

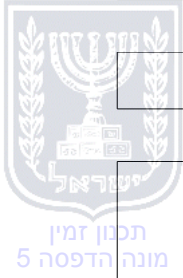
הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0964031

מגרש 165 אזור תעשייה שגב שלום

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
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

שינוי קוי בנין צדדיים מ-5 מ' ל-0 וקוי בניין אחורי מ-5 ל-0 על מנת לאפשר בניה רחבה במגרש המיועד לתעשייה זעירה ומלאכה במגרש 165 הממוקם בצד המערבי של איזור תעשייה שגב שלום. מיקום איזור התעשייה הינו בכניסה הצפונית של הישוב שגב שלום בצד ימין.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגרש 165 אזור תעשייה שגב שלום

652-0964031

מספר התכנית

1.004 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג 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

184115 קואורדינאטה X

568582 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 165 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

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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
19 / 02 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 19/220/02/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	7101	8306	24/08/2015
8 / 220 / 02 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 7 / 220 .8 הוראות תכנית 7 / 220 / 02 תחולנה על תכנית זו.	4814	767	31/10/1999
25 / 220 / 02 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 7 / 220 .25 הוראות תכנית 7 / 220 / 02 תחולנה על תכנית זו.	8223	10403	06/05/2019



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	10: 52 22/03/2021	יוסף אבו ג'יבר	22/03/2021	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	עבדאללה גזאע תראבין			שגב שלום	(1)	215			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 215 שכי' 7 שגב שלום.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264220	08-6264219	

(1) כתובת: רח' התקווה 4, קרית הממשלה באר שבע.

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

קביעת קוי בניין חדשים במגרש 165 איזור תעשייה שגב שלום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-קביעת קוי בנין חדשים, צדדיים מ- 5 ל- 0 וקוו בניין אחורי מ- 5 ל- 0 על פי סעיף 62א(א)(4).



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	165



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה קלה ומלאכה	1,004	100
סה"כ	1,004	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	1,004.04	100
סה"כ	1,004.04	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 ומסגרות.</p> <p>ב. תחנות שנאיים, 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 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>
ב	<p>גגות</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 יותרו שימוש ברעפים או באזביסט-צמנט לסיכוך גגות.</p> <p>ב. יתוכנן גג טכני שיכלול מתקנים כגון מערכות סולריות, מערכת קירור ומיזוג אויר וחדרי מעליות שישולבו 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 בארגרט אינטגרל, 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. גדרות בחזיתות תאי השטח הפונות לדרכים תבנה עפ"י הנחיות ופרט מאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ה. קירות תומכים- יבנו עפ"י הנחיות ופרט מאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ו. חומרים- כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו בחומרים, שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>

תעשייה קלה ומלאכה	4.1
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ד. חצרות המגרשים יתוכננו יפותחו ויגוננו, לשביעת 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 אוויר (למעט צמי"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. שלבי בניה ותוספת בניה :</p> <p>תוספת למבנה קיים, תתכנן תוך התאמה לחזיתות המבנה הקיים, בחומרי גמר תואמים למבנה המקורי, לשבעת רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ה. שילוט- בכל בנין בו ידרש מיקום שילוט, יתוכנן 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>	ד



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)						903 מ"ר	10 (1)	80	1004	165	תעשייה קלה ומלאכה
אחורי (2)											
צידי- שמאלי (2)											
צידי- ימני (2)											
	מעל הכניסה הקובעת	2	60	90	8.5						

