

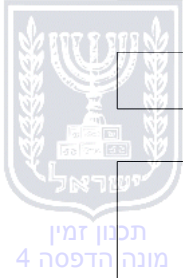
הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0958827

מגרש 166 אזור תעשייה שגב שלום

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

היזם מעוניין בהקמת מבנה תעשייה גדול לכן התכנית מציעה שינוי קווי בניין במגרש 166 אזור תעשייה שגב שלום.

המגרש נמצא בחלק הדרומי לאזור התעשייה הנמצא בצד הצפוני לישוב.

קו בניין צדדי מ-5 ל-0

קו בניין אחורי מ-5 ל-0



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגרש 166 אזור תעשייה שגב שלום

652-0958827

מספר התכנית

1.006 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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	184115
קואורדינאטה Y	568550

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 166 אזור תעשייה שגב 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	166		שגב שלום

שכונה אזור תעשייה שגב שלום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39772	לא מוסדר	חלק		96

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 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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
24/08/2015		8306	7101	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 19/220/02/7 בכל הנוגע לתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	19 /220 /02 /7
06/05/2019		10403	8223	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /02 /220 .25. הוראות תכנית 7 /02 25 /220 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	25 /220 /02 /7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד אבו עאבד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו עאבד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 08 04/05/2021	אחמד אבו עאבד	17/03/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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			ג.הנדסה אזרחית תנועה ותחבורה בע"מ	טייבה	אבו אל עקארב		09-7991018		saji@g- handasa.co m

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד אבו עאבד	118810	דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה	16	08-8586677		ahmad@dara rc.co.il
	מודד	ראמי אבו ריא	1251	אבו ריא מדידות	סחינין	(1)				aboraiarami @gmail.com

(1) כתובת: סחינין.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

שינוי קווי בניין במגרש 166 אזור תעשייה שגב שלום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין ע"פ סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	166



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה קלה ומלאכה	1,006.23	100
סה"כ	1,006.23	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	1,006.23	100
סה"כ	1,006.23	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תעשייה קלה ומלאכה</p> <p>א. אזור זה ישמש להקמת מבנים ומתקנים לתעשייה קלה לרבות תעשייה זעירה ומבנים לבתי מלאכה כגון : מוסכים, נגרות, מסגרות הכל בכפוף לס' 4.1.2 ב להלן.</p> <p>ב. תחנות שנאים, אולמות תצוגה, אולמות אחסנה ואספקה לחומרי גלם ומוצרים הקשורים לתהליך היצור, חניה, מבני משרדים, ושרותים לעובדים בתחום המפעלים כגון מלתחות, חדרי אוכל ומטבח.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>א. לא תותרנה תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) אל אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס הועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה או המשרד לאיכות הסביבה עלולים לגרום לסיכון, מפגע או מטרד סביבתי.</p> <p>ג. יותר שימוש להפקת חשמל מאנרגיה השמש והרוח לצרכים פנימיים או מסחריים.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>א. תותר בניית גגות בטון או גגות קלים. בגגות קלים יותר שימוש בסיכון מפח או מחומרים פלסטיים לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית. לא יותרו שימוש ברעפים או באזבסט-צמנט לסיכון גגות.</p> <p>ב. יתוכנן גג טכני שיכלול מתקנים כגון מערכות סולריות, מערכת קירור ומיזוג אויר וחדרי מעליות שישלבו בעיצוב המבנה, או יוסתרו ע"י מסתור, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. ארובות תרוכזנה במבנה / מכלול על גג המבנה, לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. יש לתכנן את מערכות מיזוג האוויר (הקירור בצורה מוצנעת ולמנוע ניקוז מערכות אלה לרשות הרבים.</p> <p>ה. חומרי הגמר או של גגות שטוחים, יהיו מחומר שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת כגון ריצוף באריחים, EPDM לבן, PVC לבן וכד', לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני, המיושמים באתר (זפת וכד'). השימוש ביריעות ביטומניות משוכללת, יותר בתנאי חיפוי באגרנט אינטגרלי, המטובע עליהן בעת יצורן.</p> <p>ו. יותר שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגיית השמש והרוח לצרכים פנימיים או מסחריים.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. מיקום המבנה ומפלסו על הטופוגרפיה הטבעית, יתכננו במטרה למזער את עבודות העפר מגרש שתבוצענה בו עבודות עפר, יעבור שיקום נופי לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. חצרות משק- לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים או לשצ"פ.</p> <p>ג. מתקני אשפה- ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאם עם עיצוב המבנה והגדר.</p> <p>ד. חצרות המגרשים יפותחו ויגוננו לשביעות רצון מהנדס</p> <p>ה. גדרות בחזיתות תאי השטח הפונות לדרכים תבנה עפ"י הנחיות ופרט מאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית בהתאם לסעיף 6.1.3 להלן.</p> <p>ו. קירות תומכים- יבנו עפ"י הנחיות ופרט מאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית, בהתאם לסעיף</p>



