

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0503375

שינוי קווי בנין שינוי גובה וניוד שטחים מגרש 227 פארק תעשייה ראם

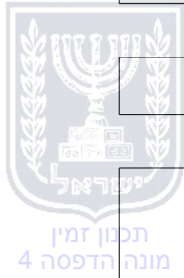
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מבקשים לשנות קו בנין צדדי ואחורי ל-0 על מנת לאשר תוספת למבנה הקיים עפ"י סעיף 4א(א)62
מבקשים לשנות גובה המבנה מ-12 מ' ל-14 מ' עפ"י סעיף 4א(א)62
מבקשים לאשר ניוד שטחים מקומה א' לקומת הקרקע עפ"י סעיף 6א(א)62

חברת טל רהיטי תינוקות בע"מ הנה חברה המייצרת רהיטי תינוקות ומעסיקה כ-80 עובדים.
החברה משווקת את מוצריה בכל החנויות למוצרי תינוקות במדינת ישראל כגון "שילב" ו"מוצצים".
החברה מבקשת להגדיל המבנה הקיים ולאפשר הרחבת פעילות המפעל



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בנין שינוי גובה וניוד שטחים מגרש 227 פארק
תעשיה ראם

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

שם התכנית

616-0503375

מספר התכנית

4.501 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 9

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 באר טוביה

קואורדינאטה X 176650

קואורדינאטה Y 630600

1.5.2 תיאור מקום

מבנה תעשיה בפארק תעשיה ראם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

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
2775	מוסדר	חלק	115	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
38 /101 /02 /8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /02 /101 ממשיכות לחול.	5441	4315	27/09/2005



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				ניצה רוטשס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ניצה רוטשס		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	02/02/2017	ניצה רוטשס	02/02/2017		כן
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	08/02/2017	ניצה רוטשס	08/02/2017		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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		טל רהיטי תינוקות בע"מ	בני עיי"ש	(1)	25	08-8599559	08-8599559	tobi@talbaby.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הסרן 25 בני עיי"ש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			טל רהיטי תינוקות בע"מ	בני עיי"ש	(1)	25	08-8599559	08-8599559	tobi@talbaby.co.il

(1) כתובת: הסרן 25 בני עיי"ש.

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	ירושלים	יפו	216	02-5456175		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	ניצה רוטשס	16303		גאליה	ארז	162	08-9319273	08-9319273	rotches@netvision.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עמי וייס	571		גדרה	הרצל	21	08-8591462	08-8591462	amiweissurvey@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 קו בנין צידי ואחורי שינוי בגובה המבנה וניוד שטחים מקומה א' לקומת קרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין צידי ואחורי מ-4 מ' ל-0 מ'

שינוי בגובה המבנה ובמקום 12 מ' המותרים מבוקש 14 מ'

ניוד שטחים עיקריים מקומה א' לקומת הקרקע ובמקום 50% המותרים מבוקש 60%

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

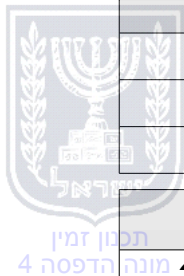
יעוד	תאי שטח
תעשיה	115

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשיה	4,501	100
סה"כ	4,501	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשיה	4,505.95	100
סה"כ	4,505.95	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	3 קומות + מרתף גובה המבנה 12 מ' תכסית מרבית 65% סה"כ זכות בניה 140% מעל הקרקע למטרות עקרויות-70% מתוכם 50% בקומת קרקע למטרות שרות - 15% בקומת הקרקע 10% בקומות אחרות מתחת לקרקע למטרות שרות-45%
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. בשטח זה תותר הקמת מבנה תעשיה ואחסנה עפ"י טבלת שטחים וזכויות בניה שלהלן ובכפוף להוראות איכות הסביבה. ב. תותר התקנת מתקנים הנדסיים בלתי מזהמים על הגגות בתנאי שעיצובם והסתרתם יהיו בכפוף לדרישת מהנדס הועדה המקומית ובתחום קווי הבנין. ג. לא תותר הקמה ו/או הפעלה של מפעלים כלשהם, בתי מסחר, בתי מלאכה מחסנים בתי עסק ו/או כל תעשיה או עסק מהסוגים המנויים להלן: תחנות כוח תעשיה כימית מפעלים לציפוי מתכות תעשיות פטרוכימיות ייצור אריזה של חומרי הדברה מפעלים ליציקת מתכות ייצור דשנים ייצור או אחסנת חומרים נפוצים 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 האויר מערכות מערכות אספקת מים או להזרים שפכים באיכות שאינה מתאימה לדרישות חוק עזר לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשיה למערכת הביוב התשמ"ב-1981)או לחילופין חוקי העזר של המועצה האזורית באר טוביה המחמיר מביניהם בכפוף לדרישות המשרד לאיכות הסביבה. יותרו שימושים בתנאי עמידה בדרישות סביבתיות ראה סעיף 10. ה. תותר חניה תת קרקעית בתחום המרתפיים. תותר הקמת תחנת תדלוק לשימוש עצמי בכפוף להוראות תמ"א 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מפל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות			מפל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
תעשייה	115	4501	70 (1)	25 (2)		45 (3)	140 (3)	65	14	3	1 (4)	4	(5)	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: עד 60% בקומת הקרקע.

