירות תמך, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה וכד'.
 - מיקום רחבת כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.
 - פריסות ופרטי פיתוח וגדרות בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
 - אלמנטי השער, ביתן השומר, תאורה וביטחון היקפיים, הסדרי האשפה וכד'.
- הגשת תכנית גגות בקנה מידה 1:100 המציגה את כלל המערכות על הגג, סידורם, נראותם מרחוב בורנשטיין ופרטי הסתרתם.
- כל היתר בניה בתחום התכנית יובא לאישור המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית. יועברו מסמכים נדרשים לקידום האישור להיתר בהתאם לדרישתם.
- פתרונות המיגון בתא השטח יהיו בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו.
- היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.
- הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינויה פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות הפסולת שהוערכה.
- תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הרשות לכבאות והצלה.
- תנאי לכריתה או העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות".
- תנאי למתן היתר בנייה וביצוע כל פעולה פטורה מהיתר בתחום תוואי רשת חלוקת הגז הטבעי לפי תכנית עבודה מס' דר/20/גזחל/111, יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת לגז טבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

6.2

חניה

החניה בשטח התכנית תתוכנן בתחומי המגרשים ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

6.3

תשתיות

- בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.
- העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים

	<p>6.3 תשתיות</p> <p>שיאושר עפ"י כל דין, יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית. ד. מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב העירונית למט"ש. ה. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית. ו. בתחום רצועת הצינור/מסדרון תשתיות ת"ק לפי תכנית הגז הטבעי כפי שהוזכרה לעיל חל איסור נטיעת עצים.</p>	<p>6.3</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>6.4 חשמל</p> <p>א. רשת החשמל השכונתית תהיה תת קרקעית. ב. הוראות בינוי ופיתוח: לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. קו חשמל מתח נמוך: מרחק המבנה- 3 מ'. מרחק מציר הקו- 3.5 מ'. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק המבנה- 5 מ'. מרחק מציר הקו- 6 מ'. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מציר הקו- 20 מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מציר הקו- 35 מ'. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום. 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. יותרו בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים (במרחקים המפורטים לעיל) שימושי גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ואחסנה פתוחה. לאורך קווי החשמל העיליים תותר חציה, וע"פ העניין מעבר לקווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת, והכל בתיאום עם חברת החשמל. תחנות הטרנספורמציה לבניינים מתחת ל-4 קומות ימוקמו בשצ"פ. תחנות הטרנספורמציה לבניינים מעל ל-4 קומות ימוקמו בתוך הבניינים. הכל באישור חברת החשמל.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 איכות הסביבה</p> <p>א. היתרי הבניה יעמדו בתקני המשרד להגנת הסביבה בכל הנוגע להשפעות מזהמות על איכות האויר, הקרקע, המים וכו'. תכנית מפורטת באזור התעשייה תכלול בין היתר טופס סיווג מפעלים תאור תהליך, חומרי גלם ותוצרים, צריכות מים, איכות שפכים, פליטת מזהמים, פסולת וכו'. הנ"ל יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות וועדה מקומית ירוחם לצורך אישור הקמת המפעל.</p>	<p>6.5</p>

איכות הסביבה	6.5
<p>ב. שימושים הכוללים חומרים מסוכנים יותר רק אם יוכח, לשביעות רצון המשרד להגנת הסביבה, וזאת בטרם תחילת אכסון או פעילות הכרוכה בחומרים מסוכנים, כי טווח הסיכון אינו חורג מתחום המגרש.</p> <p>ג. בעת הגשת היתר בניה ובהתאם לדרישה והנחיות נציגי המשרד להגנת הסביבה או היחידה האזורית להגנת הסביבה יוגש סקר לבחינה וטיפול בקרקעות מזוהמות.</p> <p>ד. היתרי בניה ינתנו בתיאום עם היחידה האזורית להגנת הסביבה.</p> <p>ה. במידת הצורך, היתרים למבני תעשייה ומלאכה יכללו התייחסות לטיפול בפסולת מוצקה ופסולת למחזור. לרבות איסוף פסולת, אחסון ופינוי לאתרים מורשים ומותאמים (על פי סיווגה הפסולת), באופן שלא ייווצרו מפגעים חזותיים, מטרדי ריח ומטרדים תברואתיים.</p> <p>ו. במידת הצורך, היתרים למבני תעשייה ומלאכה יכללו התייחסות לטיפול במי השפכים. לרבות התייחסות לתקנים, אמצעי דיגום וניטור, מניעת זיהום מי תהום, מטרדי ריח שמקורם בשפכים לא מטופלים.</p> <p>ז. במידת הצורך, היתרים למבני תעשייה יכללו התייחסות בנוגע לפתרון לטיפול וסילוק בתמלחות וחומרים נוספים העלולים לפגוע ביעילות הטיפול בשפכים במתקן הטיפול בשפכים, כך שלמערכת הביוב העירונית יוזרמו שפכים באיכות סניטרית בלבד.</p> <p>ח. שפכים: יבוצע טיפול קדם שפכים לשפכים התעשייתיים של כלל המפעלים כך שהללו יעמדו ברמה הנדרשת לחיבורם למערכת הביוב העירונית, באישור משרד הבריאות והמדרש להגנת הסביבה. שפכים רעילים יופרדו מן השפכים האחרים ויועברו על פי המחיות המשרד להגנת הסביבה לאתר פסולת הרעילה מאושר.</p> <p>ט. אחסון וטיפול בחומרים רעילים: שימוש או אחסון חומרים מסוכנים או רעילים יהיה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ולאחר אישור הרשויות הרלוונטיות.</p> <p>י. יבוצע סקר מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים על פי מדיניות המשרד להגני"ס על עדכוניה:</p> <p>יא. מיגון אקוסטי: בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר על פי קביעת המשרד להגנת הסביבה יידרש טיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים ומאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה. הפתרון יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יב. מתקני האשפה ימוקמו ליד כל מבנה בצורה נאותה ובאופן שיאפשר גישה, פריקה וטעינה נוחים והפרדת פסולת לטובת מחזור.</p> <p>יג. יש לפנות פסולת בניין לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות החוק התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאו ואגרות) תש"ל - 1970.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>ג. כל עבודה הקרובה לכדי 4 מ' מגזע עץ לשימור אשר יש חשש כי תפגע בשורשי העץ או ענפיו כרוכה בקבלת מפרט הנחיות של גורם מקצועי (אדריכל נוף, אגרונום, גן מוסמך ע"י משרד התמ"ת וכו') טרם ביצוע העבודה. מפרט זה יהווה תנאי לתחילת העבודה ו/או לאישור היתר לביצוע עבודות בניה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור) יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור

6.7

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.

לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו 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.



ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוקף תכנית זו הינה ל-20 שנים מיום פרסומה ברשומות.

