

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-1311612

מגרש מס' 162A אזור תעשייה שגב שלום

דרום

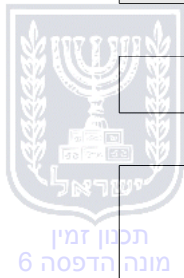
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005365846/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי קווי בניין במגרש 162A אזור תעשייה שגב שלום.
המגרש נמצא במרכז אזור התעשייה הנמצא בצד הצפוני לישוב.
קו בניין צדדי מ-5 ל-0
קו בניין אחורי מ-5 ל-0



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מגרש מס' 162A אזור תעשייה שגב שלום

652-1311612

מספר התכנית

3.014 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	184115
קואורדינאטה Y	568645

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מס 162A, אזור התעשייה 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	אחמד זויל		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39779	מוסדר	חלק	25	

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
19 /220 /02 /7	164 - 162
25 /220 /02 /7	201

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
31/07/2022		10282	10694	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-652-0770362. הוראות תכנית 652-0770362 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>652-0770362</u>
24/08/2015		8306	7101	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 19/220/02/7 בכל הנוגע לתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	<u>19 /220 /02 /7</u>
31/10/1999		767	4814	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /02 /220 /8. הוראות תכנית 7 /02 /220 /8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>8 /220 /02 /7</u>

הערה לטבלה:

תכנית איחוד מגרשים מס' 209.



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אחמד אבו עאבד		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		אחמד אבו עאבד		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	20/02/2024	אחמד אבו עאבד	10: 04 20/02/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, סיטונאות שגב בע"מ		סיטונאות שגב בע"מ	שגב שלום	שכ 1	320	050-4257696		mussa@gm x.com

1.8.2 יזם

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	אחמד אבו עאבד	118810	דאר אדריכלים	רהט	אלע'ררה	24	050-5203590		ahmad@dara rc.co.il
	מודד	ראמי אבו ריא	1251	אבו ריא מדידות	סחינין	(1)				aboraiarami @gmail.com

(1) כתובת : סחינין.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 162A אזור תעשייה שגב שלום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין ע"פ סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

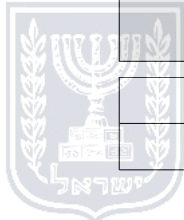


תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	162A



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה קלה ומלאכה	3,014.3	100
סה"כ	3,014.3	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	3,014.3	100
סה"כ	3,014.3	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תעשייה קלה ומלאכה</p> <p>א. אזור זה ישמש להקמת מבנים ומתקנים לתעשייה קלה לרבות תעשייה זעירה ומבנים לבתי מלאכה כגון : מוסכים, נגרות, מסגרות הכל בכפוף לסעיף 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	<p>הוראות</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>א. לא תותרנה תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) אל אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. ב. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס הועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה או המשרד לאיכות הסביבה עלולים לגרום לסיכון, מפגע או מטרד סביבתי. ג. יותר שימוש להפקת חשמל מאנרגיה השמש והרוח לצרכים פנימיים או מסחריים.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>גגות:</p> <p>א. תותר בנית גגות בטון או גגות קלים. בגגות קלים יותר שימוש בסיכוך מפח ו/או מחומרים פלסטיים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. לא יותר שימוש ברעפים או באזבסט-צמנט לסיכוך גגות.</p> <p>ב. יתוכנן גג טכני שיכלול מתקנים כגון מערכות סולריות, מערכות קירור ומיזוג אויר וחדרי מעליות שישולבו בעיצוב המבנה, או יוסתרו עי מסתור, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. ארובות תרוכזנה במבנה / מכלול על גג המבנה, לשביעות 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 וואו הציפוי של גגות שטוחים, יהיו מחומר שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת כגון ריצוף באריחים, חצץ צבעוני, EPDM ל PVC ל p וכד. לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני, המיושמים באתר(זפת וכד).</p> <p>השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות, יותר בתנאי חיפוי באגרס אינטגרלי, המוטבע עליהן בעת יצורן.</p> <p>ו. יותר שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגיית השמש והרוח לצרכים פנימיים או מסחריים.</p> <p>ז. מתסנים פוטוולטאים :</p> <p>ניתן להקים על גגות המבנים בשטח התכנית מתקני יצור חשמל מאנרגיית השמש, לרבות חיבורם לרשת החשמל הארצית(תקנות לתאים פוטוולטאים).</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החנייה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקן חנייה ארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p>

