

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0341974

מתחם תעשייה - משחטת כפר מנחם

מחוז

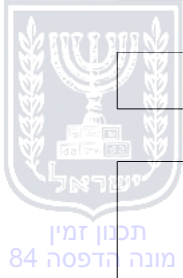
דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

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

מבני המשק הצפוניים של קיבוץ כפר מנחם משמשים בפועל לתעשייה (משחטה). התכנית משנה את מתחם המשחטה מיעוד "מבני משק" ל"תעשייה". בריכות שיקוע חמצון הקיימות (מחוץ לקו הכחול) יתבטלו ובמקומן תקום תחנת שאיבה בהתאם לתכנית האב לביוב של מ.א. יואב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם תעשייה - משחטת כפר מנחם

מספר התכנית 632-0341974

1.2 שטח התכנית 7.205 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	יואב
קואורדינאטה X	184472
קואורדינאטה Y	627667

1.5.2 תיאור מקום

צפונית לקיבוץ כפר מנחם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות: כפר מנחם

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כפר מנחם

שכונה צפונית לקיבוץ כפר מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2708	לא מוסדר	חלק	2	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 84תכנון זמין
מונה הדפסה 84תכנון זמין
מונה הדפסה 84

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
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
12/01/2006		1226	5480	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6/02/251 ממשיכות לחול.	שינוי	251 /02 /6
09/03/2000		2895	4862	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6/03/135/3. הוראות תכנית 6/03/135/3 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	3 /135 /03 /6



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבינעם לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבינעם לוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	כתב התחייבות מטעם מגיש התכנית	14: 02 25/10/2021	אבינעם לוי	19/09/2021	1		רקע	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
לא	טבלת שטחי תאי שטח	14: 48 24/03/2021	אבינעם לוי	24/03/2021	1		רקע	טבלת שטחים
לא		07: 54 26/10/2021	רמי ראובני	25/10/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	12: 10 07/06/2021	אבינעם לוי	07/06/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	אחר			קבוץ כפר מנחם אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית	כפר מנחם	(1)		08-8508721	08-8508601	r- meshek@k- kfm.biz

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קבוץ כפר מנחם, ד.ג. כפר מנחם 78975.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264266	
חוכר				קבוץ כפר מנחם אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית	כפר מנחם	(1)		08-8508721	08-8508601	r-meshek@k- kfm.biz

(1) כתובת: קבוץ כפר מנחם, ד.ג. כפר מנחם 78975.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אבינעם לוי	27979	לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	levin@levin-arc.co.il
אדריכלית ובונה ערים	מתכנן	טל לוי		לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	tal@levin-arc.co.il
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	info@datama-p.com
	יועץ תחבורה	רמי ראובני	31513		רעננה	הטללים	40	09-7742416	153-9-7742416	reuvenny@yahoo.com



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 84



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 84

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

מונח	הגדרת מונח
אזור תעשייה	אזור בו מרוכזות פעולות של ייצור, אריזה, אחסנה ושיווק של מוצרים מתועשים לרבות חומרי גלם המשמשים לייצור.
נחל	בהתאם להוראות תמ"א 1.
עורק משני	בהתאם להוראות תמ"א 1.

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**

הסדרה סטאטוטורית עבור משטחה קיימת לאזור תעשייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד

א. ממבני משק ל: תעשייה.

ב. משצ"פ ל: תעשייה.

ג. מנחל/תעלה/מאגר מים ל: תעשייה.

2.2.2 קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.

2.2.3 קביעת הוראות בניה.

2.2.4 הסדרת החניה לתעשייה.

2.2.5 קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושרותים.

2.2.6 קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.7 שינוי קוי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