(2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 15% בקומת הקרקע
10% בקומות אחרות

(3) הערך מתייחס ל% מתא שטח.

(4) בגובה 2.40 מ'.

(5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

ז. הנחיות סיבביות 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 הסיבה .

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 יצרתם 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 ובתאום עם רשות הניקוז.

5. זיהום אויר

א. אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל ועמידה ברמות פליטה כפי שייקבע על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

ב. אגור 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 עפי נהלים ותקנים של משרד איכות הסביבה ופיקוד העורף יוגש לאישור הרשויות .

ב. יש למנוע ככל האפשר התקנת מכילים תת קרקעיים באם בלתי נמנע מכלים יבוצעו במיכול משני עפי הוראות נציבות המים ומשרד איכות הסביבה.

מיכלי ברזל יצוידו בהגנה קטודית או לחילופין דופן כפולה.

ג. מיכלים עיליים יבנו בתוך מאצרות מבטון עפ"י תקני פיקוד העורף ומשרד לאיכות הסביבה.

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.

1. 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 ושלבי ביצוע התכנית. יבוצעו עבודות עפר

6.1

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

מאוזנות עפר למילוי יילקחח משטחי החפירה וישור לא יהיה שימוש בבור שאילת עפר.

12. איכות השפכים ביציאה מהמפעל תעמוד בקריטריונים שנקבעו לחיבור למערך הביוב המרכזי של אזור התעשיה ואו לתנאים הנדרשים עפי חוקי העזר לחיבור שפכי תעשיה למערך הביוב של הרשות המקומית ואו להוראות משרד הבריאות איגוד ערים לאיכות הסביבה וכו'.

התכנית לטיפול בשפכים תכיל פירוט כיכויות שפכים צפויות דרכי טיפול בהם מתקני קדם טיפול בחצר המפעל עד יציאתו מתחום המפעל ספיקות שנתיות יומיות ושעתיות והתאמתן למערך קווי האיסוף וההובלה באזור התעשיה היתרי בניה לאזור התעשיה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

13. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפי 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 ברשיונות 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 עפי הצורך.

ו. אחת לחודשיים או בתדירות שתיקבע על ידי 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 איגוד ערים אשקלון יושו עם תקנים נדרשים ומדידות הרקע שקדמו להקמת אזור התעשיה .

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 עפי היתר הרעלים אחסון עפ"י תקנות קבוצות תואמות שילוט אמצעי חירום תיק מפעל וכו'.

6.2

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

תנאים למתן היתר בניה

א. 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.

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

ובצוע זרוע רביעית (מערבית) צומת "ראם"----- עד

437,500 מ"ר

ביטול צומת חצור במקומו סלילת צומת חפץ חיים----- עד

6.2

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

610,000 מ"ר

בנית מחלף בצומת ראם-----עד

752,000 מ"ר

בנית מלפים 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
היקפי הבניה יחושבו בכל שלב באופן שוויוני בהתאם לגודל מגרשים וסוג השימושיים באזור
התעשייה.

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

ג. איחוד מגרשים

1. ניתן היה להגיש תכנית להיתר בניה למפעל בודד כל 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 על ידי יזם אחד על שתי חלקות סמוכות יותר קו בנין 0 בין המגרשים
הכול באישור 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 ותקנים נלווים לרבות מערכות אנרגיה
ומים ומערכות לשפכים ולפסולת כולל מתקני הטיפול בהם בתוך מבנים סגורים ובשטים
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. אומדן הרכב שפכים לאחר טיפול.

6. הנספחים תנוחת המפעל (LAY-OUT) קווי מים צנרת שפכים מתקני טיפול מוצעים נקודת
חיבור למערת ציבורית מכקורות פליטת גזים מזהמים ארובות מתקני טיפול מקורות רעש -
רדיוסי מפלסי רעש ועוד.

7. חמ"ס אומדני כמויות סוגים ואופן אחיסון.

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



6.2	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	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 בניה לאזור תעשייה אזור למסחר אזור למבנים ציבוריים שטח ציבורי פתוח אזור למתקנים הנדסיים שטח אחסנה ושרותי דרך יינתנו לאחר תיאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב ומים.

