

## מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "באר-טוביה"  
תכנית שנוי מתאר מס' 38/101/02/8

שנוי לתכנית מתאר המועצה האזורית "באר-טוביה" מס' 101/02/8, 110/03/8, 1/110/03/8, 2/110/03/8, 3/110/03/8, 4/110/03/8, 8/מק"2020 ולתכניות מפורטות מס' 110/03/8, 1/110/03/8, 2/110/03/8, 3/110/03/8, 4/110/03/8, 8/מק"2020

38/101/02/8

38/101/02/8

38/101/02/8

מחוז : הדרום

נפה : אשקלון

המקום : המועצה האזורית באר-טוביה - אזור תעשייה "מבצע"

גוש : 2775

חלקות : 11-18, 20-26, 28-36, 38-40, 42, 44-49

חלקי חלקות : 4, 5, 10, 37, 41

גוש : 2245

חלקה : 29

חלקי חלקות : 19, 21, 28

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

יוזם התכנית : המועצה האזורית באר-טוביה.

עורך התכנית : אביגדור ברזלי, אדריכל.

המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ, ת"א רח' הארבעה 10  
 טל' 03-5615454, פקס 03-5612640.

תאריך : עדכון : 27 פברואר, 2005

## דברי הסבר

פרוגרמה ועקרונות תכנון  
תכנית שנוי מתאר מס' 38/101/02/8

שנוי לתכנית מתאר המועצה האזורית באר-טוביה מס' 101/02/8,  
ולתכניות מפורטות מס' 110/03/8, 1/110/03/8, 2/110/03/8, 3/110/03/8, 4/110/03/8, 8/מק"י/2020

### פרוגרמה

א. שטחו של אזור התעשייה הקיים הוא כ- 1000 דונם, כולל שטחים לתעשייה בהיקף כ- 370 דונם והשאר שטחים לבניני צבור, למתקנים הנדסיים. שטחים פרטיים פתוחים ושטחים חקלאיים עם זכויות אחסנה.

ב. ביזמת המועצה האזורית באר-טוביה ובהסכמת בינלי הקרקע, מוצע להרחיב את אזור התעשייה לשטח של כ- 1842.22 דונם, תוך שנוי יעוד של שטחים חקלאיים לתעשייה וכן לאזור לשרותי דרך, לבנינים צבוריים ולשטחים צבוריים ופרטיים פתוחים וכן שטחים להחסנה ושרותי מסחר, ואיזור חקלאי. כ"כ הוקצו שטחים למתקנים הנדסיים לרבות תחנת שאיבה לביוב, תחנת טרנספורמציה ומתקני "מקורות". בוטל שטח לבית-עלמין (מגרש 29).

### ג. עקרונות התכנון :

1. יצירת מסגרת תכנונית המאשרת תפעול של אזור תעשייה מודרני, עם מגוון רחב של מגרשים לתעשייה בלתי מזהמת, למלאכה, לשרותים ולמסחר.
2. יצירת מערכת דרכים המותאמת לתנאים הטופוגרפיים של האתר.
3. התחשבות במערכת דרכים בעתיד לרבות דרך אזורית מתוכננת מצומת ראם לצומת עד-הלום וכביש עוקף בני-עיש.
4. הקמת תשתיות ביוב, מיס חשמל ותאורה, תקשורת ונקוז המאפשרים פעולתו של אזור תעשייה גדול (מכון טיפול בשפכים חצור כבר הוקם ופועל).
5. התחשבות בדרישות איכות הסביבה והגבלה לגבי מפעלים מזהמים.
6. התחשבות במפעלים הקיימים באתר ובערכי טבע (חורשות).

רשם : אביגדור ברזלי, אדריכל

עדכון : 27 פברואר, 2005

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא: "תכנית שנוי מתאר מס' 38/101/02/8 שנוי לתכנית מתאר מ.א. באר-טוביה מס' 101/02/8 ולתכניות מפורטות מס' 110/03/8, 1/110/03/8, 2/110/03/8, 4/110/03/8, 8/מקי/2020
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית: התכנית כוללת 20 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות תכנית"), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:2500 נספח א' - רשימת בקרה למתן תעודת גמר. נספח ב' - נספח תחבורה מנחה כולל ניתוח תחבורתי נספח ג' - רצועת תכנון לכביש 383.
3. ציונים בתשריט : כמתואר במקרא וכמצוין בתשריט.
4. יחס לתכניות קודמות : תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מתאר מקומית 101/02/8 על שינוייה ולתכניות מפורטות מס' 110/03/8, 1/110/03/8, 2/110/03/8, 3/110/03/8, 4/110/03/8, 8/מקי/2020
5. שטח התכנית : 1842.22 דונם.
6. מקום התכנית : המועצה האזורית באר-טוביה, אזור התעשייה "מבצע" הכול עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
7. מטרות התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להרחבה של אזור - תעשייה קיים, ע"י שנויים ביעודי קרקע, וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
8. תכליות ושמושים :
- 8.1 אזור תעשייה
- (א) בשטח זה תותר הקמת מבני תעשייה ואחסנה עפ"י טבלת שטחים וזכויות בניה שלהלן, ובכפוף להוראות איכות הסביבה, כמפורט להלן.
- (ב) תותר התקנת מתקנים הנדסיים בלתי מזהמים על הגגות בתנאי, שעיצובם והסתרתם יהיו בכפוף לדרישת מהנדס הועדה המקומית ובתחום קווי הבניין.
- (ג) לא תותר הקמה ו-או הפעלה של מפעלים כלשהם, בתי מסחר, בתי מלאכה, מחסנים, בתי עסק, ו-או כל תעשייה או עסק מהסוגים המנויים להלן: -
- תחנות כוח, תעשייה כימית, מפעלים לציפוי מתכות, תעשיות פטרוכימיות, ייצור אריזה של חומרי הדברה, מפעלים ליציקת מתכות, ייצור דשנים, ייצור או אחסנת חומרים נפיצים, בריכות דגים, בריכות חימצון, עיבוד עור, תשלובות כימיות ונפט או תעשיות נפט או זיקוק נפט, מכון פסדים, ייצור, עיבוד אריזה או אחסנה של אזבסט ו-או מלט, ביצוע צביעה בריסוס או בהתזה שלא במבנה מקורה, סגור ואטום המותאם לתכלית זו, ייצור ועיבוד של שיש ו-או מרצפות, גריסה וטחינה של אבן, אספלט לרבות ייצור, משחטות, מפעלים לטיפול בפסולת.
- אחסון גזים יותר רק לשימוש עצמי של המפעלים.