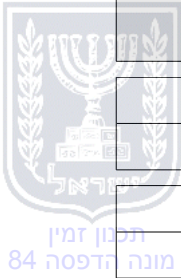
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה	102, 101	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	תעשייה	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
ואדי	295	4.09
שטח לבניני משק	6,708	93.10
שטח ציבורי פתוח	202	2.80
סה"כ	7,205	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	7,204.76	100
סה"כ	7,204.76	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	<p>א. מפעלים העוסקים בשחיטה ועיבוד בשר.</p> <p>ב. מבנים המשמשים לייצור, אריזה ואחסנה.</p> <p>ג. מבנים המשמשים למשרדים, מעבדות.</p> <p>ד. תשתיות ומתקנים הנדסיים, לרבות מכון קדם לטיפול בשפכים ותחנת סניקה לקולחין (שאיבה).</p> <p>ה. מתקני ניטור ובקרה, מאגר לשימוש בקולחים להשקיה לשימוש המפעלים.</p> <p>ו. מבנים ומתקנים הדרושים להפעלת המפעלים לרבות מתקן הטיפול, מבני עזר, מחסנים, משרדים, חדרי חשמל ובקרה, מתקני חשמל, תחנות שנאים, ביתן שומר/ מבנה שער וביקורת, דרכי שירות למעבר כלי רכב, חניה למשאיות לציוד מכני הנדסי ורכב קטן, גידור, שילוט, תאורה, שבילים להולכי רגל, נטיעות, גינון ופיתוח נופי, מעבר קווי תשתית וכל דבר הדרוש להפעלת התקינה של המפעל.</p> <p>ז. בתא שטח 102 תותר אך ורק הרחבת המשטחה המאושרת בתא שטח 101.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1) תוגש תכנית פיתוח כחלק מהבקשה להיתר בניה, לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2) הגישה התנועתית לתא שטח 102, תהיה מתא שטח 101.</p>
ב	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</p> <p>א. השטח יופעל ויתחזק באופן שימנע מפגעים סביבתיים. תשתיות ומתקנים הנדרשים בשטח, יוקמו בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. מפעיל האתר ינקוט בכל האמצעים הנדרשים עפ"י התקנות למניעת מפגעים התשי"ן 1990 ועפ"י כל דין. מפעיל האתר יקים ויתפעל את מערכות הטיפול כך שתמנע התפשטות ריחות מחוץ לאתר, כך שימנע זיהום אויר חזק או בלתי סביר כמשמעותו בתקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב, 1992.</p>



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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(2)	(2)	(2)	(2)		3	16 (1)	60	140			20	120	6267	101	תעשייה
(2)	(2)	(2)	(2)		3	16 (1)	60	140			20	120	938	102	תעשייה

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) תותר הקמת מתקנים כגון: סילו, אנטנות, מגדלי קרור וכד' בגובה מעבר למפורט בטבלה, באישור הועדה המקומית ובתיאום עם משרד הבטחון..
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בנייה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ולאחר מילוי התנאים להלן:

א. בכל תא שטח או יעוד קרקע שנדרש בו תוכנית פיתוח תוגש תכנית כאמור לאישור הוועדה המקומית.

תוכנית הפיתוח תוגש בק.מ. 1: 250 או 1: 500 בהתאם לדרישת מהנדס הוועדה המקומית ותערך על רקע תוכנית מדידה טופוגרפית עדכנית, ותכלול בין היתר:

1) מערך התנועה הפנימית והסדרי תנועה בתאי השטח לרבות מיקום כניסות ויציאות, חניה פרטית ותפעולית, רדיוסי סיבוב.

2) שטחים ופרוט מתקנים לאצירת וטיפול בשפכים.

3) חיבור לתשתיות היקפיות, מיקום ארונות תשתית (פילרים).

4) שטח פרטי פתוח לגינון, מיקום קירות תמך וגדרות בציון גובהם היה והם נדרשים.

ב. הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים, של הנדרש לעיל, בכפוף להמלצת מהנדס הוועדה המקומית ובתנאי שישמרו עקרונות הפיתוח ובתנאי שהבקשה תהיה תואמת את הוראות תוכנית זו.

ג. מילוי שאלון השלכות סביבתיות בהתאם.

ד. היתרי בניה לתעשייה יהיו בהתייעצות עם היחידה הסביבתית.

ה. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי עפר הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת ועודפי עפר לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ו. היתר בנייה מותנה בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, עפ"י הנחיות המשרד להגנ"ס.

ז. אישור תוכנית להסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

ח. תיאום עם רשות הניקוז:

1) הקמת מערכת ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הניקוז יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

2) בשלב התכנון המפורט בנושא מוצאי הניקוז מהשטח המתוכנן אל נחל ברקאי.

