

הוראות התכנית

תכנית מס' 1054691-601

מגרש מס' 448, אזור תעשיה דרומי אופקים

דרום

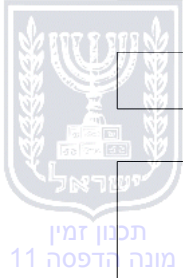
מחוז

מרחב תכנון מקומי אופקים

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

תכנית זו חלה על מגרש מס' 448 בייעוד תעשייה, באזור התעשייה הדרומי אופקים, במסגרת התכנית מבוקשת תוספת זכויות בניה, שינוי קו בניין צידי ל-0 מ' כמסומן בתשריט, הגדלת תכסית ושינוי הגובה המירבי המותר לבניה. והכל בסמכות הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש מס' 448, אזור תעשיה דרומי אופקים
------------------------	-----------	---------------------------------------

מספר התכנית	601-1054691
-------------	-------------

שטח התכנית	4.217 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5)

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 אופקים

קואורדינאטה X 163477

קואורדינאטה Y 578427

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה דרומי אופקים, מגרש מס' 448.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אופקים - חלק מתחום הרשות : אופקים

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39669	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
127 /03 /23	448

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
127 /03 /23	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית מס' 23 /127 .	7655	3677		27/12/2017



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	17/05/2022	ישראל מסילטי	12: 54 17/05/2022	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/12/2021	ישראל מסילטי	10: 53 02/01/2022	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אייל סלוקי (1)		סלוקי בע"מ	גבעתי			08-9969960		slukiltd1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 16, מיקוד 7927000.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין 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	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat.co.il
	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל-כרמל	דאלית אל-כרמל	2	08-8602254	08-8602254	Yoav@halabi.co.il

(1) כתובת: מיקוד 6094800.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הוספת זכויות בניה במגרש מס' 448.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת זכויות בניה בסך 500 מ"ר ע"פ סעיף 62 א (א) (16).
2. הגדלת תכסית קרקע מירבית מ-65% ל-70% ע"פ סעיף 62 א (א) (5).
3. שינוי הגובה המירבי המותר לבניה מ-15 מ' ל-17 מ' ותוספת קומה מ-2 ל-3 ע"פ סעיף 62 א (א) (4).
4. שינוי קו בניין צידי מ-5 מ' ל-0 מ' כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62 א (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