(ד) לא יותרו שימושים אשר עלולים לגרום לזיהום הקרקע, האוויר, מערכות אספקת מים או להזרים שפכים באיכות שאינה מתאימה לדרישות חוק עזר לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב התשמ"ב – 1981), או לחילופין – חוקי עזר של המועצה האזורית באר טוביה המחמיר מביניהם, בכפוף לדרישות המשרד לאיכות הסביבה. יותרו שימושים בתנאי עמידה בדרישות סביבתיות – ר' סעיף 10 להלן.

(ה) תותר חניה תת-קרקעית בתחום המרתפים.

(ו) תותר הקמת תחנות תידלוק לשימוש עצמי, בכפוף להוראות תמ"א 18.

(ז) במגרשים 101-119 (מתחם 1) ייאסר כל שימוש בחומרים מסוכנים, (כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים). ביתר המגרשים בהם יש שימוש באחסנה של חומרי הדברה, דשנים, חומרים כימיים ופטרוכימיים, החומרים יהיו באריזות סגורות בלבד.

(ח) למרות האמור לעיל בסעיף 8.1, במגרשים המפורטים להלן יותר גם ייצור ותיפעול כדלקמן:  
במגרשים 216-218 בלבד יותר שימוש בחומרים מסוכנים לרבות אחסון והעברה בין מכלים.  
במגרשים אלו תיאסר הקמת מתקני ייצור נוספים על אלו שהקמתם אושרה כדין עד לכניסתה לתוקף של תכנית זו, במגרש 309 ציפוי מתכות, במגרש 310 תעשיית פלדה ומתכות ובלבד שהשימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

## 8.2 אזור למסחר :

בשטח זה תותר הקמת חנויות, משרדים, מסעדות ומזנונים, אולמי שמחות, בנקאות, ביטוח, שמאות, מכס ושרותים כגון: דפוס, שכפול, דיור, אחסנה וכל שימוש מסחרי אחר שיותר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. הגבלות בניה – ראה בטבלת זכויות בניה. תותר חניה תת-קרקעית בתחום המרתפים. במגרש מס' 700 יותרו שימושים מסחריים לשירות עובדי אזור התעשייה בלבד. לא יותרו שימושים מושכי קהל כגון אולמי שמחות.

## 8.3 אזור לבנינים צבוריים :

שטח זה מיועד להקמת משרדים, מחסנים, מתקני הג"א, מד"א ומל"ח – עבור המועצה האזורית באר-טוביה. הגבלות בניה – עפ"י טבלת זכויות בניה. תותר חניה תת-קרקעית בתחום המרתפים.

## 8.4 שטח ציבורי פתוח :

- (א) השימוש בשטח זה הוא לנטיעות וגנון ומעבר ציבורי וכן רזרבה לסלילת דרך אזורית בעתיד.  
 (ב) תותר כניסה ויציאה למגרשים לתעשייה להולכי רגל בלבד ולא לכלי - רכב.  
 (ג) אחזקת השצ"פ תהיה באחריות - המועצה האזורית באר-טובה.

8.5 אזור יער (יער נטע אדם קיים ויער קיים - שפ"פ עפ"י תכנית מאושרת)

אזור זה כפוף להוראות תמ"א/ 22 ומיועד ליער ולייעור. לא תותר באזור זה כל פעילות בניה למעט מעבר קווי תשתית בתאום עם קק"ל.

8.6 אזור למתקנים

הנדסיים השטח מיועד להקמת מתקני מים, ביוב ותקשורת.

8.7 אזור למעבר קווי חשמל ראשיים :

בשטח המעבר הצבוע פסים שחורים אלכסוניים מותר להקים עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים. מותר להשתמש במעבר לגנים לאומיים, שמורות טבע, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה.  
 מותר לחצות ועפ"י העניין לעבור לאורך המעבר - לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק הכול לפי הנחיות בטיחותיות של החברה.  
 במעבר ניתן להתיר הקמתם של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רצופים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.  
 לא יינתן היתר לבניה או שימוש בשטח המעבר לרבות לביתני השרותים והמבנים החקלאיים אלא לאחר שניתן תחילה אישור לכך בכתב מחברת החשמל.  
 שימושים נוספים שאינם מפורטים לעיל יותרו בכפוף לקבלת אישור בכתב מן הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.

8.8 שטח אחסנה ושירותי מסחר :

באזור זה תותר אחסנה פתוחה על הקרקע ועל גבי מתקנים המיועדים לכך וכן הקמת מבנים וסככות חד-קומתיים, האחסנה שתותר תהיה לכלי רכב, לציד מכני והנדסי, למאגרי עץ וברזל, למפוניות, לציד חקלאי, למבנים טרומיים ולא למבנים טרומיים לבניה (אחסנה זמנית) כ"כ תותר הקמת משרדים ושרותים לצרכי האתר.  
 בשטחי האחסנה יובטחו תנאי בטיחות ואיכות סביבה עפ"י דרישות הרשויות המוסמכות.

8.9 שטח לשרותי דרך :

תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ג' (בהתאם לתמ"א/ 18), לרבות מבנה למשרד, מחסנים לשרות התחנה, בית אוכל וחנות, חי מדחס, חדר חשמל ושרותים - כמו כן יותרו קרוי מעל המשאבות. בנוסף יאושרו מתקנים לטיפול ברכב ולרחיצתו.  
 באזור לשרותי דרך יינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת זיהום מי תהום מדלקים ושמנים, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובאישורו.  
 תחנת התדלוק תוקם על פי הנחיות משרד התחבורה לתחנות תדלוק באזורים עירוניים: "הנחיות לאיתור תכנון תחנות תדלוק באזורים עירוניים" פברואר 96 ועל פי הנחיות מע"צ. "גיאומטריה של צמתים" יולי 2000 - פרק 14 "התחברויות למבני שירות", בכל הנוגע להקמת תחנת תדלוק לאורך דרך מספר 15 ובאזורי הצמתים לאורך דרך זו.