ט. הקמת מערכת ביוב ומתקניה בהתייעצות עם משרד הבריאות. התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע לפני בצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

י. מיון והתאמה

הקמה / הרחבה / שינוי של מפעל קיים תלווה בהגשה ליחידה הסביבתית המוסמכת ולוועדה המקומית של שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל (בהתאם לנספח "שאלון השלכות

סביבתיות-סיווג מפעלי"). כל אחד מגופים אלה יוכל לדרוש, על סמך ממצאי השאלון ועל סמך סיווג המפעלים לקבוצות (בהתאם לנספח "בחינה וקבלת מפעלים לאזור התעסוקה), הכנת חוות

דעת סביבתית. המפעל יגיש את חוות הדעת הסביבתית לגופים הר"מ. הסכמתם למתן היתר ותנאיהם למתן היתר, יינתנו לאחר בדיקת חוות הדעת על-ידי המשרד להגנת הסביבה/היחידה

הסביבתית, או בדיקת השאלון על-ידי היחידה הסביבתית המוסמכת. היתר הבנייה יהיה מותנה באישור והנחיות היחידה הסביבתית.

יא. תיאום עם משרד הבטחון לעניין אנטנות ותריסים.

יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית לגבי התאמת מתקן קדם טיפול לקליטת שפכי המפעל.

<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.1</p>
<p>יג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת נספח סניטרי הכולל את פירוט האמצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום משפכים תעשייתיים וסניטרים בכפוף לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>יד. תנאי למתן היתר לכריתה / העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>טו. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.</p> <p>טז. תנאי להיתר בניה בתא שטח 102 יהיה הכנת סקר קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה וטיפול בקרקע ככל שיהיה בכך צורך, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. מונה הדפסה 84 תכנון זמין</p> <p>יז. טרם מתן היתרי בניה יובטח הריסתם של מבנים ואלמנטים אחרים המצויים בתחום הנחל ושייכים לתכנית. רשות הניקוז לא תשא באחריות לנוקי הצפה למבנים שנבנו בעבר בתוך תחום נחל ברקאי</p> <p>יח. תנאי למתן היתר או שימוש גם אם התבקש בתום שנה כאמור במכתב ההתחייבות המצורף כנספח רקע לתכנית זו, יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו.</p>	
<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>6.2.1 החנייה לרבות חניה תפעולית, תהיה בתחומי תאי השטח בהתאם לתקן חנייה ארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>6.2.2 עבור תא שטח 101 החניה תתאפשר גם בתחום תא שטח 102.</p>	
<p align="center">סביבה ונוף</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>א. גדרות לסוגיהן תבננה בהתאם לפרטים עקרוניים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. הועדה המקומית רשאית לאשר פרטי גדר שונים ככל שיש צורך בכך מבחינה בטחונית או בטיחותית.</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>6.4.1 תיקבענה הדרכים, ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים - הכל בהתייעצות עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>6.4.2 חל איסור בניה מעל לקוי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>6.4.3 התשתיות המתוכננות באתר: קווי חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וקווי שפכים, תחברנה למערכת התשתית הקיימת, באישור הועדה המקומית ובתיאום הרשויות המוסמכות.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>6.5.1 פסולת מוצקה</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 ובאישור הרשות המוסמכת. מערכת איסוף הפסולת בתוך המפעלים תתופעל ותתוחזק באופן שוטף על-ידי המפעל, בפיקוח של היחידה הסביבתית.</p> <p>ב. מערכת איסוף הפסולת של המפעל, לרבות הפסולת התעשייתית במשחטה הכוללת פסדים, וזרמים תעשייתיים נוספים, תוצב בחצר המפעל. הפסולת תפונה לאתר לסילוק פסולת מוצקה ו/או למפעלי מיחזור המאושרים על פי כל דין.</p> <p>6.5.2 שטחים ומתקנים לאצירת פסולת</p> <p>א) בכל תא שטח יוקצה שטח מוגדר להצבת מתקנים לאצירת פסולת מוצקה (בלתי רעילה).</p>	

