

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0640003

גשר לכלי רכב בפארק ראם

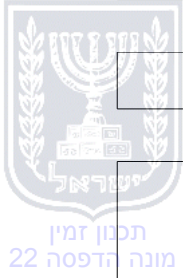
מחוז

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

בפארק ראם קיימים 2 מגרשים בבעלות אלייד נדל"ן בע"מ למכירה ואחסנת רכב חדש. הגשר, שנבנה בהיתר לשמוש חורג, נועד לחבר בין המגרשים הצפוני והדרומי שביניהם קיימת דרך. מגרש אחד משמש לאחסנת רכבים חדשים לאחר הגעתם מהנמל, ומגרש שני משמש להתקנות ברכבים והפקת רישוי לפני עלייתם לכביש.

הואיל ובשלב שלפני הרישוי הרכבים אינם מורשים להתנהל על כביש, נדרשות משאיות גרירה מיוחדות להעבירם ממגרש האחסנה, הצפוני למגרש הדרומי במתחם, לצורך ביצוע ההתקנות ומסלול הרישוי של המתחם.

חציות אילו מהוות סיכון בטיחותי למשתמשי הכביש ומקשות הן על תפקוד ותפעול המתחם והן על התנועה העוברת.

תכנית זו מבקשת להקים גשר בין שני המגרשים על מנת לקשר בין המתחמים ובכך להפכם לשטח תפעולי אחד ללא כל הפרעה לתנועה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מספר התכנית	616-0640003
-------------	-------------

שטח התכנית	48.114 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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 באר טוביה

176955 קואורדינאטה X

631600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

חלקו הצפוני של אזור תעשייה "מבצע"

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אזור תעשייה "מבצע"

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2775	מוסדר	חלק	169, 173-175	152

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/ 4. הוראות תכנית תמא/18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18 /4
27/09/2005		4315	5441	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 8 /02 /101/ 38 בתחומה בלבד.	החלפה	38 /101 /02 /8

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתשריט איחוד 170174046 שאושר בועדה מקומית באר טוביה בתאריך 05/04/2017.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חזי ברקוביץ'				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חזי ברקוביץ'		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה ובינוי	09: 15 06/01/2022	אבי בוידיק	02/01/2022	1	1: 500	מחייב	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	13: 46 21/10/2021	חזי ברקוביץ'	21/10/2021	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית באר טוביה	באר טוביה	(1)		08-8509700		
מורשה חתימה	פרטי	ניב אזרד		אלייד נדל"ן בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	073-3208878	073-3208884	niv@allied. co.il
מורשה חתימה	פרטי	תמיר דגן		אלייד נדל"ן בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	073-3208890	073-3208884	tamir@allie d.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ניר 1.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות המדינה.

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	חזי ברקוביץ'	46148	ברקוביץ'- תכנון פיתוח והנדסה עירונית בע"מ	בני ברק	כנרת	5	03-5055202	03-3730045	hezi@iedc.co .il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אבי בוידיק	85961	א.בוידק כבישים, תנועה ופיתוח בע"מ	גבעת שמואל	(1)		03-6881550	03-6881551	boidek@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	טארק עויסאת	1212		באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		050-6908538	04-6381419	taosurv@gmail.com

(1) כתובת: רח' הערבה 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הסדרת גשר בנוי קיים בין חלקות 169 ו-173 בפארק ראם שביניהן קיימת דרך ציבורית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) תוספת שמוש לגשר בתחום דרך.

(ב) קביעת הנחיות להקמת גשר לכלי רכב.

(ג) שינוי קוי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	120,118
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	1
גשר/מעבר עילי	תעשייה	120,118

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	194	0.40
תעשייה	47,920	99.60
סה"כ	48,114	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	193.67	0.40
תעשייה	47,920.22	99.60
סה"כ	48,113.89	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>(א) הקמת מבני תעשיה ואחסנה, בכפוף להוראות איכות הסביבה.</p> <p>(ב) מתקנים הנדסיים בלתי מזהמים על הגגות.</p> <p>(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 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.</p> <p>אחסון גזים יותר רק לשימוש עצמי של המפעלים.</p> <p>(ד) לא יותרו שמושים אשר עלולים לגרום לזיהום הקרקע, האוויר, מערכות אספקת מים, או להזרים שפכים באיכות שאינה מתאימה לדרישות חוק עזר לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשיה למערכות הביוב, התשמ"ב - 1981), או לחלופין - חוקי עזר של המועצה האזורית באר טוביה, המחמיר מביניהם, בכפוף לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>(ה) חניה תת-קרקעית בתחום המרתפים.</p> <p>(ו) תחנות תדלוק לשימוש עצמי בכפוף להוראות תמ"א 18.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין
	תותר התקנת מתקנים הנדסיים בלתי מזהמים על הגגות, בתנאי שעיצובם והסתרתם יהיו בכפוף לדרישת מהנדס הועדה המקומית ובתחום קוי הבנין.
ב	קווי בנין
	על אף המסומן בתשריט, תתאפשר בניה בקו בנין 0 במגרשים רצופים (ואפילו בייעודים שונים) בהסכמת בעלי הזכויות בשני המגרשים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך לכלי רכב, מדרכות להולכי רגל, תשתיות, גשר עילי לחיבור בין תאי שטח 118, 120 לשימוש דיירי המגרשים בלבד.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
(3) 1	3	12	65	140	16413	5276	(2) 2930	(1) 8207	11724	118	תעשייה
(3) 1	3	12	65	140	50675	16288	(2) 9050	(1) 25337	36196	120	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

