

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0953521

מגרשים 159-160 אזור תעשייה שגב שלום

דרום

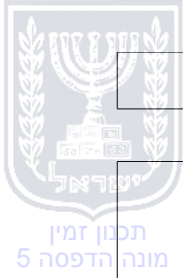
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

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

יצירת מסגרת תכנונית לאיחוד מגרשים וקביעת קוי בניין חדשים כמסומן בתשריט מצב מוצע במגרש שייעודו תעשייה קלה ומלאכה הנמצא בכניסה לישוב שגב שלום בצד הצפוני באזור התעשייה שגב שלום מגרשים 159,160.  
שינוי קוי בניין צדדי ואחורי מ- 5 ל- 0.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשים 159-160 אזור תעשייה שגב שלום	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
652-0953521	מספר התכנית	
2.008 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדת התכנון המוסמכת מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62א (א), 62א (א) (4)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

קואורדינאטה X 184083

קואורדינאטה Y 568629

**1.5.2 תיאור מקום** מגרשים 159,160 איזור 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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שגב שלום		159	

שכונה איזור 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 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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 התכנית הזו בלבד".	החלפה	19 /220 /02 /7
06/05/2019	10403	8223	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 25/220/02/7. הוראות תכנית 25/220/02/7 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			יוסף אבו ג'יבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו ג'יבר		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	14:13 21/04/2021	יוסף אבו ג'יבר	21/04/2021	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 5

## 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	סאלמה אלגריבי אברהים			שגב שלום	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 5643 באר שבע.

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

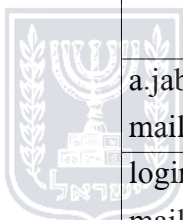
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסף אבו ג'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com
	מודד	ויסאם מועלם	1065		באר שבע	(2)				login.eng@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: ת.ד. 10222 באר שבע.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

איחוד מגרשים וקבעית קוי בניין חדשים במגרשים 159,160 איזור תעשייה שגב שלום.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קווי בניין חדשים על פי סעיף 62א(א)(4).

איחוד שני המגרשים. על פי סעיף 62א(א)(1).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	160