6.5	פיתוח סביבתי
	<p>(ב) לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחום תאי השטח במקום שייקבע בהיתר הבנייה.</p> <p>(ג) מתקני אצירת הפסולת יוצבו בתחום תא השטח בהתאם להנחיות הרשות המקומית ויהיו בעלי רצפה אטומה, אמצעים לאיסוף תשטיפים וניקוזם למערכת הביוב ולמניעת ריחות וכניסת בע"ח ומזיקים. שטח האצירה יאפשר הוצאה והכנסה נוחה של מיכלי האשפה ויותקנו בו ברז שטיפה ותאורה.</p> <p>(ד) גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת ולמיחזור, יקבע על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית. סוג ונפח מתקני אצירת הפסולת יקבעו בהתאם לסוג העסק בכל תא שטח. תובטח התאמה בין נפח מתקני האצירה ותדירות פינוי הפסולת לבין קצב היווצרות הפסולת, כך שלא תיווצר גלישת פסולת מחוץ למתקני האצירה.</p> <p>(ה) במפעל יוצבו תשתיות להפרדת פסולת בת מיחזור בכפוף להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>6.5.3 תכנית פיתוח תראה את צירי הגישה למתקני איסוף הפסולת עבור רכב יעודי לפינוי פסולת.</p> <p>6.5.4 הטיפול בפסולת בהתאם לסוגיה</p> <p>1) פסולת חומ"ס תאוחסן על פי חוק החומרים המסוכנים - 1993. פסולת תעשיתית או אחרת, תאסף מאזור התעסוקה ע"י הרשות המקומית להטמנה באתר יעודי מאושר עפ"י כל דין.</p> <p>2) פסולת למיחזור תמוין ותופרד במקור לסוגיה: מתכת, זכוכית, פלסטיק, נייר וקרטונים תפונה לאתרים יעודיים מאושרים עפ"י כל דין.</p> <p>הצבת מתקני אצירה ייעודיים לפסולת למחזור תהיה באחריות בעל תא השטח.</p> <p>3) פסולת בנין הנוצרת בתהליך הבניה, תפונה לאתרים מאושרים עפ"י כל דין בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>4) פסולת רעילה תטופל בנפרד ותפונה לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה.</p> <p>5) פסולת חומ"ס תפונה, אחת לשישה חודשים לפחות, לאתר סילוק פסולת חומ"ס כדין. לחילופין, תפונה הפסולת לאתר קליטה אחר למחזור, בהתאם לאישור מהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.5.5 איכות אויר</p> <p>1) בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאויר ולמטרדי ריח, תדרש התקנים האמצעים הטכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד להגנת הסביבה או בהתאם לכל תקן שיקבע מעת לעת.</p> <p>2) בכל מקרה של פליטות ריחות יבוצע טיפול או מניעה של הפצת הריח במקור. במבנים אלה תותקן מערכת שאיבת אויר וטיפול/ניטרול הריחות.</p>
6.6	ניקוז
	<p>6.6.1 כללי</p> <p>א. תוכן 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. תכנית ניקוז וניהול מי נגר תכלול:</p> <p>1) שימור הנגר בתחום התכנית והאמצעים לוויסותו בהתאם למחשבון הנגר של מנהל התכנון.</p> <p>2) כניסת הנגר בצורה מוסדרת לנחל.</p> <p>3) חישוב של פשט ההצפה של הנחל ב 1%.</p> <p>במידה וימצא כי הוא מציף את האזור ב 1%, יש להראות תכנית הסדרה לנחל, שתאושר ע"י רשות הניקוז.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