תעשייה קלה ומלאכה	4.1
<p>פיתוח ונוף</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. ב. חצרות משק- לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים או לשצ"פ. ג. מתקני אשפה- ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאם עם עיצוב המבנה והגדר. ד. חצרות המגרשים יפותחו ויגוננו לשביעות רצון מהנדס ה. גדרות בחזיתות תאי השטח הפונות לדרכים תבנה עפ"י הנחיות ופרט מאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית בהתאם לסעיף 6.1.3 להלן. ו. קירות תומכים- יבנו עפ"י הנחיות ופרט מאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית, בהתאם לסעיף 6.1.3 להלן. ז. חומרים- כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו בחומרים, שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית, בהתאם לסעיף 6.1.3 להלן.</p>	ד



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8.5	60	90	2712.6	10	80	3014	162A	תעשייה קלה ומלאכה	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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות	6.1
איכות הסביבה	6.1.1
<p>ציבוריים כהגדרתם במסמך מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים של המשרד להגנת הסביבה. על אף האמור לעיל, תנאי לכניסת שימוש שהנו רצפטור ציבורי (ע"פ מסמך המדיניות של המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים מיוני 2011 ועדכנו מעת לעת), הנו אישור המשרד להגנת הסביבה בהתאם לממצאי סקר סיכונים מעודכן של מפעל 'עוף עוז' או מחזיקי היתרי רעלים שיאוכלסו באזור המשפיע על תחום התכנית בעתיד, כי הרצפטור הציבורי אינו נמצא בתחומי סיכון.</p> <p>(א) תנאים לכניסה וסגירת מפעל באזור התעשייה</p> <p>1) מנהל פרויקט הביצוע יגיש תכנית ניהול סביבתית לשלבי ההקמה והתפעול כתנאי לתחילת עבודות. התכנית תאושר מול היחידה הסביבתית המקומית. תכנית זו תכלול היבטים של סילוק פסולת ועודפי עפר, מניעת אבק, רעש, זיהום מים עיליים ומי תהום, מניעת זיהום אוויר, שימוש ואחסון דלקים שמנים וחומ"ס, ונהלי אכיפה פיקוח ודיווח שוטף של הקבלן והמנהלת. בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית המקומית.</p> <p>2) מפעלים ומשרדים הנכנסים לאזור התעשייה יעמדו, במידת האפשר בתקני בנייה ירוקה (רלוונטיים) (כגון ת"י 5281 , ת"י 5282 , ת"י 1045) וכן בתקן לאיכות אוויר פנים (ת"י לניהול סביבתי ISO 14001).</p> <p>(ב) רעש:</p> <p>1. בתחום התוכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר, כהגדרתו בס 4 בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992 ובקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. כל מפעל יפרט את מקורות הרעש בתחומו והאמצעים להפחתת רעשים בלתי סבירים.</p> <p>3. בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר(כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים) בהתאם לשיקול דעתו של מהנדס הועדה המקומית, ידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין, לפי קביעתו של מהנדס הועדה או בהתאם להמלצתו של אקוסטיקאי מוסמך בהתאם לחווד אקוסטית.</p> <p>(ג) 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, יקבע על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2) מתקני הפסולת הדרושים ייקבעו על ידי הרשות המקומית.</p> <p>3) מתקן אצירת הפסולת, במידה וידרש, 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 יעודיים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