6.3	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	15. במגרש 643 מצוי קידוח מים של מקורות (נק' ציון 13111 (12647) סביבו ישמר רדיוס מגן ג' של 128 מ' עפי תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתיה) התשנ"ה 1995 ותיאסר פעילות העלולה לגרום לזיהום חמור לקידוח. 16. מים ושופכין תנאי להוצאת התרי הבניה יהי תחילת העבודות לביצוע הרחבת מט"ש חצור באישור המשרד לאיכות הסביבה.



6.4	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 עייש וחצב. מגרשים אלה הוגדרו כמתחם 1 והוחלו עליהם תקנים סביבתיים מחמירים בהיבט פליטות מזהמים לאוויר חמ"ס ורעש. יתר המגרים מוגדרים כמתחם 2. במרכז התוכנית 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 אויר - בנוסף לתקנים הקיימים עפ"י חוק יחולו על המפעלים (בכל אזור התעשייה) תקני פליטה מחמירים עפ"י דרישות והנחיות המשרד לאיכות הסביבה. 2. במתחם 1: על מפעלים שיוקמו במתחם 1 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 ויצוגו דוח"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 מים שפכים ועוד.



6.5	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

6.5

חשמל

המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: מרחק מציר

הקו מרחק מתיל קיצוני סוג קו החשמל

----- 3.5 מ' 3 מ' קו חשמל מתח נמוך

----- 6 מ' 5 מ' -----

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו ----- 20 מ' -----

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)

35 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו -----

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל - מחוז דרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק לאחסון 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 בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים לצורך גינון שטחים ציבוריים פתוחים עיבודים חקלאיים חניה ואחסנה פתוחה הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות ועל פי הענין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים ביוב דרכים מסילת ברזל עורקי ניקוז קווי תקשורת הכל 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 הבנינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי גישה 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 שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ניקוז:

הניקוז יבוצע לפי הוראות רשות הניקוז האזורית. לא יותר ניקוז לכיוון 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.

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 התאמה 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 התכנית להיתרי בניה.

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
מים: יש לספק מים בכמות ובלחץ מספיקים לפעולת המפעלים ועסקים באיכות מי שתיה. 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 איכלוס המבנים. תופרת מערכת אספקת המים לשתיה משאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש גינון שטיפות וכו'	
6.7	הוראות פיתוח
חמ"ס פעם בשנה יגישו המפעלים דוח בנושא חמ"ס ובו יפורטו סוגי החומרים המאוחסנים כמויות וצורת אחסון ושינויים לעומת האישור היתר רעלים הקודם כמו כן תערכנה ביקורות במפעלים עצמם על ידי אנשי איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון. תיק מפעל נוהלי חרום וסקר סיכונים יבוצעו על ידי המפעלים הנדרשים עפי חומרי כגלם תהליכי יצור תוצרים וכו'. אחסון חמ"ס כמוגדר בחוק חמרים מסוכנים וחוק רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים) נוהלי חרום כל מפעל הנדרש יכין תיק מפעל לנושא חמ"ס הכולל נוהלי חרום. התיק יוכן עפי דרישות משרד איכות הסביבה ומשרד הפנים. מגבלות על כמויות וסוגי החמ"ס מגבלות על כמויות וסוגי חמ"ס שיאוחסנו באזור התעשייה יקבעו תוך תיאום וקבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה וסקרי סיכונים. כל שינוי בכמות החומרים המוחזקים במפעל או הוספת חומרים ותהליכים חדשים תחייב אישור המשרד לאיכות הסביבה. 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 משרד לאיכות הסביבה. 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 על ידי חברה מורשית לכך לרמת חובב. העתקי תעודות המשלוח יועברו לאיגוד ערים אשקלון המפעל ישור על תועודת המשלוח ויצגם לרשויות לכשיידרש לכך. ז. כימיקלים שנשפכו עקב תקלות או תאונות יטופלו בהתאם להוראות הרעלים וטיפול בחמ"ס. ח. המפעל יצויד במתקני ספיגה ובחביות אחסון מיוחדות לצורך אחסון חומר חמ"ס שנאסף כתוצאה מתקלה שרוולי עצירה כימקליים לניטרול (סיד חול וכו'). 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) התש"ן 1990. ובהתאם לנדרש עפ"י מתחמים בסעיף 17 ב' 1, לעיל.	