4.1	תעשייה קלה ומלאכה
	<p>6.1.3 להלן.</p> <p>ז. חומרים- כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו בחומרים, שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית, בהתאם לסעיף 6.1.3 להלן.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. חצרות המגרשים יתוכננו ויפותחו ויגוננו, לשבעת רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. חומרי הבניין והגמר יהיו לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. בחזיתות המבנים יאסר שילוב צנרת אלקטרו- מכאנית לרבות צנרת מיזוג אויר (למעט צמיג), למעט אם היא תמוקם בתעלות או פירים מיוחדים או שעיצובה יבטיח מניעת מפגעים חזותיים, הכל בכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. שלביות בניה ותוספת בניה :</p> <p>תוספת למבנה קיים, תכנון תוך התאמה לחזיתות המבנה הקיים, בחומרי גמר תואמים למבנה הקיים, לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ה. שילוט- בכל בניין בו יידרש מיקום שילוט, יתכנן ויבוצע פתרון אדריכלי למיקום השילוט ואופיו. השילוט יהיה אך ורק במקומות שיועדו לכך בתכנית ההגשה.</p> <p>ו. מתקני הפקת האנרגיה בס' 4.1.2 ג' להלן, ישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תא השטח, לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי			
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8.5	60	90	10	80	1006.23	166	תעשייה קלה ומלאכה

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. אישור תכנית עבודות פיתוח ותשתיות ע"י הועדה המקומית.
2. הגשת תכנית בינוי על רקע תכנית טופוגרפיה של המצב הקיים בקיבב לפי דרישות מהנדס הועדה, שתכלול פרוט שימושים במבנים, מיקומו של המבנה ביחס למבנים אחרים, גבולות מגרשים שכנים, מרווחים בין בניינים, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מיקום חניה, מתקני תברואה, מתקני חצר משק, ניקוז המגרש, תכנון מפורט של כל השטחים חומרי הגמר, התחברות למערכת תשתיות העירונית, יעבר קווי תשתיות של השירותים העירוניים בתחום המגרש, מיקום אונות למערכת (פילרים) ואופן שילובם בחזיתות המבנה או בפיתוח.
3. הגשת תכנית פיתוח שתכלול: פרוט חומרים, מיקום קירות תמך וגובהם, פרוט גידור, נטיעות גינון והשקיה, ריצוף, ריהטון גן, מעברים מקורים, מצללות וכד', הכל כדרישת הועדה המקומית. התכנית תכלול את הדרכים הגובלות בתכנית זו, לרבות הדרי התנועה הן, ובמגרשים של ייעודי קרקע שאינם פתוחים, גם את חצרות המשק לרבות מערך הפריקה והטעינה בהן, מיקום מכלי גז או דלק, ואישורם ע"י הגורמים המוסמכים.
- התכנית תתאם את חיבורי מערכות התשתיות וסילוק מי הניקוז.
4. אישור תשריט איחוד וחלוקה בתחום התכנית יהיה בסמכות הועדה המקומית.
5. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.
6. הגשת תכנית מפורטת להסדרי תנועה ואישורה ע"י רשות תמרור.
7. היתרי הבניה לתכנית יינתנו רק לאחר עבודות ביצוע שדרוג מאסף ביוב.
8. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציג משרד הבריאות והגנת הסביבה.
- התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
9. תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע חקירה גיאואהנדסית לתכנון מפורט כמפורט בתקן 413 סעיף 202.2.1 ג' ובדיקת פוטנציאל התמוטטויות בקרקע לס במסגרת חקירה גיאואהנדסית, בחינת הצורך בסקר תגובת אתר ספציפי כמוגדר בתקן 413 (עמידת מבנים ברעידת אדמה).

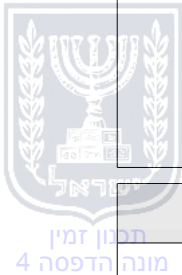


6.2

חשמל

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
- ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל מחוז הדרום.
- אסור להתקין מתקני 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.
- ג. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים להן) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות,