הוראות תכנוניות	6.1
<p>ד) תשתיות מים, ביוב וניקוז :</p> <p>1) יוקמו תשתיות טיפול והפרדה לשפכי תעשייה קלה ומלאכה בהתאם להוראות משרד הבריאות ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2) השקיייה עם מי קולחין צנרת מי קולחין תהייה מופרדת לחלוטין ממערכת המים השפירים ותסומן בצבע מבדיל. כמו כן יסומנו השטחים המושקים כקולחים בשלטי אזהרה. והכל בכפוף לאישור משרד הבריאות.</p> <p>ה) אויר :</p> <p>1) סך כל הפליטות לאוויר מכל אזור התעשייה לא יעלה על הכמויות הקבועות בתקנים לאיכות אוויר המוגדרים בתקנות אוויר נקי (ערכי איכות אוויר) (הוראת שעה), התשע"א- 2011 ובעדכון.</p> <p>2) מפעל החורג מתקני הפליטה המאושרים, יינקטו כל האמצעים העומדים לרשות המועצה, לרבות הפסקת פעילותו לאלתר עד אשר יותקנו האמצעים להבטחת עמידה בתקנים, וכל זאת בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3) במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי השינוע והייצור עלולים לגרום לפיזור אבק במהלך הפעילות ו/או במקרה תקלה, ייעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, מי שטיפה בכמויות מתאימות, נטיעות מסננים וכו' להנחת דעתם של המשרד לאיכות הסביבה וועדת המשנה לאיכות הסביבה.</p> <p>ו) זיהום אור :</p> <p>בשטחים הגובלים בשטחים הפתוחים ובנחלים יעשה שימוש בתאורה ממזערת זיהום : נורות עוצמות מקסימליות, full cutoff בגוון חם (טמפרטורת צבע עד 3000 קלווין), גופי תאורה מסוג מסוג לתאורה היקפית עד 18000 לומן למקור אור לתאורת חוצות חיונית ועד 1000 לומן למקור אור לתאורה דקורטיבית, ושימוש בתאורת חירום המופעלת רק ע"י חיישני תנועה, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>	
איכות הסביבה	6.1.2
<p>ז) חומרים מסוכנים :</p> <p>אחסון, טיפול, שינוע וסילוק של חומרים מסוכנים הכולל קווי צנרת והובלה של חומ"ס (המוגדר בחוק החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ו 1996 ייעשה בהתאם לחוק ורישיון עסק, וכן על פי התקנות הנוגעות לכל סוג תעשייה ולפי כל דין, תקנה והוראה של הרשויות המוסמכות לנושא זה. קווי חומ"ס יטופלו באופן פרטני ויבדקו ע"י אגף החומרים המסוכנים במשרד להגנת הסביבה וע"י מדור חומרים מסוכנים של אגף מיגון ובקרה על פי דרישה ובאמצעים עדכניים על מנת למנוע תקריות, מפגעים ודליפות של חומרים מסוכנים לסביבה.</p> <p>2) יש להציב חומרים מסוכנים באזורים המיועדים לכך, תחת קירוי ובמאצרות.</p> <p>ח) חומרים רעילים :</p> <p>1. כל מפעל יפרט את סוגי וכמות החומרים הרעילים שיפלוט או ייצר, את צורת איחסונם, שיטת הטיפול בהם ואמצעי הסילוק שבכוונתו לנקוט לגביהם.</p> <p>2. איחסון כימיקלים והשימוש בהם, יהיו בתאום ואישור המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.</p> <p>קרינה :</p>	



6.1 הוראות תכנוניות	6.1
<p>כל מפעל יפרט את המקורות לפליטת קרינה לסוגיה ואמצעים למניעת פליטתה מעבר למותר עפי התקנים וחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשסו - 2006.</p>	
<p>6.1.3 ניהול מי נגר</p> <p>ניקוז: 19/220/02/7 א. תוכניות העבודה לפיתוח האתר תכלול תוכנית 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. ב. ניקוז ותיעול בתוך המגרשים יתוכנן בהתאם להנחיית היחידה הסביבתית. ג. הסדרת הניקוז בתחום התוכנית, תבוצע במקביל לביצוע עבודות התשתית בכל מתחם תכנון, בהתיעצות עם רשות הניקוז.</p> <p>ד. הפחתת זיהום מים עיליים ומי תהום 1- ניקוז מים ממקררי שמן, ניקוז מלכודות מים מקו אוויר, אטימות מיסבים, 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, כולל שמן משומש, ישלח להשבה באתר מאושר. 2- שמנים, נוזל אגירת חום, דלקים וכד', יאוחסנו במיכלים המונחים בתוך מאצרות אשר נפחן גדול בלפחות 110% מנפח המיכלים.</p> <p>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 - 1997 וכן לפי 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.</p> <p>ה. בתאי שטח שבהם יוגדר כי קיים 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 איחסון 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 לסי' ו. להלן. 3- הנגר שייאסף במערכת, והחשוד כמזוהם, ינוקז 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 פני כל המשטחים שהוגדרו בתוכנית כבעלי פוטנציאל לזיהום. 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, 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. 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>	