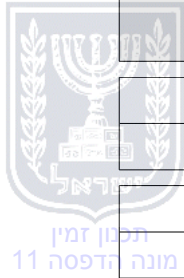
יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
תעשייה קלה ומלאכה	448	הנחיות מיוחדות ב
יעוד	תאי שטח כפופים	הנחיות מיוחדות ב
תעשייה קלה ומלאכה	448	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה קלה ומלאכה	4,217	100
סה"כ	4,217	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	4,216.59	100
סה"כ	4,216.59	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	א. תותר הקמת תעשייה ומלאכה, כגון: תעשיות עתירת ידע, מכוני מחקר לפיתוח, מפעלים לעיבוד עץ, מתכת, טכסטיל, מעגלים מודפסים. בצד אולמות הייצור יותרו גם חנויות מפעל, אולמות תצוגה ושיווק, משרדים המשמשים את התעשייה, חדרי אוכל ושטחי האחסנה הנדרשים. ב. יותרו שימושים נלווים כגון: דרכים, מרחבים מוגנים, מחדרי מכוונות, חדרי מעליות, סככות חניה ושירותים טכניים, מתקנים הנדסיים כגון מאגרי מים לכיבוי אש וחדרי טרפו, מתקנים טכניים על הגג, חדרי אשפה ומחזור, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות לרבות תשתיות גז טבעי ומתקן נלווה לגז טבעי לפי תקנות מתקנים נלווים תשתיות גז, חשמל ביוב ותקשורת, פיתוח נופי וכל הנדרש לטובת התעשייה. ג. לא תותר הקמת תחנות כח, מפעלי אסבסט, מכון פסדים, תשלובות כימיות ונפט, ייצור ואיסחון נפצים, ייצור חומרי הדברה, ייצור דשנים, מפעלי אספלט, ייצור גזים דליקים, בריכות חימצון, בתי מטבחים/משחטות, מפעלי עיבוד בשר ודגים, מתקנים לגידולי בע"ח (בריכות דגים, רפתות, דירים, אורוות וכד'), מפעלי מלט, מפעלי בטון, עיבוד עור, מתקנים לטיפול בפסולת, בתי קירור באמצעות אמוניה, היתוך מתכות, מצבעות ומפעלי אשפת טכסטיל, ייצור צבעים, בתי יציקה וציפוי מתכות. ד. לא יותרו שימושים המהווים רצטורים ציבוריים כהגדרתם במסמך מדיניות מרחקי הפרדה של המשרד להגנת הסביבה. שימושים כאמור יהיו סטייה ניכרת מהתכנית. ה. תותר הקמת מתקנים פוטו-וולטאים או מתקנים ליצירת אנרגיה מתחדשת, על פי המותר בד"ר. מתקנים אלו יוקמו על גגות המבנים או בשטחים המתאימים לכך ובכפוף לדרישות תמ"א 408/10.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה מתקני אשפה ומחזור: - מתקני אשפה ומחזור וחדרי אשפה ימוקמו בשטח תא השטח ויוסותרו מחזית הרחוב הקדמית. - הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מחזור, עפ"י הנחיות היחידה הסביבתית נגב מערבי. רעש: - על השימושים השונים לעמוד בדרישות ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990
ב	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה גובה הגג לא יעלה על 17 מ'. הגובה ימדד מהנקודה הגבוהה במדרכה שבחזית המגרש.
ג	הוראות בינוי - יותר איחוד תאי שטח על מנת ליצור תאי שטח גדולים יותר. במידה ואיחוד תאי שטח, קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט למעט בגבול המשותף של תאי השטח המקוריים. - בשטח תאי שטח מס' 401-453 יותר איחוד של שני תאי שטח לכל היותר - תותר חלוקה ליצירת תאי שטח קטנים יותר. קווי הבניין לאחר החלוקה בגבול המשותף בין שני תאי השטח החדשים יהיו 3 מ' או 0 בתנאי של הסכמת שכן. - בתא שטח חתותר הקמה של יותר ממבנה אחד. המרחק המינימלי בין מבנים באותו שטח יהיה 6 מ' - החזיתות הפונות לדרכים, לשצ"פים ולרשות הציבור וחצרות המבנים יתוכננו, יפותחו ויגוננו

תעשייה קלה ומלאכה

4.1

בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.

6. לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים, לרחובות או לשצ"פים

7. שטחי תפעול, אחסנה ומתקנים הנדסיים יוצנעו בחצרות תאי השטח

8. הגגות יעוצבו כחזית חמישית בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

9. חומרי גמר:

א. בחזיתות קדמיות יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד כמו: אבן נסורה, שיש וגרניט,

מוצאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי בתבניות פח, (פרט למתקנים תעשייתיים), לבני

סיליקט חשופות.

ב. כל החלונות והדלתות בכל חזיתות המבנה יהיו מאלומיניום או מתכת

ג. בשאר החזיתות ניתן לשלב גמור פח, טיח שליכט צבעוני או חיפוי קרמי, בתיאום עם מהנדס

הוועדה מקומית.

10. צנרת:

א. יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכונית לרבות צנרת מיזוג אוויר, בחזיתות המבנים.

ב. הצנרת תוסתר ותמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים ויזואליים.

הצנרת והמפירים יופיעו בבקשה להיתר בניה לתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.

11. בינוי, עיצוב ופיתוח המגרש יבוצעו בהתאם להנחיות מרחביות של אזה"ת שקד.

חשמל

תותר בנייה של חדרי טרפו בקו בניין אפס לאורך קו המגרש הקדמי וכחלק מהמבנה

גגות

1. לא יותר שימוש באסבסט ורעפים.

2. כל הגגות השטוחים יכוסו באגרגט לבן ו/או ירוצפו

3. מתקנים על הגג שגובהם עולה על גובה מעקה הגג, ישולבו בעיצוב המבנה או יוסתרו בתאום עם

מהנדס העיר

חניה

סככות לחניה מקורה:

ניתן להקים סככות לחניה מקורה בנפרד מהמבנה העיקרי, בתנאים הבאים:

1. בחזית אחורית וצדדית בלבד

2. מבנה סככות החניה לא יבלוט מעבר לגובה הגדר בגבול המגרש.