6.7	הוראות פיתוח
סה"כ מפלס הרעש מאזור התעשייה לא יעלה על המותר בתקנות באזורי מגורים ומוסדות חינוך. איכות אויר א. אנרגיה יותר שימוש במקורות אנרגי הכגון 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 הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים דרכים סלולות נטיעות וכו' והכול עפי התקנים הקיימים וכפי שיקבעו מעת לעת. ג. קרינה היתר בניה מותנה בעמיד הבתקנון 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 אמה גבוהה של איכות הסביבה. ה. עבודות עפר וניקוז יבוצעו עבודות עפר מאוזנות עפר למילוי ילקח 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 כמות נגר ולהגביר חלחול. שימוש במחומרים כגון אבנים משתלבות חצץ וכו'.	
6.8	הוראות פיתוח
הוראות כלליות: 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 המערכת האזורית במגרשים בהם פעלו מפעלים במועד אישור התכנית יחויבו המפעלים להתחבר למערכת הנ"ל ובאותם תנאים ויבטלו בהם בורות הספיגה. ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי של אזור התעשייה תהיה בהתאם לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות הזרמת שפכי תעשייה למערת הביוב התשמ"ב 1981 וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. או עפי חוק עזר של מועצה אזורית באר טוביה. ג. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית וע"י הבעלים. המתקנים יהיו עיליים בתוך מאצרת או תת קרקעיים בשיטת מכלול משני. ד. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים נוזלים וכו' אל הקרקע אל מערכות הניקוז ואו מי תהום.ה. במפעלים תעשה הפרדת זרמים זרם סניטרי - יחבור ללא טיפול קדם למערכת הציבורית. זרם תעשייתי - יטופל במתקן קדם טיפול עפי הצורך. זרמים רעילים - יאספו יטופלו ויסולקו לרמת חובב. תמלחות - יסולקו לאתר מאושר על ידי משרד איכות הסביבה. ניקוז מי גשם - נגר ממשטחי אחסון פריקה וכו' של חמ"ס יתנקז למערך טיפול בשפכים. מאזני מים שפכים - אחת לחודש יבוצעו מאזי מסה צריכת מים כללית למפעל ושפיעת שפכים.	

6.8

הוראות פיתוח

פסולת

א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הייצרות ריחות מפגעי תברואה מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

ב. לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים.

ג. היתר בניה ורישיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מצוקה כולל מיון, אחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית.

ד. פסולת רעילה כמוגדר בחוק תטופל ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב. 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 יהי מערך איסוף ריכוז הובלה וסילוק נפרד. על פי כמויות פסול

הביתית ותעשייתית לאחר אכלוס אזור התעשייה ייקבע הצורך בהקמת מערך לתחנת מעבר ודחיסת הפסולת.

ג. 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. פסולת יבשהפסולת בנין פסולת הנוצרת כתוצאה מפעילות בניה או הריסה

של מבנים גרוטאות בניין חלקי בטון וכדומה תפונה לטיפול מוסדר על פי כל דין. 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. פסולת למחזור. כל פסולת ברמת מחזור תוּרד מהפסולת הביתית התעשייתית ואו

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 הפסולת בתוך המפעל והחזרתה לתהליכי

הייצור. ו. על אזור התעשייה הלעמוד בתקנות המחזור 1998 ולהגיע לאחוזי המחזור הנדרשים על

פי חוק. ז. דוגמאות לפסולת ביתית מחזור: קרטון, נייר, פלסטיק לסוגיו, מתכות, גרוטאות,

מוצרי אלקטרוניקה, שמני ביטול ומכונות מחסניו דיו 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

דרום. ט. גזם עירוני יחוייב 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 ורישיון העסק מותנים בקיום ההוראות

המוזכרות לעיל.

6.9

תקשורת

קווי תקשורת (בז"ק וטל"כ יהיו תת קרקעיים

6.10

תשתיות

א. הנחיות כלליות לתשתיות:

1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור מילוי וניקוז הקרקע סלילת הדרכים הנחת

קווי חשמל מים הביוב התקשורת הטלפון טלוויזיה התאורה סילוק אשפה והמתקנים

ההנדסיים הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום

התכנית למערכות מים ביוב וניקוז כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

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

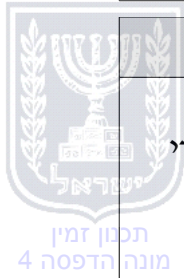
6.11	הנחיות מיוחדות
	ח. הנחיות משרד הביטחון 1. מגבלות גובה בגין גישה והמראה יהיו על פי מפת הגבהים המותרים לבניה שאושרה על ידי חיל האויר. 2. מגבלות גובה בגין קרן תקשורת בקו המחבר בין נ.צ 127425/132175 , 126075/130175 ו- 10 מ' לכ צד כמסומן בתשריט ניתן לבנות לגוה של 85 מעל פני הים.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

מיידי





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 616-0503375 שם התוכנית: שינוי קווי בנין, גובה מבנה וניוד שטחים במגרש 227 פארק תעשיה ראם

עורך התוכנית: ניצה רוטשס תאריך: 02.02.17 חתימה:

יעוד	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
		מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	ציד-י- ימני	ציד-י- שמאלי	אחורי	
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
תעשייה	כמסומן בתשריט	סה"כ 70% מתוכם עד 50% בק.ק	15% בק.ק 10% בקומות אחרות		45%		140%	65%	-	12	3 קומות	1	5	4	