6.2	חשמל																				
	<p>ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל לקווי המים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, דלק וקווי תקשורת, הכל בהתייעצות עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1187 331 1267 362">הקו</th> <th data-bbox="932 282 1123 313">סוג קו החשמל</th> <th data-bbox="501 282 724 313">מרחק מתיל קיצוני</th> <th data-bbox="165 282 309 313">מרחק מציר</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1187 376 1267 407"></td> <td data-bbox="900 376 1123 407">קו חשמל מתח נמוך</td> <td data-bbox="596 376 644 407">3 מ'</td> <td data-bbox="213 376 277 407">3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1187 421 1267 452"></td> <td data-bbox="836 421 1155 452">קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td data-bbox="580 421 644 452">5 מ'</td> <td data-bbox="213 421 261 452">6 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1187 465 1267 542"></td> <td data-bbox="676 465 1251 542">קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td data-bbox="549 465 596 497">0 מי</td> <td data-bbox="165 465 229 497">20</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1187 555 1267 631"></td> <td data-bbox="740 555 1251 631">קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td data-bbox="549 555 596 586">0 מי</td> <td data-bbox="197 555 229 586">35</td> </tr> </tbody> </table> <p>אספקת חשמל</p> <ul style="list-style-type: none"> - אספקת חשמל תהיה מרשת חברת החשמל. - רשת חברת החשמל במתחים עליון, על וגבוה תהיה עילית. - רשת החשמל במתח נמוך לרבות החיבורים למבנים, תהיה תת- קרקעית. - בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים. - גומחות חלוקה (פילרים) לחלוקות משנה, ישולבו בגדרות. - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. 	הקו	סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר		קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'		קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'		קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע)	0 מי	20		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	0 מי	35
הקו	סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר																		
	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'																		
	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'																		
	קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע)	0 מי	20																		
	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	0 מי	35																		



6.3	חניה
	<p>החניה תתוכנן בתחום המגרש עייף תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.</p>

6.4	תשתיות
	<p>- תשתיות ותקשורת:</p> <ol style="list-style-type: none"> התשתיות תהיינה תת- קרקעיות. ייבנו חדרי רח"ק כפי שיתואם עם גורמי חברת התקשורת. תוואי תקשורת יהיו תת-קרקעיים. גובי תקשורת יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב. יותקנו לוחות סעף וגומחות חלוקה (פילרים) לבתים בבנייה צמודת קרקע על קו הגדר בתאום עם חברת התקשורת. <p>- מים:</p> <ol style="list-style-type: none"> תותקן רשת אספקת מים לפי שלבי ביצוע התכנית. אספקת מים תהיה מרשת עירונית/ מוניציפלית בהתייעצות עם משרד הבריאות. <p>- שפכים וביוב:</p> <ol style="list-style-type: none"> כל מבנה יהיה מחובר לרשת ביוב בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות שתחובר למאסף הביוב של שגב שלום. פתרון הקצה יהיה במט"ש באר שבע. השפכים התעשייתיים יטופלו טיפול מקדים בתחומי המפעלים ובאחריותם. התכנית לטיפול שפכים תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות לחיבור למאסף המרכזי בהתאם



<p>תשתיות</p> <p>6.4</p> <p>לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנה"ס והרשויות המוסמכות, דרכי הטיפול בהם לרבות שימוש חוזר בקולחים וב " מים אפורים", מתקני קדם טיפוליים בחצר המפעל לשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת (טיפול זה יעשה בתחום תא השטח טרם חיבורו למאסף המרכזי), אמצעי ניטור רציף, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות, והתאמתן למערך קווי האיסוף וההובלה ביעוד התעשייה ומחוצה לו. ד. הרשות המקומית רשאית להורות בהיתר בנייה, הוראות הנוגעות לאופן פינוי השפכים.</p>	
<p>ניקוז</p> <p>6.5</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחום, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>6.6</p> <p>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. (א) תנאים לכניסה וסגירת מפעל באזור התעשייה 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. 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). (ב) רעש: 1) ניתן יהיה לנייד זכויות רעש בין מגרשים בתחום התכנית, בכפוף לעדכון מסמך חלוקת זכויות) הרעש באישור הועדה המקומית. 2) קביעת מפלס הרעש המרבי המותר למפעל תקבע על פי התהליך המתואר בנספח זכויות רעש. (רעש). תהליכי יצור בתחום התכנית אשר יחרגו ממגבלות הרעש ע"פ נספח זה, יחוייבו במיגון אקוסטי. (ג) פסולת: 1) יתוכננו ויוצגו דרכי הטיפול ההפרדה והסילוק של פסולת מוצקה על זרמיה השונים בתיאום</p>	

איכות הסביבה	6.6
<p>עם הרשות המקומית ולאחר הייעודיים.</p> <p>(2) בכל בקשה להיתר בניה ייכלל חישוב מוערך של כמות הפסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים בעת עבודות הבניה, ואישור על הסדר פינויים לאתר מוכרז כדין.</p> <p>(3) היתר לאכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי הפסולת הקיימת בשטח התכנית, אל אתר מוסדר ומאושר כדין.</p> <p>(4) פסולת מוצקה תפונה לאתר הפינוי דודאים או לכל אתר פינוי פסולת מורשה אחר.</p> <p>(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) השקיייה 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 עוצמות מקסימליות, full cutoff בגוון חם (טמפרטורת צבע עד 3000 קלווין), גופי תאורה מסוג 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>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 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>	
ניהול מי נגר	6.7
<p>(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>	