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה קלה ומלאכה	2,008	100
סה"כ	2,008	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	2,008.07	100
סה"כ	2,008.07	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></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 ומסגרות.</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> <p>פסולת:</p> <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> <p>1) גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת ולמחזור, יקבע על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2) מתקני הפסולת הדרושים ייקבו על ידי הרשות המקומית.</p> <p>3) מתקן אצירת הפסולת, במידה וידרש, יוצב בתחום המגרש והיה מרוצף, סגירת חזיתית, ימנע כניסת בעלי חיים, שטחו יאפשר הוצאה והכנסה נוחה של מכלי האשפה, יותקנו בו ברז שטיפה ותאורה, רצפתו תנוקז למערכת הביוב.</p> <p>4) יידרשו מתקנים יעודיים לחומרים בני מיחזור ולמתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות לכומיות הפסולת הצפויות וסוגיה</p> <p>ג. הטיפול בפסולת בהתאם לסוגיה.</p> <p>1) פסולת תעשייתית או אחרת, תאסף מהישוב ע"י המועצה האזורית להטמנה באתר יעודי מאושר עפ"י כל דין.</p> <p>2) פסולת תעשייתית למחזור תועבר לאתרים יעודיים מאושרים עפ"י כל דין.</p> <p>3) פסולת בניין הנוצרת בתהליך הבניה, תועבר לאתרים מוסדרים עפ"י כל דין.</p> <p>4) פסולת רעילה תפונה לאתר ארצי לפסולת רעילה.</p> <p>5) פסולת " חמורים מסוכנים"- תאוחסן ותטופל בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></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>ד. גדרות בחזיתות תאי השטח הפונות לדרכים תבנה עפ"י הנחיות ופרט מאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית בהתאם לס' 6.1.3 להלן.</p> <p>ה. קירות תומכים- יבנו עפ"י הנחיות ופרט מאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית, בהתאם לס' 6.1.3 להלן.</p> <p>ו. חומרים- כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו בחומרים, שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית, בהתאם לסעיף 6.1.3 להלן.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
	<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 צמ"ג), למעט אם היא תמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים או שעיצובה יבטיח מניעת מפגעים חזותיים, הכל בכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. שילוב בניה ותוספת בניה:</p> <p>תוספת למבנה קיים, תכנון תוך התאמה לחזיתות המבנה הקיים, בחומרי גמר תואמים למבנה המקומי, לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ה. שילוט- בכל בניין בו ידרש מיקום שילוט, יתכנן ויבוצע פתרון אדריכלי למיקום השילוט ואופיו. השילוט יהיה אך ורק במקומות שיעודו לכך בתכנית ההגשה.</p> <p>ו. מתקני הפקת הרנרגיה בס' 4.1.2 ג' להלן, ישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תא השטח, לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>
ג	<p><b>איכות הסביבה</b></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 מהמשדר להגנת הסביבה.</p> <p>ב. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס הועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה או המשדר לאיכות הסביבה עלולים לגרום לסיכון, מפגע או מטרד סביבתי.</p> <p>ג. יותר שימוש להפקת חשמל מאנרגיה השמש והרוח לצרכים פנימיים או מסחריים.</p>
ד	<p><b>גגות</b></p> <p>א. תותר בניית גגות בטון או גגות קלים. בגגות קלים יותר שימוש בסיכוך מפח ו/או מחומרים פלסטיים לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית. לא יותר שימוש ברעפים או באזביסט-צמנט לסיכוך גגות.</p> <p>ב. יתוכנן גג טכני שיכלול מתקנים כגון מערכות סולריות, מערכת קירור ומיזוג אויר וחדרי מעליות שישלולבו 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 האויר והקירור בצורה מוצנעת ולמנוע ניקוז מערכות אלה לרשות הרבים.</p> <p>ה. חומרי הגמר ו/או של גגות שטוחים, יהיו מחומר שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת כגון ריצוף באריחים, EPDM לבן, PVC לבן וכד'. לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומי, המיושמים באתר (זפת וכד'). השימוש ביריעות ביטומניות משוכללת, יותר בתנאי חיפוי באגררט אינטגרלי, המטובע עליהן בעת יצורן.</p> <p>ו. יותר שימוש בגוות להפקת חשמל מאנרגיית השמש והרוח לצרכים פנימיים או מסחריים.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת 2	8.5	60	90	סה"כ שטחי בניה 1807 מ"ר	10 (1)	80	2008	160	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) אחסנה ומרחב מוגן.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה ועל פי תכנית מס': 19/220/02/7 ובתנאים הבאים:

6.1.1 אישור תכנית עבודות פיתוח ותשתיות ע"י הועדה המקומית.

6.1.2 הגשת תכנית בניו על רקע תכנית טפוגרפיה של המצב הקיים בק"מ 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 המשותפים, חומרי הגמר, התחברות למערכת תשתיות העירונית, יעבר קווי תשתיות של השירותים העירוניים בתחום המגרש, מיקום אונות למערכת (פילרים) ואופן שילובם בחזיתות המבנה/או בפיתוח.

6.1.3 הגשת תכנית פיתוח שתכלול: פרוט חומרים, מיקום קירות תמך וגובהם, פרוט גידור, נטיעות גינות והשקיה, ריצוף, ריהטון, מעברים מקורים, מצללות וכד', הכל כדרישת הועדה המקומית. התכנית תכלול את הדרכים הגובלות בתכנית זו, לרבות הדרי התנועה הן, ובמגרשים של יעודי 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.

6.1.4 אישור תשריט איחוד וחלוקה בתחום התכנית יהיה בסמכות הועדה המקומית.

6.1.5 בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.

6.1.6 הגשת תכנית מפורטת להסדרי תנועה ואישורה ע"י רשות תמרור.

6.1.7 היתרי הבניה לתכנית ינתנו רק לאחר עבודות ביצוע שדרוג מאסף ביוב.

6.1.8 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.

6.1.9 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****עתיקות**

ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.

במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989

ייעשו ע"י היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע."

