

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0960575

מגרש 158 אזור תעשייה שגב שלום

דרום

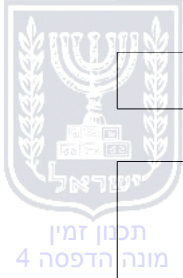
מחוז

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

היזם מעוניין בהקמת מבנה תעשייה גדול לכן התכנית מציעה שינוי קווי בניין במגרש 158 אזור תעשייה שגב שלום.



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 158 אזור תעשייה שגב שלום

652-0960575

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

קואורדינאטה X 184083

קואורדינאטה Y 568582

1.5.2 תיאור מקום מגרש 158 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
	158		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 7 /02 /220/ 19 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	תשריט מצב מאושר	15: 03 08/06/2022	אחמד אבו עאבד	11/05/2021	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	שאדי אבו קוידר			שגב שלום	שכ 3	187	052-2310310		shadi.kwede r@gmail.co m

**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	התקוה	4	08-6264219	08-6264220	

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	ויסאם מיעארי	1090	מיעארי מוודים	רהט	(1)		050-8772669		wmeare@gm ail.com

(1) כתובת: רהט בית 153.

## 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 158 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	158



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מעשייה קלה ומלאכה	1,004.04	100
סה"כ	1,004.04	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 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>תעשייה קלה ומלאכה</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<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, ושירותים לעובדים בתחום המפעלים כגון מלתחות, חדרי אוכל ומטבח.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<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>
ב	<p><b>גגות</b></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><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>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>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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><b>עיצוב אדריכלי</b></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 ישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תא השטח, לשביעות 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

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 מוחלט		
קדמי (1)						903.63 מ"ר	10	80	1004.04	158	תעשייה קלה ומלאכה
אחורי (1)											
צידי- שמאלי (1)											
צידי- ימני (1)											
	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) 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 ועל פי תכנית מס': 19/220/02/7 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.
4. התכנית תתאם את חיבורי מערכות התשתיות וסילוק מי הניקוז.
5. אישור תשריט איחוד וחלוקה בתחום התכנית יהיה בסמכות הועדה המקומית.
6. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.
7. הגשת תכנית מפורטת להסדרי תנועה ואישורה ע"י רשות תמרור.
8. היתרי הבניה לתכנית יינתנו רק לאחר עבודות ביצוע שדרוג מאסף ביוב.
9. 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**

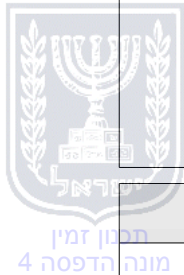
**חשמל**

- 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="1193 331 1267 362">הקו</th> <th data-bbox="932 282 1106 313">סוג קו החשמל</th> <th data-bbox="497 282 724 313">מרחק מתיל קיצוני</th> <th data-bbox="169 282 311 313">מרחק מציר</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1193 376 1267 407"></td> <td data-bbox="895 376 1126 407">קו חשמל מתח נמוך</td> <td data-bbox="596 376 649 407">3 מ'</td> <td data-bbox="209 376 284 407">3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1193 421 1267 452"></td> <td data-bbox="836 421 1153 452">קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td data-bbox="587 421 649 452">5 מ'</td> <td data-bbox="209 421 264 452">6 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1193 474 1267 551"></td> <td data-bbox="683 474 1257 551">קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td data-bbox="547 474 603 506">0 מי</td> <td data-bbox="193 474 225 506">20</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1193 573 1267 649"></td> <td data-bbox="735 573 1257 649">קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td data-bbox="547 573 603 604">0 מי</td> <td data-bbox="193 573 225 604">35</td> </tr> </tbody> </table> <p>אספקת חשמל</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- אספקת חשמל תהיה מרשת חברת החשמל.</li> <li>- רשת חברת החשמל במתחים עליון, על וגבוה תהיה עילית.</li> <li>- רשת החשמל במתח נמוך לרבות החיבורים למבנים, תהיה תת- קרקעית.</li> <li>- בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים.</li> <li>- גומחות חלוקה (פילרים) לחלוקות משנה, ישולבו בגדרות.</li> <li>- הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.</li> </ul>	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																		