3. כל חבניה בקו בנין אפס צדדי או אחורי תשתלב מבחינה אדריכלית עם המבנה העיקרי שבמגרש

ועם הגדר, בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.

4. ניקוז גגות החניה יופנה לתוך המגרש וישתלב בניקוז הכללי של תא השטח.

פיתוח סביבתי

1. מתקני חשמל, חדרי טרפו ותקשורת ישולבו בקירות הפיתוח או כחלק מהמבנים.

2. תותר בניית מסלעה לצורך תמיכה בקרקע בתחום המגרש בלבד, לא תותר בניית מסלעה בחזית

3. לא תותר בניית קירות תומכים בחלוקי נחל

4. שערים יהיו עד גובה 3 מ' מהנקודה הנמוכה ביותר לאורך המדרכה הצמודה לקו המגרש

הקידמי

5. הגדר הקידמית הבנויה תהיה בגובה 1.8-2.5 מ' מפני הנקודה הנמוכה ביותר לאורך המדרכה

הצמודה לקו הבניין הקידמי



תעשייה קלה ומלאכה	4.1
6. תותר הוספת גדר פלדה מרשת מרותכת בגובה מטר מעל לקיר הבנוי 7. בסעיף זה גדר קידמית היא כל גדר הצמודה לדרך ציבורית או לשצ"פ 8. גדר צידית תהיה בנויה או משולבת מגדר בנויה וקלה מפלדה בגובה של עד 3 מ'. גובה הגדר הבנויה יהיה לפחות 40 ס"מ מפני הקרקע הסופית הסמוכה.	
תשתיות חיבורי תשתית: כל חיבורי התשתית למגרשים כגון מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת יהיו תת קרקעיים	ח
הנחיות מיוחדות הנחיות מיוחדות נוספות: א. בתחום המגרש יאסרו אחסנה ושימוש בחומרים מסוכנים מעל הכמות לדיווח כמוגדר בחוק לחומרים מסוכנים במגרשים המצויים בטווח 100 מ' מגבול תא שטח בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" או "מסחר ותעסוקה" או מתאי שטח המתירים הקמתם של רצפטורים ציבוריים. ב. בתחום זה תיאסר הפניית ארובות מפעילות שיש בה פוטנציאל לריחות ופליטות לאויר מתהליכי ייצור. עשן גנרטורים ומנדפי מטבחים ייפלטו לגג העליון.	ט
בניה ירוקה התכנון המפורט לבניה בייעוד זה יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה: 1. תהליכי ייצור ואמצעים חוסכי חשמל: שימוש בנורות חסכוניות, שימוש בקלטי שמש, מערכת פוטוולטאית, פתחים להכנסת אור טבעי. 2. עמידה בתקן ישראלי לבידוד טרמי 1045 3. תהליכי ייצור חוסכי מים: שימוש בחסכמים, מיכלי הדחה דו - כמותיים, הפניית מי מזגנים לגיטון 4. שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה כגון אבן, אריחי בטון, HPL וכד' 5. מתקני מחזור פסולת	י
שילוט וסימון 1. עפ"י הנחיות מרחביות לכלל העיר שיאושרו ע"י הועדה המקומית. במידה ולא ניתנו הנחיות מרחביות, עפ"י נספח שילוט כמצויין בהוראות התכנית הרצ"ב	יא
תנאי להקמה תנאי קבלה לאזה"ת: 1. מיונם ובדיקת התאמתם של מפעלים/עסקים בייעוד זה לאזור התעשייה תיעשה באמצעות שאלון איפיון סביבתי בהתאם למצוין בהוראות התכנית. עם קבלת המפעל/עסק לאזה"ת יוגש מסמך סביבתי מפורט ליחידה הסביבתית כמפורט בהוראות התכנית.	יב

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	17	70	4927.55	210.85		421.7	4295	4217	448	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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

תנאים למתן היתר לתא שטח:

1. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית בקנ"מ 1: 100/1: 250 על רקע מפת מדידה מעודכנת.