<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חניה</b></p>	<p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה."</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>תשתית חשמל:</p> <p>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, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>ב- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל. אסור להתקין 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 המסמכות על פי כל דין.</p> <p>ג- מותר להשמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים להלן) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמת של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ', כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בהתייעצות עם חברת החשמל לישראל בע"מ- מחוז דרום ולאחר קבלת הכסמתה.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p> <p>אספקת חשמל:</p> <p>א- אספקת חשמל תהיה מרשת חברת החשמל.</p> <p>ב- רשת חברת החשמל במתחים עליון, על וגובה תהיה עילית.</p> <p>ג- רשת החשמל במתח נמוך לרבות חיבורים למבנים, תהיה תת- קרקעית.</p> <p>ד- בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים.</p> <p>ה- גמחות חלוקה(פילרים) לחלוקות משנה, ישולבו בגדרות.</p> <p>ו- הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.</p>	
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>ניקוז</b></p> <p>ניקוז ותיעול:</p> <p>א. תוכניות העודה לפיתוח האתר תכלול תכנית מפורטת להסדרת הניקוז, על פי דרישות רשות הניקוז, במטרה לצמצם את כמויות מי נגר עילי, בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך הפרדה מלאה של מערכת זו ממערכת השפכים ומתן מענה למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותת קרקעיים.</p> <p>ב. ניקוז ותיעול בתוך המגרש יתוכנן בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>ג. הסדרת הניקוז בתחום התכנית, תבוצע במקביל לביצוע עבודות התשתית בכל מתחם התכנון, בהתייעצות עם רשות הניקוז.</p>	

- ד. הפחתת זיהום מים עיליים ומי תהום.
- 1) ניקוז מים ממקורי שמן, ניקוז מלכודות מים קו אוויר, אטימות מיסים, מאצרות, מיכלי דלק ודודי קיטור- כל אלה יבנו מעל משטחים אטומים ועמידים והמים שיתנקזו בהם יוזרמו למפריד שמן/מים, המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. השמן הנאסף מושמ, ישלח באתר מאושר.
- 2) שמנים, נוזל אגירת חום, דלקים וכד', יאוחסנו במיכלים המונחים בתוך מאצרות אשר נפחן גדול בלפחות 110% מנפח המיכלים.
- 3) שמן מנועים ומכונות משומש ייאסף במיכל שישלח למיחזור.
- 4) מילכי האחסון של דלקים, נוזל אגירת חום ושמנים יבנו על פי תקנות המים(מניעת זיהום מים) (תחנת דלק), התשנ"ז- 1997 וכן לפי תקנות המים (מניעת זיהום מים)(תחות מכלי דלק), התשס"ד- 2004, לאחר שבתכנון המפורט יוחלט אם המיכלים יהיו עיליים או תת- קרקעיים. מיכלי האחסון יכללו אמצעים למניעת זיהום הקרקע ומי תהום, בהתאם לתקנות.
- ה. תאי שטח שבהם יוגדר כי קיים חשש ליווצרות נגר מזוהם לא יוחדרו מי נגר עילי.
- 1) בכל מפעל בו קיים חשש לזיהום, יוגדרו, בשלב היתר בנייה, משטחים ואזורים שבהם עשוי להיווצר נגר עילי מזוהם (מתקנים, מאצרות, משטחי איחסון וכד').
- 2) תתוכנן מערכת איסוף מיוחדת שתיועד אך ורק לניקוז של נגר עילי. ההולכה תהיה גרוויטציונית בצנרת או בתעלת בטון. כל שטחי המפעל שאינם מוגדרים כבעלי פוטנציאל זיהום, ינוקזו בהתאם לס' ו. להלן.
- 3) הנגר שייאסף במערכת, והחשוד כמזהם, ינקוזו אל אגן איסוף בתוך תחומי המגרש.
- 4) האגן יהיה תת קרקעי (חפור) ויתוכנן כך שניתן יהיה לאחסן בו כמות של מי נגר הנוצרים בסופת גשם אחת, בהסתברות של 1: 50 שנה, על פי כל המשטחים שהוגדרו בתוכנית כבעלי פוטנציאל לזיהום.
- 5) תחתית ודפנות האגן יאטמו ביריעת איטום סינתטית - יריעת HDPE בעובי 1.5-2.5 מ"מ- ארסן זמין מונח הדפסה 5 משטחי בטון או כל שיטה אחרת באישור המשרד להגנת הסביבה.
- 6) יתכננו מערכות שאיבה וצנרת לריקון מבוקר של האגן אל מתקן הטיפול בשפכים של המגרש (וממנו למערכת הציבורית). המערכת תתוכנן כל שניתן יהיה לרוקן את כל תכולת האגן בתוך 3 שעות. מערכת השאיבה תאפשר גם עבודה בספיקות נמוכות של עד 50מ"ק/שעה.
- 7) האגן יכלול מתקן שיאפשר גישה לצורך דיגום הנוזלים.
- 8) האגן יתוכנן לאפשר ביצוע של פעילות תחזוקה.
- 9) אין לבצע בסמוך ומעל לתעלות הניקוז ולנוקים.
- ו. הנגר נוצר בשטחים המבונים ייחשב כנגר נקי וישמש ככל הניתן, לצורכי הרווית הקרקע בהתאם לסדרי העדיפות הבאים.
- 1) השקיית צמחית המגרש ו/או החדרת מי גשמים אל הקרקע בתחומי המגרש.
- 2) ניקוז השצ"פ ו/או לשטחים חקלאיים סמוכים.
- 3) בשטחי גינון מקומי לאורך כבישים ומדרכות ( בהתאם לס' ז. להלן).
- 4) עודפי הנגר ינוקזו לכיוון מערכת הניקוז הציבורית.
- ז. נגר לאורך כבישים, שבילים ומדרכות ינוקזו לכיוון רצועות ירוקות של צמחייה שתוכננה כך שתהינה נמוכות ממפלס הדרך. הרצועות תפותחנה כך שתאפשרנה חלחול מהיר של המים על מנת למנוע שלוליות וכן על מנת לרוות את בית השורשים.
- ח. ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום.
- 1) תכנון שטחים ציבורים פתוחים יבטיחו, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.
- השטחים הקולטים את מי נגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אל כשטחים ציבוריים פתוחים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