8.10 נחל : כמוגדר בחוק הניקוז והגנה מפני שיטפונות תשי"ח – 1975 ועפ"י הוראות רשות הניקוז "שורק-לכיש".

8.11 אזור חקלאי : יותרו עיבודים חקלאיים, גנים משתלות, חממות ומבני משק חקלאיים אחרים – באשור הועדה המקומית. לא יותר גידול בעלי חיים. כ"כ יותר מעבר קווי תשתית צבוריים.

### תשתיות

9.

א. הנחיות כלליות לתשתיות :

1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, מים הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמיתקנים ההנדסיים, הכול לשביעות רצון הרשויות המוסמכות תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

2. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתיות, וכל פגיעה בהם תותקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

### תשתיות חשמל

א. הוראות בינוי ופיתוח :

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

| סוג קו החשמל                             | מרחק מתיל קיצוני | מרחק מציר הקו |
|--|------------------|---------------|
| קו חשמל מתח נמוך                         | 3 מ'             | 3.5 מ'        |
| קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו                  | 5 מ'             | 6 מ'          |
| קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) |                  | 20 מ'         |
| קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו                |                  | 35 מ'         |

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) 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, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי תקשורת, הכול בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ב. אספקת חשמל :

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.  
 רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.  
 רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.  
 תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל – מחוז הדרום.  
 היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.  
 בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים (גישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות). על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון הקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש.  
 לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

4. קווי תקשורת (בז"ק וטל"כ) יהיו תת-קרקעיים.

(ב) ניקוז :

1. הניקוז יבוצע לפי הוראות רשות הניקוז האזורית.  
 לא יותר ניקוז לכוון השטחים המעובדים בסמוך לאזור תעשייה. תכנון הניקוז ייעשה בשיתוף עם הרשות האזורית לניקוז.  
 עפ"י שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית, יותר מעבר קווי ניקוז תת-קרקעיים בתחומי המגרשים, בסמוך לגבולותיהם.

(ג) ביוב :

1. מערכת הביוב המרכזית תבוצע עפ"י הוראות למתקני תברואה (הל"ת). הביוב יוסדר ע"י חיבור אל מערכת הטיפול בביוב הסמוכה לאזור ומאושרת ע"י הרשויות המוסמכות, תוך התאמת כמות ואיכות השפכים עם תכנית אב לביוב אזורי מאושרת של מ.א. באר-טוביה.  
 2. קדם – טיפול בשפכים ייעשה בשטח המפעל לפני חיבור למערכת הביוב הכללית באזור. סוג המפעלים שיחויב בקדם טיפול יוגדר ע"י הרשויות המוסמכות עם הגשת התוכניות להיתרי בניה.

(ד) מים :

יש לספק מים בכמות ובלחץ מספיקים לפעולת המפעלים ועסקים באיכות מי שתייה. מפעלים ועסקים עם סיכוי לזיהום מערכת אספקת מים צריכים להתקין מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת בעל אזור לחץ מופחת (מז"ח) בראש מערכת אספקת מים, לפני אכלוס המבנים. תופרד מערכת אספקת המים לשתיה משאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'.

10. שמירת איכות הסביבה  
א. שימושים :

בתחום התכנית יותרו שימושים בכפוף לקבוע בסעיף 8 לעיל.

ב. מתחמים באזור התעשייה עפ"י היבטים סביבתיים.

מגרשים מס' 101 עד 119 ; הנמצאים במתחם הצפוני – מזרחי של התוכנית סמוכים לישובים בני-עיש וחצב. מגרשים אלה הוגדרו כמתחם I והוחלו עליהם תקנים סביבתיים מחמירים בהיבט פליטות מזהמים לאוויר, חמ"ס ורעש. יתר המגרשים מוגדרים כמתחם II. במרכז התכנית ובאזור הדרומי תוכננו מגרשים בעלי שטח רב, על מנת לאפשר קליטת מפעלים כבדים יותר. גם במתחם זה יחולו מגבלות על כמויות החומ"ס כמפורט בסעיף קטן 2 להלן.

1 בשני המתחמים :

זיהום אוויר – בנוסף לתקנים הקיימים עפ"י חוק יחולו על המפעלים (בכל אזור התעשייה)  
תקני פליטה מחמירים עפ"י דרישות והנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

2. במתחם I :

על מפעלים שיוקמו במתחם I תחול הגבלה על כמויות חמ"ס לאחסון. עפ"י תיק מפעל (ניתוח רדיוסי סיכון מאחסון חמ"ס) ואישור משרד איכה"ס. בתחום אזור התעשייה – יקבעו מתחמים עפ"י רגישות הסביבה והשפעות הדדיות בין המפעלים (מפעלי מזון, מתכת, כימיה וכו').

ג. הקמה ותפעול

להלן הוראות כלליות לנושא תפעול ואחזקת אזור התעשייה :

- א. בשלב הקמת מפעל – תכנון והקמת מתקני קדם טיפול בשפכים יעשה במקביל לתכנון ולהקמת קווי יצור.
- ב. מפעלים העוסקים בחמ"ס – ייצור, אחסון, שינוע – יכינו ויצגו דו"ח הערכת סיכונים לנושא חמ"ס תרחישי תקלות וטיפול בהם, עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. תכנית תקלות ותגובות תוכן ע"י הרשות האחראית לקווים הציבוריים.
- ד. הרשות המקומית תטפל בנושאים חזותיים, שצ"פ וכו'.
- ה. הרשות המקומית תפעיל מערך אחזקה שיוודא תקינות צנרת איסוף והולכת שפכים במערכות הציבוריות (בדיקה חזותית ומאזני מיס/שפכים ועוד).

11. הוראות כלליות :

11.1 שפכים וביוב

- (א) יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המקומית, ובמתקן הטיפול האזורי. בשלב ראשוני שפכי אזור התעשייה יטופלו במתקן הטיהור של חצור. שני המפעלים הקיימים באזור יחויבו לחסל את בורות הספיגה ולהתחבר אל המע"י האזורית במגרשים בהם פעלו מפעלים במועד אישור התכנית, יחויבו המפעלים להתחבר למערכת הנ"ל ובאותם תנאים, ויבוטלו בהם בורות הספיגה.
- (ב) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי של אזור התעשייה תהיה בהתאם לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות : (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב). התשמ"ב 1981, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. או עפ"י חוק עזר של מועצה אזורית באר-טוביה.