התכנית כאמור תקבע את מפלסי כניסה, מיקומי המבנים, העמדתם וגודלם ומאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר. בתכנית יסומנו חומרי הגמר של כל החזיתות, הקירות והגגות, כולל אמצעים להסתרת צנרת ומערכות טכניות, הכול עפ"י ההנחיות המרחביות של אזור התעשייה שקד ובתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

התכנית תציג את דרכי הגישה, הכניסות והיציאות, הסדרי תנועה וחניה הכוללים שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל, את פיתוח השטח, כולל מיקום, גובה ואופי הגידור והמסלעות, גינון ונטיעות.

בתכנית ייראו פתרונות התשתיות השונות, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות הירוניות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע, מיקום ואופי מתקני תברואה, מתקנים טכניים, תאורת חוץ וכד'.

2. א. הגשת שאלון סביבתי ליחידה הסביבתית. השאלון יכלול מידע בנושאים הבאים: הגשת נספח סביבתי ליחידה הסביבתית האזורית. מידע על הפעילות והתהליכים הצפויים: כמות וסוג חמרי הגלם שיעשה בהם שימוש, תהליכי ייצור, צריכת מים, כמות ואיכות השפכים, פליטות לאוויר, מקורות רעש, כמות וסוג פסולות, מקורות קרינה ושלבי הקמה. לאחר קבלת חוות דעת היחידה הסביבתית, תחליט הועדה המקומית בדבר התאמת המפעל/העסק לאזור התעשייה. ב. רק במידה והוחלט כי המפעל / העסק המוצעים מתאימים לאזור התעשייה, יוגש ליחידה הסביבתית מסמך סביבתי מפורט, לרבות פרשה טכנית המפרטת את המרכיבים המתוכננים והפעילות המתוכננת על כלל מרכיביה. כמו כן המסמך יכלול תיאור הפעולות והאמצעים שיינקטו למניעת השפעה סביבתית כדוגמת אופן טיפול בפסולת, מתקני קדם טיפול בשפכים, מתקנים לצמצום פליטות לאוויר מיגונים אקוסטיים וכל שיידרש לתיאום ואישור היחידה הסביבתית האזורית.

3. תנאי למתן היתר בניה ורישיון עסק הינו תיאור של מאפייני וכמויות הפסולות החזויות, תיאום מספר ונפח מתקני האצירה, תיאום תכנון חדרי הפסולת ודרכי הגישה לרכבי הפינוי, בכפוף להנחיות הרשות המקומית ובתיאום עם היחידה התברואתית ובאופן שיאפשר הפרדה במקור.

4. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בניין צפויה עקב עבודות ההקמה והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. מתן טופס 4 (היתר אכלוס) מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

5. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.

6. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו תותר בנייה בשלבים, הינו הבטחת מראה מוגמר למבנים ולשטחים הפנויים בכל שלב של הבנייה.

7. תנאי למתן היתר בניה למבנים ביעוד "תעשייה ומלאכה קלה", יהיה קבלת חוות דעת היחידה הסביבתית נגב מערבי למסמך המפרט את האמצעים לניהול ושימור נגר עילי, שמירה על איכות המים ומניעת זיהום מים וקרקע, שיוכן בהתאם לנדרש בסעיף 6.3 "ניקוז" לעיל.

8. תנאי למתן היתר בניה למבנים ביעוד "תעשייה ומלאכה קלה", יהיה הגשת פתרון לניקוז וטיפול במי נגר העילי שישטפו בתחומם, תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים, מוצקים,

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- נוזלים וחד' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז או למי התהום, לאישור היח"ס נגב מערבי.
9. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח בהם מוצעים שימושים העלולים לזהם מי תהום יהיה הטמעת כל האמצעים הדרושים למניעת הזרמת מזהמים למערכת הניקוז, כגון: אצירה ושחרור מבוקר, שיקוע, טיפול מוקדם או העברה למערכת הביוב וכדומה, עפ"י דרישות היחידה הסביבתית נגב מערבי.
10. תנאי למתן היתר בניה להקמת חדר/תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
11. תנאי למתן טופס 4 להפעלת חדר/תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
12. תנאי למתן היתר בניה בתאום מגבלות קווי גז טבעי יהיה תיאום על בעל רשיון החלוקה וכל עבודות התחזוקה לתשתית הסמוכה לתשתית גז טבעי או חוצה אותה, תעשה בתיאום ואישור של בעל רישיון חלוקת גז טבעי.
13. תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח ביעוד "תעשייה קלה ומלאכה" יהיה עמידה במסגרת זכויות הרעש, כפי שנקבע במסמך חלוקת זכויות רעש.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.3