ניהול מי נגר	6.7
<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>(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) טחי 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: 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. במסגרת התחזוקה השוטפת בתחנת הדלק יבוצעו פעולות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ניטור חודשי ובדיקת אטימות של פיאזומטרים 2. בדיקות אטימות במכלי הדלק וצנרת דלק, אחת ל 5- שנים. 3. ניקוי פיאזומטרים ובוצע באמצעות לחץ אוויר אחת לשנה לפחות. 4. ביצוע בדיקות מי תהום ותוצאותיהן ידווחו תוך 14 יום מקבלתן. 	
פסולת בניין	6.8
<p>א. תובטחנה דרכי טיפול בפסולת שתמנענה היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים ותצמצמנה את כמות הפסולת במקור, בהתאם לקביעת הרשות המקומית.</p> <p>ב. שטחים ומתקנים לאצירת פסולת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת ולמחזור, יקבע על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית. 2- מתקני הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית. 3- מתקן אצירת הפסולת, במידה ויידרש, יוצב בתחום המגרש ויהיה מרוצף, סגור חזיתית, ימנע כניסת בעלי חיים, שטחו יאפשר הוצאה והכנסה נוחה של מכלי האשפה, יותקנו בו ברז שטיפה ותאורה, רצפתו תנוקז למערכת הביוב. 4- יידרשו מתקנים ייעודיים לחומרים בני מחזור ולמתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה. ג. הטיפול בפסולת בהתאם לסוגיה: <ol style="list-style-type: none"> 1- פסולת תעשייתית או אחרת, תיאסף מהישוב ע"י המעוצה האזורית להטמנה באתר ייעודי מאושר עפ"י כל דין. 2- פסולת תעשייתית למחזור תועבר לאתרים ייעודיים מאושרים עפ"י כל דין. 3- פסולת בניין הנוצרת בתהליך הבניה, תועבר לאתרים מוסדרים עפ"י כל דין בהתאם לסעיף 6.1.5 לעיל. 4- פסולת רעילה תפונה לאתר ארצי לפסולת רעילה. 5- פסולת " חומרים מסוכנים" תאוחסן ותטופל בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה. 	
פיקוד העורף	6.9
<p>פתרון המיגון יהיו על פי הוראות פיקוד העורף.</p>	

עתיקות	6.10
<p>1. 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>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



גגות	6.11
<p>1- דוד מים במערכת סולרית יוצב על הגג ללא שימוש בהגבהה (יחסית לקולטים) או יתלה מעל ואופקית למערכת הסולרית או יוסתר במסתור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדוד שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>3- בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>4- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>מתקנים פוטוולטאים</p> <p>ניתן להקים על גגות המבנים בשטח התכנית מתקני יצור חשמל מאנרגית השמש, לרבות חיבורם לרשת החשמל הארצית (תקנות לתאים פוטוולטאים).</p>	



הנחיות מיוחדות	6.12
<p>הנחיות לתשתיות, בריאות הציבור והסביבה :</p> <p>הנחיות כלליות :</p> <p>א. תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים- הכל בהתייעצות עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. זכות העברת קווי תשתיות.</p> <p>הועדה המקומית רשאית להעביר קווי ניקוז ותיעול בתחום תאי שטח הפרטיים ובלבד שהמעבר יהיה ברצועה של 1 מ' לכל צד מגבול המגרשים. על כל בעל זכות במקרקעין, לאחר שקיבל הועדה על כך מאת הועדה המקומית, לתת זכות מעבר חופשי להתקנת ו/או תחזוקת קווי תשתיות ממגרשים גובלים, ובתנאי שלאחר התקנת קווי התשתיות אלה, יוחזר השטח לקודמתו.</p> <p>ג. חל איסור בניה מעל קווי תשתיות וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם הרשויות המוסמכים.</p> <p>ד. התשתיות המתוכננות באתר : קווי חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וקווי שפכים, תחברנה למערכת התשתית הקיימת, באישור הועדה המקומית ובתיאום הרשויות המוסמכות.</p> <p>ה. בתחום התכנית יותרו תעסוקה ושימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה, הכל בהתאם להוראות הועדה המקומית והיחידה לאיכות הסביבה. בסמכות היחידה לאיכות הסביבה להוסיף או להקל בהוראות אלו.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידע



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4