- (ג) קדם – טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כגיל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית וע"ה, הבעלים. המתקנים יהיו עיליים בתוך מאצרת, או תת-קרקעיים בשיטת מיכול משני.
- (ד) כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.
- (ה) במפעלים תיעשה הפרדת זרמים:
- זרם סניטרי – יחובר ללא טיפול קדם למערכת הציבורית.
  - זרם תעשייתי – יטופל במתקן קדם טיפול עפ"י הצורך.
  - זרמים רעילים – יאספו יטופלו ויסולקו לרמת חובב.
  - תמלחות – יסולקו לאתר מאושר ע"י מ. איכה"ס.
  - ניקוז מי גשם – נגר ממשטחי אחסון, פריקה וכו' של חמ"ס יתנקז למערך טיפול בשפכים.
- (ו) מאזני מים / שפכים – אחת לחודש יבוצעו מאזני מסה – צריכת מים כללית למפעל, ושפיעת שפכים.

## 11.2 פסולת :

- (א) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- (ב) לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים.
- (ג) היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, אחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית.
- (ד) פסולת רעילה כמוגדר בחוק, תטופל ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.

### 11.2.1 מערכת איסוף פסולת

- (א) הפסולת ברמת המחזור תופרד לשלושה סוגים ועל פי הוראות חוק המחזור והתקנות התקפות: פסולת ביתית, פסולת תעשייתית ופסולת רעילה.
- (ב) לכל אחד מסוגי הפסולת יהיה מערך איסוף, ריכוז, הובלה וסילוק נפרד. על פי כמויות פסולת הביתית ותעשייתית (לאחר אכלוס אזור התעשייה), ייקבע הצורך בהקמת מערך לתחנת מעבר ודחיסת הפסולת.
- (ג) פסולת ביתית לא תישאר במכולות, הפינוי יותר מיומיים בתקופת הקיץ, ושלושה ימים בתקופת החורף (מניעת מטרדי ריח).
- (ד) פסולת ביתית תפונה לאתר פסולת מורשה, או במידת הצורך לאתר אחר שיאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- (ה) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

### 11.2.2 פסולת יבשה

פסולת בנין – פסולת הנוצרת כתוצאה מפעילות בניה או הריסה של מבנים (גרוטאות בניין, חלקי בטון וכדומה), תפונה לטיפול מוסדר על פי כל דין.

### 11.2.3 פסולת רעילה

פסולת רעילה תרוכז בחצר המפעל ותאוחסן על פי חוק החמרים המסוכנים, 1993 ותפונה לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב, תוך חצי שנה מיום היווצרותה, על פי תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת מסוכנת).

11.2.4 פסולת למחזור:

- (א) כל פסולת ברמת מחזור תופרד מהפסולת הביתית, התעשייתית ו/או הרעילה ותופנה למחזור.
- (ב) הפרדת הפסולת תעשה במקור וברמת המפעל הבודד.
- (ג) יוצבו כלי אצירה ייעודיים לחומרים ברי מחזור.
- (ד) פסולת זו תועבר למפעלי מחזור בתדירות שתקבע בין המועצה לבין מפעלי המחזור.
- (ה) על מנת להקטין את כמות הפסולת המיוצרות במפעל, תכנון מערך המפעל הבודד יכלול מחזור מקסימאלי של הפסולות בתוך המפעל והחזרתה לתהליכי הייצור.
- (ו) על אזור התעשייה לעמוד בתקנות המחזור, 1998 ולהגיע לאחוזי המחזור הנדרשים על פי חוק.
- (ז) דוגמאות לפסולת ביתית מחזור: קרטון, נייר, פלסטיק לסוגיו, מתכות, גרוטאות, מוצרי אלקטרוניקה, שמני בישול ומכונות, מחסניות דיו (ממכונות צילום ומדפסות), משטחי עץ, מצברים, זכוכית שטוחה.
- (ח) על כל מפעל לדווח למועצה, אחת לרבעון, על רמות הפסולת המועברת למחזור. אחת לשנה יש להעביר דיווח שנתי כולל. מנהלת האתר תעביר העתק על כל דיווח למשרד לאיכות הסביבה, מחוז הדרום.
- (ט) גזם עירוני יחויב בקיצוץ ובמידת האפשר, יעשה בו שימוש (כחומר חיפוי לגינות).
- (י) סוללות תיאספנה ותשלחנה לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.
- (יא) במידת האפשר, מומלץ לרכוש ריהוט גן מחומרים ממוחזרים.
- (יב) התרי הבניה ורשיון העסק מותנים בקיום ההוראות המוזכרות לעיל.

11.3 חמ"ס

11.3.1 - פעם בשנה יגישו המפעלים דו"ח בנושא חמ"ס ובו יפורטו סוגי החומרים המאוחסנים, כמויות וצורת אחסון ושינויים לעומת האישור (היתר רעלים הקודם) כמו כן תערכנה ביקורות במפעלים עצמם ע"י אנשי איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.

- "תיק מפעל" נוהלי חרום וסקר סיכונים יבוצעו על ידי המפעלים הנדרשים (עפ"י חומרי גלם, תהליכי יצור, תוצרים וכו').

- אחסון חמ"ס (כמפורט בסעיף 20 ב' (5), כמוגדר בחוק חמרים מסוכנים וחוק רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים).

11.3.2 נוהלי חרום

כל מפעל הנדרש יכין "תיק מפעל" לנושא חמ"ס הכולל נוהלי חרום. התיק יוכן עפ"י דרישות מ. איכה"ס ומשרד הפנים.

11.3.3 מגבלות על כמויות וסוגי החמ"ס

מגבלות על כמויות וסוגי חמ"ס שיאוחסנו באזור התעשייה יקבעו תוך תיאום וקבלת אישור המ. לאיכה"ס וסקרי הסיכונים. כל שינוי בכמות החומרים המוחזקים במפעל או הוספת חומרים ותהליכים חדשים תחייב אישור המשרד לאיכה"ס.