הערה ברמת הטבלה:

קוי בנין - כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם עד 50% בקומת הקרקע.

(2) מתוכם 15% בקומת הקרקע.

(3) קומות מרתף בגובה 2.4 מ'.



6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

בכל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחים עיקריים/שטחי שירות בתחום תכנית זו, יש לפעול על פי ההנחיות להלן:

(א) היתרי בניה מעבר לקיבולת הבניה, יינתנו לאחר השלמת מערכת תחבורתית על פי הניתוח התחבורתי. תנאי לקבלת היתר בניה השלמת תכניות תנועה ותמרור מפורטות וקבלת אישור רשות התמרור הרלבנטית. זאת בהתאם למסקנות המפורטות בנספח ב' ניתוח תנועת של מערכת הדרכים האזורית (05/2001) כדלהלן:

- כביש קיים וביצוע עוקף בני עייש ממערב וככר בצומת עם דרך 3922 - עד השלמת הזכויות הקיימות.

- חיבור דרך 41 ודרך 3922 ליד ב"ס כנות. הסדרת צמתים וביצוע זרוע רביעית (מערבית) בצומת "ראם" - עד 437,000 מ"ר.

- ביטול צומת חצור. במקומו -סלילת צומת "חפץ חיים" - עד 610,000 מ"ר.

- בנית מחלף בצומת ראם - עד 752,000 מ"ר.

- בנית מחלפים בצמתי כנות וחפץ חיים - עד 885,000 מ"ר.

(ב) היתר הבניה יתואם 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) איחוד מגרשים -

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

(2) במקרה של בנית מבנה ע"י יזם אחד על 2 חלקות סמוכות, יותר קו בנין "0" בין המגרשים, והכל באישור הועדה המקומית באר טוביה, עפ"י תיקון 43 לחוק.

(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 שמושי 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:

- חזות עיצוב ופיתוח.

- שלבי הקמה ולוח זמנים.

- פרשה טכנית - עקרונות. הפרשה הטכנית תתאר את המפעל המתוכנן:

א. תיאור הייצור במפעל - תוצרים, חומרי גלם, תהליכים.

ב. צריכת מים, פירוט תהליכים צורכי מים ופולטי שפכים (ספיקה שעתית, יומית, חודשית, שנתית).

ג. אומדני תכולת מזהמים בשפכים מהמקורות השונים.

ד. תיאור מתקני טיפול בשפכים, מערכת איסוף והולכה עד חיבור לשוחה הציבורית.

ה. אומדני הרכב שפכים לאחר הטיפול.