איכות הסביבה

- הוראות סביבתיות
1. בנייה ירוקה
- חומר בנייה ממוחזר יהווה 20% לפחות מסך חומר המילוי הנדרש לבנייה (לרבות בשימוש במצעים לסלילת דרכים, מדרכות וכדומה)
2. טיפול בשפכים:
- א. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזיות יהיו בהתאם למפורט בתוספת מס' 3 לחוק עזר, לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב.
- ב. ישמר עקרון הפרדת הזרמים. זרם ממקור "תהליכי" ושפכים תעשייתיים לא יחוברו לזרם ממקור סניטרי אלא רק אחרי תהליך קדם טיפול המביא אותו לרמה הנדרשת ובאופן שלא יפגעו צנרת, מתקנים ומכון טיהור בהתאם להנחיות וחוקי העזר של המועצה המקומית ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ג. תשמר הפרדה מלאה בין נגר מי גשם (מערכת הניקוז) למערכת הביוב.
- ד. שפכים יסולקו בצורה מרוכזת למערכת ביוב אזורית. לא יתבצע סילוק שפכים בשיטות חלופיות (כגון בורות ספיגה, השקית סרק וכד'). לא יוקמו "מעקפים" של צנרת שלא צנרת שלא דרך מתקני הטיפול או צנרת האיסוף וההולכה.
- ה. זרם סניטרי יחובר ישירות למערכת הביוב האזורית.
- ו. קווי הביוב יבוצעו ע"פ הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישות שפכים.
- ז. מערכות לשימוש חוזר במים, או לשימוש במים אפורים או דלוחים, יוצגו כחלק מתוכנית הביוב המפורטת של המבנה.
- ח. יינקטו כל הצעדים למניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז הטבעית ו/או אל מי התהום.
- ט. שמנים מינרלים ושמן/שומן כללי - יופרדו במקור וישלחו למחזור.
- י. תמלחות - יאספו ויסולקו לאתר מאושר ע"י היחידה לאיכה"ס.
- יא. שמן שרוף - יופרד במקור וישלח למחזור.

6.3

איכות הסביבה

יב. קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל - כמו כימיקלים, דלקים וכדומה יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים ולא מחוץ להם וזאת בטרם חיבורם למערכת המרכזית.

יג. מתקני השפכים התעשייתיים יהיו עיליים, מקורים, מגובים במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות.

יד. שפכים תעשייתיים יטופלו במערכות יעודיות סגורות ואטומות, כך שלא יגרמו לפליטות מזהמים וריח לאויר. גזים ממערך השפכים ייפלטו לאטמוספירה בצורה מוקדית בלבד ולאחר טיפול, כך שלא ייגרמו למטרדי ריח וזיהום אויר.

טו. מיכלי אחסון תת קרקעיים, יעמדו בדרישות והתקנים בכל הנוגע לזיהום תת הקרקע.

טז. אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגית ניטרול מוכחת וזמינה. כניסתם תותר במידה ושפכים יפונו ישירות לאתר מאושר כגון: רמת חובב.

6.4

איכות הסביבה

3. טיפול בפסולת

א. הפתרונות לאצירת הפסולת ופינויה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר או נציג הרשות לעניין זה. כל הפסולת המיוצרת בתחום בית עסק/מפעל תיאצר בתחומי תא השטח בחדרים סגורים ובמיכלים יעודיים.

ב. פסולת ברת מחזור תופרד במקור. עבור כל אחד מסוגי הפסולת יהיה מערך איסוף שיכלול הצבת לכלי אצירה יעודיים, ריכוז, הובלה וסילוק נפרד ע"פ סיווג הפסולות, על פי חובות הרשות המקומית על פי חוק והנחיות המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.

ג. מתקני האשפה יתוכננו בגודל מתאים לכלל המתקנים האמורים להיות מוצבים בהם המותאמים להפרדה במקור, מיון, דחיסה וכו' ויהיו נגישים לרכבי פינוי אשפה.