#### 11.3.4 - מניעת סיכונים סביבתיים ובריאותיים הכרוכים בשימוש בחמ"ס

- א. חומרי הגלם המסוכנים ישונעו למפעל עפ"י ההנחיות של משרד התחבורה / אגף התעבורה, המחלקה למטענים ושינוע חומרים מסוכנים. – "צו הפיקוח על מצרכים ושרותים (שרותי הובלה ושרותי גרורים), התשל"ט 1978".
- ב. פריקת חומרי הגלם תבוצע באתר שיועד לכך במפעל.
- ג. אחסון חומרי הגלם יהיה במבנה מקורה עפ"י כל ההנחיות והנהלים המקובלים ועפ"י אישור מ. איכה"ס.
- ד. המפעל יצויד באמצעי כיבוי שריפות, ומערכות לנטרול וטיפול באירועי חמ"ס.
- ה. המפעל יבצע בדיקות תקינות ובטיחות מתקני היצור השונים באופן סדיר ובתדירות של פעם בשנה ע"י גורם מוסמך.
- ו. פסולת חמ"ס תאוחסן בחצר המפעל במבנה מקורה למניעת תשטיפי גשם, עפ"י הוראות ונהלים מקובלים הפרדת קבוצות לא תואמות, סימון ושילוט, מאצרות, הפסולת תוחזק במפעל עד 3 חודשים ולאחר מכן תפונה ע"י חברה מורשית לכך לרמת חובב. העתקי תעודות המשלוח יועברו לאיגוד ערים אשקלון, המפעל ישמור על תעודות המשלוח ויציגם לרשויות לכשידרש לכך.
- ז. כימיקלים שנשפכו עקב תקלות או תאונות יטופלו בהתאם להוראות הרעלים וטיפול בחמ"ס.
- ח. המפעל יצויד במתקני ספיגה ובחביות אחסון מיוחדת לצורך אחסון חומר חמ"ס שנאסף כתוצאה מתקלה, שרוולי עצירה כימקליים לניטרול (סיד חול וכו').

#### 11.4 רעש :

בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק יידרש תכנון וטיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן 1990 ובהתאם לנדרש עפ"י מתחמים בסעיף 17 ב', 1, לעיל. סה"כ מפלס הרעש מאזור התעשייה לא יעלה על המותר בתקנות באזורי מגורים ומוסדות חינוך.

#### 11.5 איכות אויר :

- (א) אנרגיה : יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון : חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית, לא יותר השימוש בפחם ומזוט כמקור אנרגיה.
- (ב) מניעת אבק : במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי היצור או הפסולת גורמים אבק, ייעשו כל הסדורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, נטיעות וכו' והכול עפ"י התקנים הקיימים וכפי שיקבעו מעת לעת.
- (ג) קרינה : היתר בניה מותנה בעמידה בתקנון העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת.

(ד) אמצעים טכנולוגיים : יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

(ה) עבודות עפר וניקוז

יבוצעו עבודות עפר מאוזנות – עפר למילוי יילקח משטחי החפירה וישור. לא יהיה שימוש בבור "שאילת עפר".

ניקוז – מערכת הניקוז תסלק נגר עילי לכיוון דרום אל נחל ברקאי. תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.

לא יוקמו קווי "מעקף" by pass של מובילי שפכים ממתקני טיפול אל מערכת הניקוז. תבוצע הקפדה על מניעת הסעת עפר (בזמן עבודות תשתית) אל תעלות הניקוז הקיימות באזור.

משטחי חניה ומשטחים פתוחים יתוכננו במירב הטכנולוגיה על מנת להקטין כמויות נגר, ולהגביר חלחול. שימוש בחומרים כגון אבנים משתלבות, חצץ וכו'.

12. תנאים למתן (א) היתרי בניה :  
היתרי בניה מעבר לקיבולת הבנייה על פי התכניות הקיימות, ינתנו לאחר השלמת מערכת תחבורתית על פי הניתוח התחבורתי : תנאי לקבלת היתר בנייה – השלמת תכניות תנועה ותמרור מפורטות וקבלת אישור רשות תמרור מקומית. וזאת בהתאם למסקנות המפורטות בנספח ב' ניתוח תנועת של מערכת הדרכים האזורית (05/2001) כדלהלן :

| סלילת כבישים ומחלפים   | היקפי בניה במצטבר (מ"ר)  |
|--|--------------------------|
| כביש קיים וביצוע עוקף בני עייש ממערב וככר בצומת עם דרך 3922                                | עד השלמת הזכויות הקיימות |
| חיבור דרך 41 ודרך 3922 ליד ביי"ס כנות. הסדרת צמתים וביצוע זרוע רביעית (מערבית) בצומת "ראס" | עד 437,500 מ"ר           |
| ביטול צומת חצור. במקומו – סלילת צומת "חפץ חיים"  | עד 610,000 מ"ר           |
| בנית מחלף בצומת ראס  | עד 752,000 מ"ר           |
| בנית מחלפים בצמתי כנות וחפץ חיים   | עד 885,000 מ"ר           |

הערה : פרוט מלא של תרחישי התנועה בטבלה מס' 13 של נספח ב' "הניתוח התנועתי", המצורף לתכנית זו היקפי הבניה יחושבו בכל שלב באופן שוויוני, בהתאם לגודל מגרשים וסוג השימושים באזור התעשייה.

(ב) היתרי הבניה יתואמו עם אגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון. אחסון כימיקלים והדברה, תחנות שאיבה לביוב, תחנות דלק לסוגיהן ומתקני מיון ומחזור פסולת, יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה.

(ג) אחוד מגרשים

(1) ניתן יהיה להגיש תכנית להיתר בניה למפעל בודד על שני מגרשים או יותר, תוך איחודם למגרש אחד ובכפוף להגשת תכנית אחוד לאשור הועדה המקומית לפי סעיף 137 לחוק התכנון והבניה.