ו. הנספחים: תנוחת המפעל, קוי מים, צנרת שפכים, מתקני טיפול מוצעים, נקודת חיבור



תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>למערכת הציבורית, מקורות פליטת גזים מזוהמים, ארובות, מתקני טיפול, מקורות רעש - רדיוסי מפלסי רעש ועוד.</p> <p>ז. חמס - אומדני כמויות, סוגים ואופן אחסון.</p> <p>(2) תכניות פיתוח מגרש מלאות, לרבות גידור.</p> <p>(3) שלבי ביצוע המבנים לרבות שלבי ביצוע תשתית מים, ביוב וחשמל.</p> <p>(4) א. לא ינתן אישור לתכנית ולא יוצא היתר בניה למפעל אלא אם קיימות בפועל דרכי גישה ותשתיות לסילוק שפכים, לפסולת חוזרת לפי דרישות משרד הבריאות.</p> <p>ב. לא תותר הקמת מפעלים בעלי פוטנציאל לזיהום אוויר, קרקע ומים.</p> <p>ה) היתרי בניה במגרש בו מסומנים בנינים להריסה יינתנו לאחר ביצוע הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית.</p> <p>ו) היתרי בניה לאזור התעשייה יינתנו לאחר תיאום ואישור משרד הבריאות לעניין מים וביוב.</p> <p>ז) אישור משרד הבטחון ואישור צה"ל.</p> <p>ח) תנאי למתן היתר בניה לתחנת התדלוק לצריכה עצמית יהיה עמידה בהוראות תמ"א/4/18.</p>	
איכות הסביבה	6.2
<p>א) זיהום אוויר - בנוסף לתקנים הקיימים עפ"י חוק יחולו על המפעלים תקני פליטה מחמירים עפ"י דרישות והנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ב) בתא שטח 118 תחול הגבלה על כמויות חמ"ס לאחסון עפ"י תיק מפעל (ניתוח רדיוסי סיכון מאחסון חמ"ס) ואישור המשרד לאיכה"ס. בתחום אזור התעשייה ייקבעו מתחמים עפ"י רגישות הסביבה והשפעות הדדיות בין המפעלים (מפעלי מזון, מתכת, כימיה וכו').</p> <p>ג) הקמה ותפעול :</p> <p>(1) בשלב הקמת מפעל - תכנון והקמת מתקני קדם טיפול בשפכים ייעשה במקביל לתכנון והקמת קווי הייצור.</p> <p>(2) מפעלים העוסקים בחמ"ס - ייצור, אחסון שינוע - יוכן ויוצג דו"ח הערכת סיכונים לנושא חמ"ס, תרחישי תקלות וטיפול בהם, עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>(3) תכנית תקלות ותגובות תוכן ע"י הרשות האחראית לקווים הציבוריים</p> <p>(4) הרשות המקומית תטפל בנושאים חזותיים, שצ"פ וכו'.</p> <p>(5) הרשות המקומית תפעיל מערך אחזקה שיוודא תקינות צנרת איסוף והולכת שפכים במערכות הציבוריות (בדיקה חזותית ומאזני מים/שפכים ועוד).</p> <p>ד) איכות אוויר :</p> <p>(1) אנרגיה - יותר שמוש במקורות אנרגיה כגון : חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. לא יותר השמוש בפחם ומזוט כמקור אנרגיה.</p> <p>(2) מניעת אבק - במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי הייצור או הפסולת גורמים אבק, ייעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק, כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, נטיעות וכו' והכל עפ"י התקנים הקיימים וכפי שייקבעו מעת לעת.</p> <p>(3) קרינה - היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיו אקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת.</p> <p>(4) אמצעים טכנולוגיים - יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.</p> <p>(5) עבודות עפר וניקוז - יבוצעו עבודות עפר מאוזנות. עפר למילוי יילקח משטחי החפירה ויישור. לא יהיה שמוש בבור "שאילת עפר".</p> <p>(6) ניקוז - מערכת הניקוז תסלק נגר עילי לכוון דרום אל נחל ברקאי. תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.</p>	



6.2	איכות הסביבה
	<p>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. ככל ויתברר כי יש חשש לפעילות עם פוטציאל לזיהום, הנגר העילי יטופל טרם העברתו למערכת הניקוז בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>

6.3	חשמל															
	<p>(א) הוראות בינוי ופיתוח: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">מרחק מציר הקו</td> <td style="text-align: center;">מרחק מתיל קיצוני</td> <td style="text-align: center;">סוג קו החשמל</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3.5 מ'</td> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">6 מ'</td> <td style="text-align: center;">5 מ'</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">20 מ'</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">35 מ'</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בניינים 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 חשמל - 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.</p> <p>מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה. כמו כן מותר לחצות ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קוי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>(ב) אספקת חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.</p> <p>רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים. כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, ייקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז דרום.</p> <p>היזמים יצטרכו להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרשים מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל.</p> <p>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 הבקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים על חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש.</p>	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
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														

6.4	ניקוז
	<p>הניקוז יבוצע לפי הוראות רשות הניקוז האזורית.</p>

ניקוז	6.4
<p>לא יותר ניקוז לכוון השטחים המעובדים בסמוך לאזור התעשייה. תכנון הניקוז ייעשה בשיתוף עם הרשות האזורית לניקוז.</p> <p>עפ"י שיקול דעת מהנדס היעדה המקומית, יותר מעבר קווי ניקוז תת-קרקעיים בתחומי המגרשים בסמוך לגבולותיהם.</p>	
ניהול מי נגר	6.5
<p>מערכת הניקוז תסלק נגר עילי לכוון דרום אל נחל ברקאי. תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.</p> <p>משטחי חניה ומשטחים פתוחים יתוכננו במירב הטכנולוגיה על מנת להקטין כמויות נגר, ולהגביר חלחול ע"י שמוש בחומרים כגון אבנים משתלבות, חצץ וכו'.</p>	
אקוסטיקה	6.6
<p>בל 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.</p> <p>סה"כ מפלס הרעש מאזור התעשייה לא יעלה על המותר בתקנות באזורי מגורים ומוסדות חינוך.</p>	
סטיה ניכרת	6.7
<p>במידה ואחד מהמגרשים או שניהם יחדלו לשמש לאחסנת רכבים, יפורק הגשר באופן מיידי.</p> <p>סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p>	
ביצוע התכנית	
7	
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2
	מיידי.