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) ישמשו למחסן ולמרחב מוגן.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה ועל פי תכנית ובתנאים הבאים:</p> <p>6.1.1 אישור תכנית עבודות פיתוח ותשתיות ע"י הועדה המקומית.</p> <p>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 ארונות למערכת (פילרים) ואופן שילובם בחזיתות המבנה/או בפיתוח.</p> <p>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, ואישורים ע"י הגורמים המוסמכים.</p> <p>התכנית תתאם את חיבורי מערכות התשתיות וסילוק מי הניקוז.</p> <p>6.1.4 בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת הפנויה עקב עבודות הבנייה ואישור פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.</p> <p>6.1.5 הגשת תכנית מפורטת להסדרי תנועה ואישורה ע"י רשות תמרור.</p> <p>6.1.6 היתר בניה יינתן לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישור נציג משרד הבריאות והגנת הסביבה.</p> <p>התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>6.1.7 תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע חקירה גיאואנדסטית לתכנון מפורט כמפורט בתקנון 413 סעיף 202.1.1 ג' ובדיקת פוטינציאל התמוטטויות בקרקע לס במסגרת חקירה גיאואנדסטית, בחינת הצורך בסקר תגובת אתר ספציפי כמוגדר בתקן ת"י 314 (עמידת מבנים ברעידות אדמה).</p>	
<p>6.2 עתיקות</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו 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>	
<p>6.3 חשמל</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל</p>	

6.3	חשמל
	<p>עיליים, ייתן 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 מחוץ דרום. אסור להתקין דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי דליקים או מסוכנים בקרבת מערכת ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על כל דין.</p> <p>ג. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (מרחקים המפורטים להלן הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים פתוחים 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, על פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורק ניקוז ראשי, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בהתייעצות עם חברת החשמל לישראל בע"מ- מחוץ דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך : מרחק מתיל חיזוני- 3 מ' , מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיזוני- 5 מ' , מרחק מציר הקו- 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיזוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיזוני- 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 החיבורים למבנים תהיה תת- קרקעית.</p> <p>ד. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים.</p> <p>ה. גומחות חלוקה (פילרים) לחלוקות משנה, ישולבו בגדרות.</p> <p>ו. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.</p>



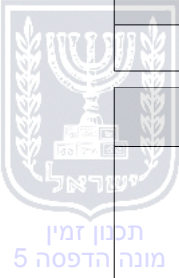
6.4	ניקוז
	<p>ניקוז ותעול:</p> <p>א. תוכניות העבודה לפיתוח האתר תכלול תכנית מפורטת להסדרת הניקוז, על פי דרישות רשות הניקוז, במטרה לצמצם את כמויות מי נגר עילי, בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך הפרדה מלאה של מערכת זו ממערכת השפכים ומצתן מענה למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ות קרקעיים.</p> <p>ב. ניקוז ותיעול בתוך המגרשים יתוכנן בהתאם להנחיות החידה הסביבתית.</p> <p>ג. הסדרת הניקוז בתחום התוכנית, תבוצע במקביל לביצוע עבודות התשתית בכל מתחם תכנון, בהתייעצות עם רשות הניקוז.</p> <p>ד. הפחתת זיהום מים עיליים ומי תהום:</p> <p>1. ניקוז מים ממקררי שמן, ניקוז מלכודות מים מקו אוויר, אטימות מיסבים, מאצרות, מיכלי דלק ודודי קיטור- כל אלה יבנו מעל שטחים אטומים ועמידים והמים שיתנקזו בהם יוזרמו למפריד שמן/מים, המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. השמן הנאסף, כולל שמן משומש, ישלח להשבה באתר מאושר.</p>