ד. יובטחו דרכי טיפול נאותות בפסולת כך שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, חלחול למי תהום, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור היחידה הסביבתית נגב מערבי.

ה. לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי מגרשים, המתקנים יוצבו על גבי משטח בטון או חומר אחר לא מחלחל, בצמוד או בתוך המבנה, במקום שייקבע בהיתר הבנייה ובאופן המאפשר קליטת תשטיפים ממתקני האצירה כך שלא יצאו מגבולות המשטח ויגרמו למפגעים סביבתיים.

ו. חדר האשפה יהיה סגור מכל עבריו ובעל תקרה, הדלת תוצב במיקום ובמידות שיאפשרו הוצאה והכנסה נוחה של המיכלים. יש להתחשב בשיקולים חזותיים בתכנון חדר האשפה.

ז. חדרי האשפה יישמרו מאווררים או ממוזגים ל- 18 מ"צ.

ח. חיפוי החדר באריחי קרמיקה בגובה מינימלי של 3 מ'.

ט. ינקטו כל האמצעים למניעת חדירת מי נגר לתחום חדר האשפה. נוזלים מחדר האשפה ינקטו אל מחסום רצפה למערכת הביוב דרך מפריד שומנים. יש לעבד שיפועים אל מחסום הרצפה, השיפוע המינימלי יהיה 1%.

י. פסולת תעשייתית לא מסוכנת - בעיקר פסולת אריזות, משטחי אריזה, חביות פסולת, שאריות ופסולות מתהליכי ייצור וכד', אסורות לסילוק עם הפסולת הביתית אך אין צורך לפנותן לאתר לפסולות מסוכנות ברמת חובב. פסולת זו תסולק/תטופל בהתאם לסיווגה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויח"ס נגב מערבי.

יא. פסולת רעילה וחומ"ס - פסולת זו תאוחסן במאצרות (קבועות או ניידות) בשטחים מקורים

6.4

איכות הסביבה

שיועדו לשם כך בתחומי המפעל. אופן האיחסון יעשה בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי ועל פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. לאזורי האיחסון יהיה שילוט מתאים. הפסולות יסולקו לאתר פסולות מסוכנות שברמת חובב, ע"פ לוחות זמנים ונוהלים שייקבעו בתיאום עם המפעל והמשרד להגנת הסביבה, פיקוד העורף וכיבוי אש.

יב. בשטחים ציבוריים פתוחים, לא תותר אצירת פסולת מוצקה שמקורה בשטחים פרטיים ובפעילות תעשייתית או מסחרית.

יג. כל פסולות הבניה המיוצרות באזור התעשייה יפנו לאתר מורשה לטיפול ומיחזור פסולת בניין ועודפי עפר.



6.5

איכות הסביבה

4. זיהום אוויר

בתאי השטח בייעוד "תעשייה" ו"תעשייה קלה ומלאכה"

א. ינקטו אמצעי למניעת זיהום אוויר עפ"י דרישות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, ממקורות כגון: תהליכי יצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע.

ב. בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאוויר ולמטרדי אבק, תידרש התקנת האמצעים האקולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים בדרישת המשרד להגנת הסביבה.

5. עבודות עפר

א. ככל שכמות העודפים כתוצאה מעבודות העפר תהיה 100,000 מ"ק ומעלה - יש לפעול בהתאם להנחיות לטיפול בחומרי חפירה של מינהל התכנון.

ב. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצב הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה בתיאום מול רמ"י ומול היחידה הסביבתית/המשרד להגנת הסביבה.

ג. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מאושר ומוסדר על פי כל כדין.

ד. שטחים שהופרו ע"י עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כך שתשמר חזות נופית נאותה באתר, באחריות הועדה המקומית ובהתאם לתכנית השיקום הנופי שאושרה.

ה. בעת ביצוע עבודות העפר - יורטבו הדרכים בתמיסות מאושרות ויהודקו. ההרטבה תיעשה 1-2 פעמים ביום.

ו. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מאושר ומוסדר על פי כל כדין.

ז. שטחים שהופרו ע"י עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כך שתשמר חזות נופית נאותה באתר, באחריות הועדה המקומית ובהתאם לתכנית השיקום הנופי שאושרה.