(2) במקרה של בנית מבנה ע"י יזם אחד על שתי חלקות סמוכות, יותר קו בנין 0 בין המגרשים, הכול באשור הועדה המקומית באר-טוביה, עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

(ד) היתר בניה להקמת בנין על מגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה מפורטת התואמת את מגבלות הבניה באזור המוגדר במסגרת התכנית, והחוק. לבקשה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים :

(1) יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה : שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומנהלה. לבקשה יצורפו נספחים בנושאים הבאים :

- א. חזות, עיצוב ופיתוח.
- ב. שלבי הקמה ולוח זמנים.
- ג. פרשה הטכנית – עקרונות : הפרשה הטכנית תתאר את המפעל המתוכנן :

1. תיאור הייצור במפעל – תוצרים, חומרי גלם, תהליכים.
2. צריכת מים, פירוט תהליכים צורכי מים ופולטי שפכים (ספיקה שעתית, יומית, חודשית ושנתית).
3. אומדני תכולת מזהמים בשפכים מהמקורות השונים.
4. תיאור מתקני טיפול בשפכים, מערכת איסוף והולכה עד חיבור לשוחה ציבורית.
5. אומדני הרכב שפכים לאחר טיפול.
6. הנספחים : תנוחת המפעל (Lay – out), קווי מים, צנרת שפכים, מתקני טיפול מוצעים, נקודת חיבור למערכת ציבורית, מקורות פליטת גזים מזהמים, ארובות, מתקני טיפול, מקורות רעש – רדיוסי מפלסי רעש ועוד.
7. חמס – אומדני כמויות, סוגים ואופן אחסון.

(2) תכניות פיתוח מגרש מלאות, לרבות גידור.

(3) שלבי בצוע המבנים לרבות שלבי בצוע תשתית מים, ביוב וחשמל.

(4) א. לא יינתן אישור לתכנית ולא יוצא היתר בניה למפעל אלא אם קיימות בפועל דרכי גישה ותשתיות לסילוק שפכים לפסולת חוזרת לפי דרישות משרד הבריאות.  
 ב. לא תותר הקמת מפעלים בעלי פוטנציאל לזיהום אוויר, קרקע ומים.

(ה) היתרי בניה במגרש בו מסומנים בניינים להריסה יינתנו לאחר ביצוע הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית.

(ו) היתרי בנייה לאזור תעשייה, אזור למסחר, אזור למבנים ציבוריים, שטח ציבורי פתוח, אזור למתקנים הנדסיים, שטח אחסנה ושירותי מסחר ושטח לשירותי דרך יינתנו לאחר תיאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב ומים.

(ז) **הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה.**

(1) **התרי בניה יוצאו בתאום עם אגוד ערים אשקלון.**

אחסון כימיקלים והדברה, תחנות שאיבה לביוב, תחנות דלק לסוגיהן ומתקני מיון ומחזור פסולת, יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה.

(2) **ניקוז :** השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. התכנית תכלול את שיטת סילוק מי הגשמים.

(3) **פסולת :** דרכי הטיפול ואתר לאצירה וטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשירותים הנלווים, לרבות יצירתם בתחום שטח המפעל, ודרכי סילוקה, וסיגים של פסולת : ביתית, תעשייתית ורעילה.

(4) **היתרי בניה** לגבי המגרשים הגובלים בנחל יוצאו לאחר הכנת תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ובתיאום עם רשות הניקוז.

(5) **זיהום אויר :**

(א) אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל, ועמידה ברמות פליטה כפי שייקבע ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

(ב) אגוד ערים יעקוב אחר סוג העסקים הקיימים ובעצה אחת עם המשרד לאיכות הסביבה יקבע הצורך והמועד להקמת תחנת ניטור.

(6) **אחסון חמ"ס ודלקים**

(א) אחסון ושימוש בחמ"ס ייקבע עפ"י נהלים ותקנים של מ. איכה"ס ופיקוד העורף יוגש לאישור הרשויות.

(ב) יש למנוע (ככל האפשר) התקנת מיכלים תת-קרקעיים. באם בלתי נמנע – מכלים יבוצעו במיכול משני עפ"י הוראות נציבות המים ומ. איכה"ס. מיכלי ברזל יצוידו בהגנה קטודית (או לחילופין דופן כפולה).

(ג) מיכלים עיליים יבנו בתוך מאצרות מבטון עפ"י תקני פיקוד העורף ומ. איכה"ס.

- (ד) יש לצמצם למינימום אפשרי, שטחי אחסון לא מקורים, ובכך להקטין את כמות הנגר שתיווצר משטחים אלו.
- (ה) יש להפריד בין חומרים לא תואמים מבחינה כימית.
- (ו) טיפול בנגר עילי ממתקני דלקים – מי נגר עילי יטופלו במפריד שומן לפני חיבורם למערכת הניקוז.
- (7) **רעש** : פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון : תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועה כל רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.
- (8) **בינוי** : מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.
- (9) **אחסון** : מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונאלית ואסתטית.
- (10) **ביוב** – ראה סעיף 19.1 לעיל.
- (11) **פיתוח המגרש** : מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושילוב ביצוע התכנית. יבוצעו עבודות עפר מאוזנות – עפר למילוי ילקח משטחי החפירה וישור לא יהיה שימוש בבור שאילת עפר.
- (12) **איכות השפכים** – ביציאה מהמפעל תעמוד בקריטריונים שנקבעו לחיבור למערך הביוב המרכזי של אזור התעשייה ו/או לתנאים הנדרשים עפ"י חוקי העזר לחיבור שפכי תעשייה למערך הביוב של הרשות המקומית ו/או להוראות משרד הבריאות, איגוד ערים לאיכות הסביבה וכו'. התכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט איכויות שפכים צפויות, דרכי טיפול בהם, מתקני קדם טיפול בחצר המפעל עד יציאתו מתחום המפעל ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות והתאמתן למערך קווי האיסוף וההובלה באזור התעשייה. היתרי בניה לאזור התעשייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- (13) **קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית** – מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.
- (14) **מתקנים לניטור**
- א. המפעלים יפעילו מערכת ניטור ובקרה במתקני קדם טיפול בשפכים.
- ב. אחת לחצי שנה ייבדקו המפעלים, כי עומדים ומקימים ההתניות / תנאים מיוחדים ברישיונות העסק.