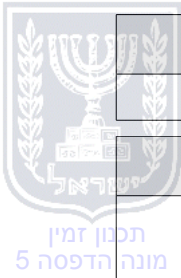


תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

<p><b>ניקוז</b></p> <p>6.5</p> <p>2) בתכנון הדרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגונננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקוביים וחדירים.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>6.6</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p> <p>6.7</p> <p>תשתיות תקשורת:</p> <p>א. התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. ייבנו חדרי רח"ק כפי שיתואם עם גורמי חברת התקשורת.</p> <p>ג. תוואי תקשורת יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ד. גובי תקשורת יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.</p> <p>ה. יותקנו לוחות סעף וגומחות חלוקה(פילרים) לבתים בבניה גמודת קרקע על קו הגדר בהתאום עם חברת התקשורת.</p> <p>תשתיות חברת הטל"כ (טלוויזיה בכבלים):</p> <p>א. תיבנה גומחה או מבנה עבור ציוד חלוקה.</p> <p>ב. תאווי הטל"ט יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ג. גובהי הטל"ט יותקנו על מדרכות בלבד ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.</p> <p>ד. בבנייה צמודת קרקע, ייבנו גומחות חלוקה(פילרים) להזנת המבנים לפי תכנון מפורט, הנחיות ואישור חברת הטל"כ.</p> <p>מים:</p> <p>א. תותקן רשת אספקת מים לפי שלבי ביצוע התוכנית.</p> <p>ב. אספקת מים תהיה מרשת עירונית/ מונציפלית בהתייעצות עם משרד הבריאות. שפכים וביוב:</p> <p>א. כל מבנה מחובר לרשת ביוב בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות שתחובר למאסף הביוב של שגב שלום. פתרון הקצה יהיה במט"ש ב"ש.</p> <p>ב. השפכים התעשייתיים יטופלו טיפול מקדים בתחומי הפעלים ובאחריותם.</p> <p>ג. התכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות לחיבור למאסף המרכזי בהתאם 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 מרכזי), אמצעי ניטור רציף, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות, והתאמתן למערך קוי האיסוף וההובלה ביעוד התעשייה ומחוצה לו.</p> <p>ד. הרשות המקומית ראשית להורות בהיתר הבנייה, הוראות הנוגעות לאופן פינוי השפכים.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>6.8</p> <p>הנחיות לתשתיות, בריאות הציבור והסביבה. הנחיות כלליות:</p> <p>א- תיקבעה הדרכים ויובטחו הסדירים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים- הכל בהתייעצות עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב- זכות העברת קוי תשתיות</p>	