ח. בעת ביצוע עבודות העפר - יורטבו הדרכים בתמיסות מאושרות ויהודקו. ההרטבה תיעשה 1-2 פעמים ביום.

ט. יאותרו אזורי קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בניה שמצריכה מילוי על מנת לצמצם את תנועת המשאיות באתר וממנו החוצה.

י. כל פסולת בניין שתפונה תועבר לאתרים מוסמכים לטיפול בפסולת בניין.

יא. סקר גאולוגי: סקר גאולוגי שיוכן כתנאי לעבודות פיתוח, יהיה ערוך ע"י מהנדס קרקע ויתן את עובי כיסוי הקרקע/לס והתכונות הגיאוטכניות של המסלע והאם ניתן להשתמש בו בשימוש חוזר. ביצוע הבניה או הפיתוח יהיה בהתאם לממצאי הקידוחים ובהתאם להנחיות מהנדס ביסוס או גיאולוג שילוו את ביצוע העבודות.

יב. עודפי עפר וומרי חציבה לא יאוחסנו באופן זמני ללא תכנון והתחשבות במיקום ובשיפועים.



6.5

איכות הסביבה

חומר עודף יכול לגרום לדרדרת וגלישות קרקע בחומר הטבעי.
 יג. תיבדק התאמת התכונות הגיאוטכניות של החומר החפור לשימוש חוזר בו כחומר מילוי.
 6. אחסון דלקים ושמינים
 כל מיכל דלק/שמן/כימיקלים יצוייד במאצרה ויעמוד בהנחיות כדלקמן:
 א. נפח המאצרה יהיה 110% לפחות מנפח המיכל הגדול שבתוכו.
 ב. המאצרה תהיה עמידה בפני חלחול שמן ודלק
 ג. בנקודת היציאה של המאצרה יהיה מותקן מגוף
 ד. המגוף ישאר במצב נורמאלי סגור ויפתח לניקוז מי גשם בלבד.
 ה. במקרה של שפך במאצרה, הוא יטופל תוך פרק זמן שלא יעלה על 24 שעות.
 ו. מיכלים תת קרקעיים לדלקים וכימיקלים יוצבו במיכול משני ויצויידו במערך בקרת דליפות.

6.6

חשמל

א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
 ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל:
 1. קו חשמל מתח נמוך: 2.25 מ' מציר הקו
 2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: 6.5 מ' מציר הקו
 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו
 4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו
 5. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו
 בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.7

ניקוז

א. כללי:
 1. מערכת הניקוז תהיה מופרדת ממערך השפכים, כך שתובטח מניעה מוחלטת של חדירת חומרים, מוצקים, נוזלים וכדומה, אל הקרקע ו/או למי התהום, אל מערכת הביוב ו/או הניקוז.
 ב. הנחיות לתאי שטח בייעודי "תעשייה", "תעשייה קלה ומלאכה" ו"מתקן הנדסי":
 1. במתחמים בהם מתבצעת פעילות העלולה לגרום לזיהום מי נגר עילי תמנע במידת האפשר כניסת נגר לתחומם ומי הנגר המזוהים יופנו למערך טיפול קדם בטרם הזרמתם למערכת השפכים העירונית ו/או מיכלי איזוף נגר ובתיאום עם היחידה הסביבתית.
 2. חצרות שירות ואזורי פריקה וטעינה, משטחי הייצור והתפעול וכל השטחים לפעילות תעשייתית יהיו מקורים וייבנו מחומרים אטימים למניעת חדירת מים אל תת הקרקע. יש לעבד שיפועים ממשטחים אלה אל מחסום רצפה, השיפוע המינימלי יהיה 1%.
 3. על מנת למנוע חלחול מזהמים יש להציב חומרים מסוכנים באזורים המיועדים לכך, תחת



6.7	ניקוז
	קירוי ובמאצרות. 4. יש לגבות מתקני שפכים במיכלי חירום למניעת גלישות. 5. לא תתאפשר הזרמת נגר גגות בזרימה חופשית על פני משטחי תפעול (למניעת גריפת שאריות וכו'). 6. מערכות הניקוז בתא השטח יופרדו כך שנגר עילי מגגות ומשטחים נקיים יופנה להחדרה טרם מעבר באזור מזהם.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה.