- ג. אחת לחודשיים יתבצעו דגימות שפכים מהמפעלים (דגימות מורכבות).
- ד. יבוצע מעקב אחרי פינוי חמ"ס לרמת חובב (בדיקת קבלות ומאזני מסת חומרים).
- ה. הרשות המקומית תבדוק סרטי רישום של בקרת מתקני טיפול בשפכים וכן ניטור ארובות עפ"י הצורך.
- ו. אחת לחודשיים או בתדירות שתיקבע ע"י הרשויות הנוגעות בדבר תדגם דגימה מורכבת במאסף הראשי. תבוצע אנליזה לריכוזי המזהמים הבאים: מוצקים מרחפים, כלורדים, סריקת מתכות.
- ז. תוצאות ניטור אויר בסביבה (תחנות של א. ערים אשקלון) יישוו עם תקנים נדרשים ומדידות הרקע שקדמו להקמת אזור התעשייה.
- ח. מדידות בארובות – (מפעלים להם עומסי פליטה גבוהים) אחת לחצי שנה – השוואה לתקני פליטה נדרשים – TALUFT או תקני פליטה ישראליים על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ט. חומרים מסוכנים במפעלים  
- השוואת כמויות עפ"י היתר הרעלים.  
- אחסון עפ"י תקנות (קבוצות תואמות, שילוט, אמצעי חירום, "תיק מפעל" וכו').
- (15) **במגרש 643** מצוי קידוח מים של "מקורות (נק' ציון 13111 (12647). סביבו ישמר רדיוס מגן ג' של 128 מ', עפ"י תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה) התשנ"ה 1995 ותיאסר פעילות, העלולה לגרום לזיהום חמור לקידוח.
- (16) **מים ושופכין:**  
תנאי להוצאת התרי הבניה, יהיה תחילת העבודות לביצוע הרחבת מט"ש חצור, באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- (ח) **הנחיות משרד הביטחון:**
- (1) מגבלות גובה בגין גישה והמראה יהיו על פי מפת הגבהים המותרים לבניה שאושרה ע"י חיל האוויר.
- (2) מגבלות גובה בגין קרן תקשורת:  
בקו המחבר בין נ.צ. 127425/132175, 126075/130175 ו-10 מ' לכל צד כמסומן בתשריט ניתן לבנות לגובה של 85 מעל פני הים.



(3) מגבלות בגין אחסון תחמושת :  
 במגרשים : 506 (חלק), 314 (חלק), 417, 416, 415, 414, 412, 593,  
 תיאסר בניה מכל סוג ושהייה קבועה של אנשים.  
 תותר אחסנה פתוחה.  
 היתרי בניה יהיו בהתאם לרדיוס מגבלות הבנייה כמסומן בתשריט.

**(ט) תחום רצועה לתכנון דרך אזורית מס' 383 :**

בתחום הרצועה לתכנון דרך אזורית מס' 383 , כפי שמסומנת  
 בנספח ג', לא יינתנו היתרי בניה מתוקף תכנית זו, כל עוד לא  
 בוטלה הרצועה בהתבסס על אישור תוואי חלופי לדרך.

13. חניה : מקומות החניה הדרושים להקמת הבניינים יהיו בתחומי המגרשים לתעשייה ועל פי תקן חניה ארצי בחוק התכנון והבניה.
14. שלבי הביצוע : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
15. מקלטים : (א) מכסת שטחי המקלטים ו/או המיגון תהיה בהתאם להנחיות הג"א.  
 (ב) המקלטים יהיו בתחומי המגרשים.
16. הפקעה לצרכי צבור : מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהל מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.
17. חלוקה ורשום : חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.
18. עתיקות : בתחום שטרם נבדק ע"י אגף העתיקות – דרומית לקו המסומן בתשריט : על פי סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח – 1978 אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה, סלילה, חפירה וכו' אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו. רשות העתיקות תתנה את מתן האישור בביצוע בדיקות שונות, לרבות חפירות הצלה בחלקי המקרקעין בהן מתוכננת חדירה לקרקע או כיסויה.

## טבלת האזורים, התכליות והמגבלות

| היעוד               | חלקות מס'      | בעלות/ חכירה                          | זכויות בניה |   |                                    | סה"כ זכות בניה *    | תכנית מרבית ב-% | קווי בנין |            | מס' קומות וגובה ב-מ'                                |
|---------------------|----------------|---------------------------------------|-------------|---|------------------------------------|---------------------|-----------------|-----------|------------|---|
|                     |                |                                       | מיקום       | למטרות עקריות                             | למטרות שרות                        |                     |                 | קדמי      | צדד/ אחורי |   |
|                     |                |                                       |             | %   | %                                  |                     |                 |           |            |   |
| אזור תעשייה         | 23, 20, 47, 25 | אשגור גולמר בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל | מעל הקרקע   | עד 50% בקומת קרקע ובסה"כ 70% בשלוש הקומות | 15% בקומת קרקע + 20% בקומות א', ב' | 105%                | 65%             | 5         | 4          | 3 קומות גובה 12 מ' מעל +0.00 בתכנית הבינוי + מרתף** |
|                     |                |                                       | מתחת לקרקע  | 20% (חלופי לקומות א' + ב')                | 30% (חלופי לשטחים בקומות)          | 50% חלופי לעל קרקעי |                 |           |            |   |
| בנין צבורי של המפעל | 14             | אשגור גולמר בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל | מעל הקרקע   | עד 50% בק' קרקע ובסה"כ 70% בשלוש הקומות   | 15% בקומת קרקע + 20% בקומות א', ב' | 105%                | 65%             | 5         | 4          | 3 קומות גובה 12 מ' מעל +0.00 בתכנית הבינוי + מרתף** |
|                     |                |                                       | מתחת לקרקע  | 20% (חלופי לקומות א' + ב')                | 30% (חלופי לשטחים בקומות)          | 50% חלופי לעל קרקעי |                 |           |            |   |

## הערות:

\* סה"כ זכויות הבניה יהיו 105% לשטחים עיקריים ולשטחי שרות, תותר הקמת מבנים על פי החלופות הבאות:

1. מבנה ללא מרתף, כאשר כל הזכויות הנן על קרקעיות.
2. מבנה עם מרתף, ששטחו יגיע עד 50% משטח המגרש, יתרת 55% יוקמו בקומות העל – קרקעיות.

\*\* בחלק המרתף המיועד למטרות עיקריות, יותר גובה נטו עד 3.50 מ' בחלקי השרות – עד 2.40 מ' בלבד.