2. שמנים, נוזל אגירת חום, דלקים וכד', יאוחסנו במיכלים המונחים בתוך מאצרת אשר נפחן גדול בלפחות 110% מנפח המיכלים.
3. שמן מנועים ומכונות משומש ייאסף במיכל שישלח למחזור.
4. מיכלי האחסון של דלקים, נוזל אגירת חום ושמנים יבנו על פי תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז-1977 וכן על פי תקנות המים (מניעת זיהום מים) (חוות מכלי דלק), התשס"ד 2004, לאחר שבתכנון המפורט יוחלט אם המיכלים יהיו עיליים או תת-קרקעיים. מיכלי האחסון יכללו אמצעים למניעת זיהום הקרקע ומי התהום, בהתאם לתקנות.
- ה. בתאי שטח בהם יוגדרו כי קיים חשש להיווצרות נגר מזוהם לא יוגדרו מי נגר עילי.
 1. בכל פעם בו קיים חשש לזיהום, יוגדרו, בשלב של היתר הבנייה, משטחים ואזורים שבהם עשוי ליווצר נגר עילי מזוהם (מתקנים, מאצרת, משטחי איחסון וכד').
 2. תתוכנן מערכת איסוף מיוחדת תתיועד אך ורק לניקוז של מי נגר עילי. ההולכה תהיה גרוויטציונית בצנרת או בתעלת בטון. כל שטחי המפעל שאינם מוגדרים כבעלי פוטנציאל זיהום, ינוקזו בהתאם לס' ו. להלן.
 3. הנגר שאייסף במערכת, והחשוד כמזוהם, יונקזו 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 בירעת איטום סינטטית- יריעת HDPE בעובי 2.5-1.5 מ"מ- או משטחי בטון או כל שיטה אחרת באישור המשרד להגנת הסביבה.
6. יתוכננו מערכות שאיבה וצנרת לריקון מבוקר של האגן אל מתקן הטיפול בשפכים של המגרש (וממנו למערכת הציבורית).
7. המערכת תתוכנן כך שניתן יהיה לרוקן את כל תכולת האגן בתוך 3 שעות. מערכת השאיבה תאפשר גם עבודה בספיקות נמוכות של עד 50 מ"ק/שעה.
8. האגן יכלול מתקן שיאפשר גישה לצורך דיגום הנוזלים.
9. האגן יתוכנן לאפשר ביצוע של פעילות תחזוקה.
9. אין לבצע בניה בסמוך ומעל לתעלות הניקוז ולנקזים.
- ו. הנגר נוצר בשטחים המבונים ייחשב כנגר נקי וישמש ככל הניתן, לצרכי הרווית הקרקע בהתאם לסדרי העדיפות הבאים:
 1. השקיית צמחית המגרש/או החדרת מי גשמים אל הקרקע בתחומי המגרש.
 2. ניקוז לשצ"פ/או לשטחים פתוחים חקלאיים סמוכים.
 3. בשטחי גינון מקומי לאורך כבישים ימדרכות (בהתאם לס' ז. להלן).
 4. עודפי הנגר ינוקזו לכיוון מערכת הניקוז הציבורית.
- ז. נגר הזורם לאורך כבישים, שבילים ומדרכות ינוקז ליכוון רצועות ירוקות של צמחייה שתתוכננה כת 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 פתוחים יבטיח, בין השטאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אל כשטחים ציבוריים פתוחים.
 2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מוננים סופגי מים וחדירים ויעשה



<p>ניקוז</p> <p>בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.4</p>
<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.5</p>
<p>תשתיות</p> <p>תשתיות תקשורת:</p> <p>א. התשתיות תהיינה תת- קרקעיות.</p> <p>ב. ייבנה חדרי רח"ק כפי שיתואם עם גורמי חברת התקשורת.</p> <p>ג. תוואי תקשורת יהיו תת- קרקעיים.</p> <p>ד. גובני תקשורת יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.</p> <p>ה. יותקנו לוחות סעף וגומחות חלוקה (פילרים) לבתים בבניה צמודת קרקע על קו הגדר בתאום עם חברת התקשורת.</p> <p>תשתיות חברת (טלוויזיה בכבלים).</p> <p>א. תיבנה גומחה או מבנה עבור ציוד חלוקה.</p> <p>ב. תוואי הטל"כ יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ג. גובני הטל"כ יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.</p> <p>ד. בבניה צמודת קרקע, ייבנו גומחות חלוקה(פילרים) 9 להזנת המבנים תכנון מפורט, הנחיות ואישור חברת השל"כ.</p> <p>- מים:</p> <p>א. תותקן רשת אספקת מים לפי שלבי ביצוע התוכנית.</p> <p>ב. אספקת מים תהיה מרשת עירונית/ מוניציפלית בהתייעצות עם משרד הבריאות - ביוב:</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. השפכים התעשייתיים יטופלו טפול מקדים בתחומי המפעלים ובאחריותם.</p> <p>ג. התוכניות לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות לחיבור למאסף המרכזי בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגה"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 קוי האיסוף וההובלה ביעוד התעשייה ומחוצה לו.</p> <p>ד. הרשות המקומית רשאית להורות בהיתר הבנייה, הוראות הנוגעות לאופן פינוי השפכים.</p>	<p>6.6</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <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 קוי תשתיות.</p> <p>הועדה ההמקומית רשאית להעביר קווי ניקוז ותיעול בתחום תאי שטח הפרטיים ובלבד</p>	<p>6.7</p>



הנחיות מיוחדות	6.7
<p>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 קוי תשתיות ממגרשים גובלים, ובתנאי שלאחר התקנת קווי התשתיות אלה, יוחזר השטח לקודמותו.</p> <p>ג. חל איסור בניה מעל קוי תשתיות וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם הרשויות המוסמכים.</p> <p>ד. התשתיות המתוכננות באתר : קוי 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>	

הנחיות מיוחדות	6.8
<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 ולמיחזור, יבקע על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2- מתקני הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית.</p> <p>3- מתקן אצירת הפסולת, במידה ויידרש, יוצב בתחום המגרש ויהיה מרוצף, סגור, 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 יעודים לחומרים בני מיחזור ולמתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויה וסוגיה.</p> <p>ב- הטיפול בפסולת בהתאם לסוגיה:</p> <p>1- פסולת תעשיתית או אחרת, תאסף מהישוב ע"י המועצה האיזורית להטמנה באתר יעוד מאושר עפ"י כל דין.</p> <p>2- פסולת תעשייתית או אחרת, תועבר לאתרים יעודיים מאושרים עפ"י כל דין.</p> <p>3- פסולת בניין הנוצרת בתהליך הבניה, תועבר לאתרים מסודרים עפ"י כל דין בהתאם לס' 6.1.5 לעיל.</p> <p>4- פסולת רעילה תפונה לאתר ארצי לפסולת רעילה.</p> <p>5- פסולת "חומרים מסוכנים"- תאוחסן ותטופל בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה. איכות אויר:</p> <p>א. כל פעילות המפעלים בזמן הקמתם, יעמדו בדרישת התקנות למניעת מפגעים.</p> <p>ב. בכל מקרה בו פעילות עלולה לגרום לפליטת לאויר או למטרדי אבק תדרש הקמת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. כל מפעל יפרט המקורות לפליטה מזהמים לאויר בתחומו, ואמצעי הנגד שינקטו כגון מתקנים של שאיבה, סינון וסילוק עשן, אבק וחלקיקים אחרים, על מנת לעמוד בתנאים שיקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. מפעלים יחויבו לרבד את דרכי הגישה אליהם ואת חצרותיהם למניעת פיזור אבק. מפעלים שבהם חומרי הגלם, תהליכי יצור או אחסון (בעיקר בשטח פתוח) גורמים למפגעי אבק, יחויבו</p>	

6.8	הנחיות מיוחדות
	<p>בנקיטת אמצעים למניעת פיזור אבק. חומרים רעילים: א. כל מפעל יפרט את סוגי וכמות החומרים הרעילים שיפלטו או ייצר, את צורת איחסונם, שיטת הטיפול בהם ואמצעי הסילוק שבכוונתו לנקוט בהם. ב. איחסון כימקלים והשימוש בהם, היו בהתאם ואישור המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו</p>



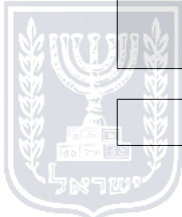
תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6.9	חניה
	החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה..

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 5