6.8

## הנחיות מיוחדות

הועדה המקומית רשאית להעביר קווי ניקוז ותיעול בתחום תאי השטח הפרטיים ובלבד שהמעבר יהיה ברצועה של 1 מ' לכל צד מגבול המגרשים. על כל בעל זכות במקרקעין, לאחר שקיבל הודעה על כך מאת הועדה המקומית, לתת זכות מעבר - חופשי להתקנת ו/או תחזוקת קווי תשתית ממגרשים גובלים, ובתנאי שלאחר התקנת קווי תשתית אלה, יוחזר השטח לקדמתו. ג- חל איסור בניה מעל לקווי תשתיות וכל פגיעה תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ד- התשתיות המתוכננות באתר: קווי חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וקווי שפכים, תחבורה למערכת התשתית הקיימת, באישור הועדה המקומית ובתיאום הרשויות המוסמכות.

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.

6.9

## הנחיות מיוחדות

מערכות ומתקנים:

א. מערכות מיזוג אויר:

1) יעש לבצע הכנות מפורצלים ע"י ביצוע הכנות צנרת גז, חשמל וניקוז סנויות.

2) התקנות מעבי מזגנים תותר רק במקומות שאושרו עפ"י תכנית ההגשה.

3) בחזיתות הפונות לדרכים או לשטחים ציבוריים, לא תותר התקנת מזגן חלון, ולא תותר תליית מעבה או כל מתקן אחר על חזית המבנה בצורה גלויה.

מערכת סולרת וקולטי שמש על הגג:

1) דוד מים במערכת סולרת יוצב על הגג ללא שימוש בהבהה (יחסית לקולטים) או יתלה מעל ואופקית למערכת הסולרית או יוסתר במסתור לשביעת רצון מהנדס הועדה.

2) בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדוד השמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

3) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג משופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

4) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית.

מתקנים פוטוולטאים:

ניתן להקים על גגות המבנים בשטח התכנית מתקני יצור חשמל מאנרגיית השמש, לרבות לרשת החשמל הארצית (התקנת לתאים פוטוולטאים).

איכות אויר:

א. כל פעילויות המפעלים בזמן הקמתם, יעמדו בדרישת למניעת מפגעים.

ב. בכל מקרה בו פעילות עלולה לגרום לפליטות לאויר או למטרדי אבק תדרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביתיים של המשרד להגנה"ס.

ג. כל מפעל יפרט המקורות לפליטת מזהמים לאויר בתחומו, ואמצעי הנגד שניקטו כגון מתקנים של שאיבה, סינון וסילוק עשן, אבק וחלקיקים אחרים, על מנת לעמוד בתנאים שיקבועו ע"י המשרד חהגנת הסביבה.

ד. מפעלים יחויבו לרבד את דרכי הגישה אליהם ואת חצרותיהם למניעת פיזור אבק. מפעלים שבהם חומרי גלם, תהליכי יצור או אחסון (בעיקר בשטח הפתוח) גורמים למפגעי אבק, יחויבו בנקיטת אמצעים למניעת פיזור אבק.

חומרים רעילים:

א. כל מפעל יפרט את סוגי וכמות את סוגי וכמות החומרים הרעילים שיפלטו או ייצר, את צורת איחסונם, שיטת הטיפול בהם ואמצעי הסילוק שבכוונתו לנקוט לגביהם.

### הנחיות מיוחדות

6.9

ב. איחסון כימקאליים והשימוש בהם, יהו בתאום ואישור המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.

קרינה:

כל מפעל יפרט את המקורות לפליטת קרינה לסוגיה ואמצעים למניעת פליטתה מעבר למותר עפ"י התקנים וחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006.

רעש:

א. בתחום התוכניות יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר, הגדרתו בס' 4 בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג-1992 ובקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה.

ב. כל מפעל יפרט את מקורות הרעש בתחומו והאמצעים להפחתת רעשים בלתי סבירים.

ג. בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (הגדרתו בחור מניעת מפגעים) בהתאם לשיקול דעות של מהנדס הועדה המקומית, ידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיביטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין, לפי קביעתו של המנדה הועדה או בהתאם להמלצתו של אקוסטיקאי מוסמך בהתאם לחו"ד אקוסטית.



### ביצוע התכנית

7.

#### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

#### 7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה