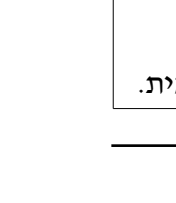


6.3	תשתיות
	<p>- תשתיות ותקשורת:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.</li> <li>ייבנו חדרי רח"ק כפי שיתואם עם גורמי חברת התקשורת.</li> <li>תוואי תקשורת יהיו תת-קרקעיים.</li> <li>גובי תקשורת יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.</li> <li>יותקנו לוחות סעף וגומחות חלוקה (פילרים) לבתים בבנייה צמודת קרקע על קו הגדר בתאום עם חברת התקשורת.</li> </ol> <p>- מים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תותקן רשת אספקת מים לפי שלבי ביצוע התכנית.</li> <li>אספקת מים תהיה מרשת עירונית/מוניציפלית בהתייעצות עם משרד הבריאות.</li> </ol> <p>- שפכים וביוב:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>השפכים התעשייתיים יטופלו טיפול מקדים בתחומי המפעלים ובאחריותם.</li> <li>התכנית לטיפול שפכים 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 המרכזי),</li> </ol>




6.3	תשתיות
	<p>אמצעי ניטור רציף, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות, והתאמתן למערך קווי האיסוף וההובלה ביעוד התעשייה ומחוצה לו.</p> <p>ד. הרשות המקומית רשאית להורות בהיתר בנייה, הוראות הנוגעות לאופן פינוי השפכים.</p>
6.4	ניקוז
	<p>א. תכניות 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 ומתן מענה למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותת קרקעיים.</p> <p>ב. ניקוז ותיעול בתוך המגרשים יתכנן בהתאם להנחית היחידה הסביבתית.</p> <p>ג. הסדרת הניקוז בתחום התכנית, 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 מי סבים, מאצרות, מכלי 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, כולל שמן משומש, ישלח להשבה באתר מאושר.</p> <p>2. שמנים, נוזל אגירת חום, דלקים וכד', יאוחסנו במכלים המונחים בתוך מאצרות אשר נפחן גדול בלפחות 110% מנפח המכלים.</p> <p>3. שמן מנועים ומכנות משומש ייאסף במיכל שישלח למחזור.</p> <p>4. מכלי האחסון של דלקים, נוזל אגירת חום ושמנים יבנו על פי תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז - 1997 וכן לפי תקנות המים (מניעת זיהום המים) (חוות מכלי דלק), התשס"ד - 2004, לאחר שבתכנון המפורט יוחלט אם המיכלים יהיו עיליים או תת קרקעיים. מכלי האחסון יכללו אמצעים למניעת זיהום הקרקע ומי התהום, בהתאם לתקנות ה. בתאי שטח שבהם יוגדר כי קיים חשש להיווצרות נגר מזוהם לא יוחדרו מי נגר עילי.</p> <p>1. בכל מפעל בו קיים חשש לזיהום, יוגדרו, בשלב של היתר הבנייה, משטחים ואזורים שבהם עשוי להיווצר נגר עילי מזוהם (מתקנים, מאצרות, משטחי אחסון וכד')</p> <p>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 להן.</p> <p>3. הנגר שייאסף במערכת, והחשוד כמזוהם, ינוקז אל אגן איסוף בתוך תחומי המגרש.</p> <p>4. האגן יהיה תת קרקעי (חפור) ויתוכנן כך שיינתן יהיה לאחסון בו כמות של מי נגר הנוצרים בסופת גשם אחת, בהסתברות של 1:50 שנה, על פני כל המשטחים שהוגדרו בתכנית כבעלי פוטנציאל לזיהום.</p> <p>5. תחתית ודפנות האגן יאטמו ביריעת איטום סינתטית- יריעת HDPE בעובי 1.5-2.5 מ"מ - או משטחי בטון או כל שיטה אחרת באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. יתוכננו מערכות שאיבה וצנרת לריקון מבוקר של האגן אל מתקן הטיפול בשפכים של המגרש (וממנו למערכת הציבורית). המערכת תתוכנן כך שניתן יהיה לרוקן את כל תכולת האגן בתוך 3 שעות.</p> <p>מערכת השאיבה תאפשר גם עבודה בספיקות נמוכות של עד 50 מ"ק/שעה.</p> <p>7. האגן יכלול מתקן שיאפשר גישה לצורך דיגום הנוזלים.</p> <p>8. האגן יתוכנן לאפשר ביצוע של פעילות תחזוקה.</p> <p>9. אין לבצע בנייה בסמוך ומעל לתעלות הניקוז ולנקזים.</p>





	<b>ניקוז</b>	<b>6.4</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 4</p>	<p>ו. הנגר נוצר בשטחים המבונים ייחשב כנגר נקי וישמש ככל הניתן, לצורכי הרווית הקרקע בהתאם לסדרי העדיפות הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השקיית צמחית המגרש ו/או החדרת מי גשמים אל הקרקע בתחומי המגרש.</li> <li>2. ניקוז לשצ"פ ו/או לשטחים חקלאיים סמוכים.</li> <li>3. בשטחי גינון מקומי לאורך כבישים ומדרכות (בהתאם לס' ז להלן).</li> <li>4. עודפי הנגר ינוקזו לכיוון מערכת הניקוז הציבורית.</li> </ol> <p>ז. נגר הזורם לאורך כבישים, שבילים ומדרכות ינוקז לכיוון רצועות ירוקות של צמחיה שתוכננה כך שתהיינה נמוכות ממפלס הדרך. הרצועות תפותחנה כך שתאפשרנה חלחול מהירות של המים על מנת למנוע שלוליות וכן על מנת להרוות את בית השורשים.</p> <p>ח. ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</li> <li>השטחים הקולטים את מי הנגר עילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</li> <li>2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</li> </ol>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 4</p>	<b>חניה</b>	<b>6.5</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 4</p>	<p>החניה תתוכנן בתחום המגרש עיפף תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.</p>	
	<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.6</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 4</p>	<p>איכות אויר</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. כל פעילויות המפעלים בזמן הקמתם, יעמדו בדרישת התקנות למניעת מפגעים.</li> <li>ב. בכל מקרה בו פעילות עלולה לגרום לפליטות לאוויר או למטרדי אבק תידרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>ג. כל מפעל יפרט המקורות לפליטת מזהמים לאוויר בתחומו, ואמצעי הנגד שינקוט כגון מתקנים של שאיבה, סינון וסילוק עשן, אבק וחלקיקים אחרים, על מנת לעמוד בתנאים שיקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>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.</li> </ol> <p>חומרים רעילים וכימיקלים</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. כל מפעל יפרט את סוגי וכמות החומרים הרעילים שיפלוט או ייצר, את צורת אחסונם, שיטת הטיפול בהם ואמצעי הסילוק שבכוונתו לנקוט לגביהם.</li> <li>ב. אחסון כימיקלים והשימוש בהם, יהיו בתאום ואישור המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.</li> </ol>	
	<b>פסולת בניין</b>	<b>6.7</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>א. תובטחנה דרכי טיפול בפסולת שתמנענה היווצרות ריחות, מפגעי תבראווה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים ותצמצמנה את כמות הפסולת במקור, בהתאם לקביעת הרשות המקומית.</li> <li>ב. שטחים ומתקנים לאצירת פסולת:</li> </ol> <p>1- גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת ולמחזור, יקבע על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	



	<b>פסולת בניין</b>	<b>6.7</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 4</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 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 ייעודיים לחומרים בני מחזור ולמתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.</p> <p>ג. הטיפול בפסולת בהתאם לסוגיה:</p> <p>1- פסולת תעשייתית או אחרת, תיאסף מהישוב ע"י המעוצה האזורית להטמנה באתר ייעודי מונה הדפסה 4 מאושר עפ"י כל דין.</p> <p>2- פסולת תעשייתית למחזור תועבר לאתרים ייעודיים מאושרים עפ"י כל דין.</p> <p>3- פסולת בניין הנוצרת בתהליך הבניה, תועבר לאתרים מוסדרים עפ"י כל דין בהתאם לסעיף 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.</p>	
	<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.8</b>
	פתרון המיגון יהיו על פי הוראות פיקוד העורף.	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 4</p>	<p style="text-align: center;"><b>עתיקות</b></p> <p>6.9</p> <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 בדין 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 שבדין, 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>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 4</p>	<p style="text-align: center;"><b>גגות</b></p> <p>6.10</p> <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 מאנרגיית השמש, לרבות חיבורם לרשת החשמל הארצית ( תקנות לתאים פוטוולטאים).</p>	

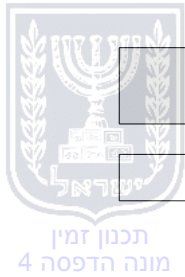
6.11 הנחיות מיוחדות	6.11
<p>הנחיות לתשתיות, בריאות הציבור והסביבה :</p> <p>הנחיות כלליות :</p> <p>א. תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים- הכל בהתייעצות עם הרשויות 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>	
6.12 קולטי שמש על הגג	6.12
<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדוד שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</li> <li>3. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</li> <li>4. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית.</li> </ol>	
6.13 איכות הסביבה	6.13
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. רעש :             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. בתחום התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר, כהגדרתו בס' 4 בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג-1992 ובקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>ב. כל מפעל יפרט את מקורות הרעש בתחומו והאמצעים להפחתתו של רעשים בלתי סבירים.</li> <li>ג. בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר בהתאם לשיקול דעתו של מהנדס הועדה המקומית, יידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדיון, לפי קביעתו של מהנדס הועדה או בהתאם להמלצתו של אקוסטיקאי מוסמך בהתאם לחו"ד אקוסטית.</li> </ol> </li> <li>2. איכות אוויר :             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. כל פעילויות המפעלים בזמן הקמתם, יעמדו בדרישת התקנות למניעת מפגעים.</li> <li>ב. בכל מקרה בו פעילות עלולה לגרום לפליטות לאוויר או למטרדי אבק תדרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>ג. כל מפעל יפרט המקורות לפליטת מזהמים לאוויר בתחומו, ואמצעי הנגד שינקוט כגון מתקנים של שאיבה, סינון וסילוק עשן, אבק וחלקיקים אחרים, על מנת לעמוד בתנאים שיקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</li> </ol> </li> </ol>	



איכות הסביבה	6.13
<p>ד. מפעלים יחויבו לרבת את דרכי הגישה אליהם ואת חצרותיהם למניעת פיזור אבק. מפעלים בהם חומרי גלם, תהליכי יצור או אחסון (בעיקר בשטח הפתוח) גורמים למפגעי אבק, יחויבו בנקיטת אמצעים למניעת פיזור אבק.</p> <p>3. חומרים רעילים וכימיקלים:</p> <p>א. כל מפעל יפרט את סוגי וכמות החומרים הרעילים שיפלוט או ייצר, את צורת אחסונם, שיטת הטיפול בהם ואמצעי הסילוק שבכוונתו לנקוט לגביהם.</p> <p>ב. אחסון כימיקלים והשימוש בהם, יהיו בתואם ואישור המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.</p> <p>4. קרינה:</p> <p>כל מפעל יפרט את המקורות לפליטת קרינה לסוגיה ואמצעים למניעת פליטתה מעבר למותר עפ"י התקנים וחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו - 2006.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



מימוש התכנית	7.2
	מידע