הוראות תכנוניות	6.1
<p>8- האגן יתוכנן לאפשר ביצוע של פעילות תחזוקה.</p> <p>9- אין לבצע בניה בסמוך ומעל לתעלות הניקוז ולנקזים.</p> <p>ו. הנגר נוצר בשטחים המבונים ייחשב כנגר נקי וישמש ככל הניתן, לצורכי הרווית הקרקע בהתאם לסדרי העדיפות הבאים</p> <p>1-השקיית צמחית המגרש ו/או החדרת מי גשמים אל הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2- ניקוז לשצ"פ ו/או לשטחים חקלאים סמוכים.</p> <p>3- בשטחי גינון מקומי לאורך כבישים ומדרכות (בהתאם לס' ז להלן)</p> <p>4- עודפי הנגר ינוקזו לכיוון מערכת הניקוז הציבורית.</p> <p>ז. נגר הזורם לאורך כבישים, שבילים ומדרכות ינוקז לכיוון רצועות ירוקות של צמחייה שתתכננה כך שתהינה נמוכות ממפלס הדרך. הרצועות תפותחנה כך שתאפשרנה חלחול מהיר 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 1- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח, בין השאר, 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 אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 2- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
תנאים בהליך הרשוי והביצוע	6.2
תנאים בהליך הרישוי	6.2.1
<p>היתרי בנייה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה :</p> <p>1. אישור תכנית עבודות פיתוח ותשתיות ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>2. הגשת תוכנית בינוי על רקע תוכנית טופוגרפיה של המצב הקיים בק"מ לפי דרישת מהנדס הוועדה, 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 גמר, התחברות למערכות התשתית העירונית, מעבר קווי תשתית של השירותים העירוניים בתחום המגרש, מיקום ארונות למערכות(פילרים)ואופן שילובם בחזיתות המבנה ו/או בפיתוח.</p> <p>3. הגשת תכנית פיתוח שתכלול: פרוט חומרים, מיקום קירות תמך וגובהם, פרט גידור, נטיעות גינון והשקייה, ריצוף, ריהוט גן, מעברים מקורים, מצללות וכד', הכל כדרישת הוועדה המקומית. התוכנית תכלול את הדרכים הגובלות בתוכנית זו, לרבות הסדרי התנועה בהן, 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.</p> <p>התוכנית תתאם את חיבורי מערכות התשתית וסילוק מי הניקוז.</p> <p>4. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.</p> <p>5. הגשת תכנית מפורטת להסדרי תנועה ואישורה ע"י רשות התמרור.</p> <p>6. היתרי הבניה לתכנית ינתנו רק לאחר עבודות לביצוע שדרוג מאסף הביוב.</p> <p>7. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי</p>	

<p align="center">תנאים בהליך הרשוי והביצוע</p> <p>הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>8. תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע חקירה גיאואנדסטית לתכנון מפורט כמפורט בתקן 413 סעיף 202.2.1 ג' ובדיקת פוטנציאל התמוטטויות בקרקע לס במסגרת חקירה גיאואנדסטית, בחינת הצורך בסקר תגובת אתר ספציפי כמוגדר בתקן ת"י 314 (עמידות מבנים ברעידות אדמה).</p> <p>9. תיאום עם קק"ל לעניין גידור תאי שטח הגובלים עם הנחל.</p>	<p align="center">6.2</p>
<p align="center">הוראות אחרות</p>	<p align="center">6.3</p>
<p align="center">עתיקות</p> <p>א. במידה ובתחום התוכנית תתגלנה עתיקות, הטיפול בהן ייעשה על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, בתאום ובאישור רשות העתיקות.</p> <p>ב. פיתוח בתחום שטח העתיקות ייעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות. עבודות הפיתוח והבניה בתחום שטח העתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות עפ"י המתחייב מחוק העתיקות.</p>	<p align="center">6.3.1</p>
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>מיים :</p> <p>א. תותקן רשת אספקת מיים לפי שלבי ביצוע התוכנית. ב. אספקת מיים תהיה מרשת עירונית / מונציפלית בהתיעצות עם משרד הבריאות.</p> <p>תשתיות כללי :</p> <p>א. תיקבענה הדרכים, ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מיים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים - הכל בהתיעצות עם הרשויות המוסמכות. ב. זכות העברת קווי תשתית 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 וואו תחזוקת קווי תשתית ממגרשים גובלים, ובתנאי שלאחר התקנת קווי תשתית אלה, יוחזר השטח לקדמותו. ג. חל איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגישה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם הרשויות המוסמכות. ד. התשתיות המתוכננות באתר : קווי חשמל, תקשורת, מיים, ניקוז וקווי פכים, תחברנה 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.</p> <p>שפכים :</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 ב"ש. ב. השפכים התעשייתיים יטופלו טיפול מקדים בתחומי המפעלים ובאחריותם. ג. התוכנית 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 המרכזי), אמצעי ניטור רציף, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות, והתאמתן</p>	<p align="center">6.3.2</p>

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



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

מידע