	ניקוז	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 84</p>	<p>ב. הסדרת הניקוז בתחום התוכנית, תבוצע במקביל לביצוע עבודות התשתית בכל מתחם תכנון.</p> <p>6.6.2 הפחתת זיהום מים עיליים ומי תהום</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. חומרים מסוכנים, שמנים, נוזל אגירת חום, דלקים וכד', יאוחסנו במיכלים המונחים בתוך מאצרות אשר נפחם גדול בלפחות 110% מנפח המיכלים.</p> <p>ג. כל שפך במאצרה ייאסף ולא ינוקז לביוב גם לאחר טיפול בו, אלא אם כן הוא עומד בדרישות המאפשרות הזרמתו למערך ביוב אזורי.</p> <p>ד. שמן מנועים ומכונות משומש ייאסף במיכל שישלח למחזור/לספק השמנים.</p> <p>ה. 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>6.6.3 מי נגר החשודים כמזהמים</p> <p>א. בתאי שטח שבהם יוגדר כי קיים חשש להיווצרות נגר מזוהם לא יוחדרו מי נגר עילי.</p> <p>ב. בתאי שטח אלו, יוגדרו, בשלב של היתר הבנייה, משטחים ואזורים שבהם עלול להיווצר נגר עילי מזוהם (מתקנים, מאצרות, משטחי פריקה ואיחסון וכד').</p> <p>6.6.4 אין לבצע בניה בסמוך ומעל לתעלות הניקוז ולנקזים.</p> <p>6.6.5 במידה ובשטח המפעל יש פחות מ 15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחום תא השטח מתקני השהייה למי נגר עילי כגון: תעלות חלחול, אשר יאפשרו השהיית מי נגר וקליטה של חלקו בתחום תא השטח בהיקף הנדרש.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 84</p>	<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>6.7.1 מים</p> <p>א. אספקת מים תהיה מרשת איזורית בהתיעצות עם משרד הבריאות.</p> <p>ב. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת המים לשתיה לבין מערכת המים לשאר הצרכים וביניהם כיבוי אש, ההפרדה תבוצע בין היתר ע"י התקנת מז"ח (מתקן למניעת זרימת מים חוזרת) בראש מערכת אספקת המים.</p> <p>6.7.2 ביוב</p> <p>א. תובטח הולכת שפכים דרך אזור התעשייה למתקן הטיפול האזורי לביוב בהתאם לתכנית האב לביוב של מ.א. יואב.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם לחוק, לדרישות משרד הבריאות ובהתאם לתקנות המעודכנות.</p> <p>ג. ייעשה טיפול במתקני קדם בתחום תאי השטח, של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת, וזאת טרם הזרמתם למערכת המרכזית, על מנת לעמוד בערכי הסף למזהמים בשפכים לפי "כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"א - 2011".</p> <p>ד. שפכים שאינם מתאימים למערכת הביוב האיזורית יפוננו לאתר מאושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. במפעל תהיה הפרדת זרמים של שפכים תעשייתיים, שפכי תמלחות ושפכים סניטריים.</p>	

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>6.8.1 ניקוז ותיעול בתוך תאי השטח יתוכנן בהתאם להנחיית היחידה הסביבתית. 6.8.2 הנגר הנוצר בשטחים המבונים ייחשב כנגר נקי וישמש ככל הניתן, להשקיית צמחית המגרש ו/או החדרת מי גשמים אל הקרקע בתחומי תא השטח.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.9</p>
<p>6.9.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. 6.9.2 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מכבלים אלו, ואין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. 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. 6.9.3 מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים להלן) הקווים העיליים, בהתאם לתמ"א 10, ובין היתר, 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 חשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בהתייעצות עם חברת החשמל לישראל בע"מ ולאחר קבלת הסכמתה. מרחק מהתיל הקיצוני א. קו חשמל מתח נמוך - 3.00 מ' ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - 5.00 מ' מרחק מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך - 3.50 מ' ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - 6.00 מ' ד. קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע) - 20.0 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - 35.0 מ' 6.9.4 אספקת חשמל תהיה מרשת חברת החשמל. 6.9.5 רשת חברת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.10</p>
<p>6.10.1 פסולת-יבשה תפונה לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. 6.10.2 הריסת או פרוק מבנים או חלקי- מבנים מאסבסט, יעשו לאחר אישור "הועדה-הטכנית לאבק מזיק" ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות-אסבסט.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.11</p>
<p>הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם, וכן עפ"י ת"י-1918. תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית לדרכים, למעברים, לשבילי הולכי רגל, לשטחים ציבוריים פתוחים ולמתקנים שנועדו לציבור הרחב, ובמידת הצורך גם ל- "חניה נגישה", ע"י "דרך גישה", אחת לפחות כהגדרתה ב- ת"י 1918 חלק 2.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

6.12 חיזוק מבנים, תמא/ 38	
<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים / שינוי יעוד של מבנים קיימים :</p> <p>6.13.1 היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת,י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר בניה כאמור יחולו הוראות ניהול ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>6.13.2 היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

6.13 חלוקה ו/ או רישום	
חלוקה ורישום ייעשו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965.	
6.14 הפקעות לצרכי ציבור	
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מנגנון פקיעה	לא נהרסו המבנים האמורים בפרק זמן של שנה אחת מיום כניסת התכנית לתוקף יפקע תוקפה של התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מיום אישורה.