2. כיבולת זכויות בניה - מצב מוצע

| היעוד                 | מגרשים<br>מס'<br>**                      | זכויות בניה לקומה** |   | ס"ה<br>זכות<br>בניה              | תכסית<br>מרבית | *<br>קווי<br>בנין | מס'<br>קומות<br>וגובה<br>ב-מ'<br>*                              |
|-----------------------|--|---------------------|---|----------------------------------|----------------|-------------------|---|
|                       |  | מיקום               | למטרות<br>שירות<br>%  |                                  |                |                   |   |
| אזור<br>תעשייה        | 200-202<br>204-220<br>224-227<br>228-231 | מקרקע<br>מעל        | 15%<br>בק"ק.  | בס"ה 70%<br>מתוכם עד<br>50% בק"ק | 140%           | 65%               | 3 קומות<br>+ מרתף<br>גובה 2.40 מ'<br>***גובה 12 מ'<br>מעל ±0.00 |
|                       | 101-106<br>109-114<br>116-129<br>131     |                     | 10%   |                                  |                |                   |   |
|                       | 222-223<br>234<br>507,509                | מתחת<br>לקרקע       | -   | 45%                              |                |                   |   |
|                       | 203<br>309-310<br>313-315                |                     |   |                                  |                |                   |   |
| אזור<br>מסחרי         | 700                                      | מקרקע<br>מעל        | 40% ק"ק<br>+ 30% ק"א'<br>בס"ה 70%                                     | ס"ה 10%<br>(5% בכל<br>קומה)      | 125%           | 45%               | 2 קומות<br>+ מרתף<br>גובה 2.40 מ'<br>--<br>גובה 12 מ'           |
|                       | 701                                      | מתחת<br>לקרקע       | --  | 45%                              |                |                   |   |
| אזור<br>לשרותי<br>דרך | 631                                      | מקרקע<br>מעל        | 50 מ"ר -<br>לתחנה (חד'<br>חשמל, מחסן<br>משרד).                        |                                  | 450<br>מ"ר     | 450 מ"ר           | גובה 10 מ'<br>קומה אחת  |
|                       |  | מתחת<br>לקרקע       | 70 מ"ר -<br>לחנות<br>ובית-אוכל<br>330 מ"ר -<br>קרוי<br>לתחנת<br>תדלוק |                                  |                |                   |   |

| היעוד                          | מגרשים<br>מס' **                                    | זכויות בניה לקומה **  |   |                                  | ס"ה<br>זכות<br>בניה | תכסית<br>מרבית | קווי<br>בנין<br>*        | מס' קומות<br>וגובה<br>ב-מ'        |
|--------------------------------|---|---|---|----------------------------------|---------------------|----------------|--------------------------|-----------------------------------|
|                                |   | מיקום   | למטרות<br>עיקריות   | למטרות<br>שירות                  |                     |                |                          |                                   |
|                                |   |   | %   | %                                |                     |                |                          |                                   |
| שטח<br>לבניני<br>ציבור         | 530   | מעל<br>הקרקע  | 35% ק"ק<br>35% ק"אי<br>-  | ס"ה<br>10%<br>5%<br>בכל<br>קומה) | 110%                | 40%            | עפ"י<br>המסומן<br>בתשריט | 2 קומות<br>+ מרתף<br>גובה 2.40 מ' |
|                                |   | מתחת<br>לקרקע   | -   | 30%                              |                     |                |                          | -<br>גובה 10 מ'                   |
| שטח<br>אחסנה<br>ושרותי<br>מסחר | 400<br>500-503<br>505-506<br>508,511                | מעל<br>הקרקע  | 8%  | 2%                               | 10%                 | 10%            | *                        | 1 קומה                            |
|                                |   | מתחת<br>לקרקע   | -   | -                                |                     |                |                          | עד 12 מ'                          |
| אזור<br>חקלאי                  | 412<br>414-417                                      | מעל<br>הקרקע  | 30%   | -                                | 30%                 | 30%            | עפ"י<br>המסומן<br>בתשריט | עד 7 מ'<br>בקומה<br>1             |
|                                |   | מתחת<br>לקרקע   | -   | -                                | -                   |                |                          |                                   |
| יער<br>נטע<br>אדם<br>קיים      | 540-542<br>570-571<br>576                           | האזור מיועד ליער או ליעור בלבד, עפ"י הוראות תמ"א/ 22. תכליות שהותרו לפי תכנית 110/03/8 מבוטלות. מעבר קווי תשתית יאופשר – בתאום עם קק"ל. |   |                                  |                     |                |                          |                                   |
| אזור<br>למתקנים<br>הנדסיים     | 641-643   | מעל<br>הקרקע  | שטח המבנה לא יעלה על 35% משטח המגרש<br>עבור התחמ"ש – עפ"י סעיף 8.6 לעיל או עפ"י צרכי המתקן,<br>באשור הועדה המקומית. |                                  |                     |                |                          |                                   |
|                                | 644   | מתחת<br>לקרקע   |   |                                  |                     |                |                          |                                   |
| שטח<br>ציבורי<br>פתוח          | 560-568<br>573-575<br>579,580<br>591,588<br>593-595 | תיאסר בניה, למעט מקלטים צבוריים ותחנות טרנספורמציה,<br>בשטח עד 20% משטח המגרש. יותר מעבר קווי תשתית, גינון, נטיעות.                     |   |                                  |                     |                |                          |                                   |
| נחל                            | 520   | עפ"י חוק הניקוז והוראות רשות הניקוז   |   |                                  |                     |                |                          |                                   |

הערות :

- \* קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט, עפ"י העיקרון : קו בנין קדמי - 5.0 מ' קו בנין צדדי ואחורי - 4.0 מ'
- \*\* במגרש 313 יותר מעבר קווי תשתית צבוריים בחלקו המזרחי של המגרש. בעלי המגרש יאפשרו למועצה האזורית נגישות לצורכי תחזוקה לקווים אלו.
- \*\*\* בסמכות הועדה המקומית לאשר גובה עד 14 מ' בכפוף להגבלות משרד הביטחון. על אף האמור בתשריט, תתאפשר בניה בקו בנין 0 מקום בו מדובר במגרשים רצופים (ואפילו ביעודים שונים) בהסכמת בעלי הזכויות בשני המגרשים. מתקני אחסנה /או חניה לא מקורים ולא סגורים במבנה, לא יחושבו בשטחי בניה.

ת ת י מות

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

חברת התכנית : המועצה האזורית באר-שבע

עורך התכנית : אדריכל אהרון צהר  
 רחוב הארבעה 0, אילת 61000  
 טל' 03-5615454

א י ש ו ר י ם

משרד המבנה והערים  
 משרד הארבעה

27.02.2005

מקבל

תאריך : 27 פברואר, 2005