

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-1135565

קדמת המועצה יואב - החלפת שטחים

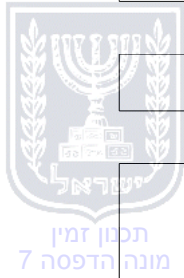
מחוז

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

קדמת המועצה יואב - החלפת שטחים בסמכות מקומית שינוי לתכנית מספר 632-0698647, החלפת שטחים בין מסחר ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים ושינוי בקווי בניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קדמת המועצה יואב - החלפת שטחים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

632-1135565

מספר התכנית

37.845 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (4)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי יואב

קואורדינאטה X 179900

קואורדינאטה Y 629600

1.5.2 תיאור מקום

מועצה אזורית יואב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

קדמת המועצה יואב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2199	מוסדר	חלק		4
2203	מוסדר	חלק		47, 58, 69
2604	מוסדר	חלק		10, 13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

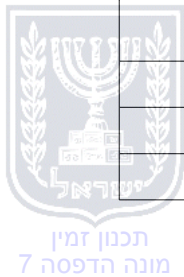
לא רלוונטי

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	פרק	תאריך
632-0698647	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 632-0698647 ממשיכות לחול.	10135	2850		16/01/2022



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				מבל ערן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		מבל ערן		תשריט מצב מוצע	לא
תשריט התכנית	מנחה	1: 1250	1	01/09/2022	מבל ערן	09: 59 21/09/2022	נספח מצב מוצע - זום החלפת שטחים	לא
תשריט התכנית	מנחה	1: 1250		04/09/2022	מבל ערן	09: 59 21/09/2022	נספח מצב מוצע - זום החלפת שטחים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/09/2022	מבל ערן	09: 53 21/09/2022		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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מוא"ז יואב	.			08-8500752	08-8500750	herzel@yoav.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה אזורית יואב צומת מסמיה ד.ג. שקמים 7983500 לידי הוועדה לתכנון ובניה יואב..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מוא"ז יואב	.	(1)		08-8500752	08-8500750	herzel@yoav.org.il

(1) כתובת: מועצה אזורית יואב צומת מסמיה ד.ג. שקמים 7983500 לידי הוועדה לתכנון ובניה יואב..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מבל ערן		ערן מבל אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		eran@mebelarch.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

החלפת שטחים במתחם המועצה האזורית יואב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה על פי סעיף 62 א (א) (1).
2. שינוי קוי בניין על פי סעיף 62 א (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מסחר ומשרדים	500	בלוק עץ/עצים להעתקה
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	550	בלוק עץ/עצים להעתקה
		בלוק עץ/עצים לכריתה
		בלוק עץ/עצים לכריתה
		בלוק עץ/עצים לשימור
		בלוק עץ/עצים לשימור
		חניה
		חניה
		קו מים עיילי
		שטח עתיקות/הסטורי לשימור
		שטח עתיקות/הסטורי לשימור

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	22,071	58.32
מסחר ומשרדים	15,775	41.68
סה"כ	37,846	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	22,070.06	58.32
מסחר ומשרדים	15,775.59	41.68
סה"כ	37,845.64	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	שימושים
	יותר השימושים הבאים: הקמת מסעדות, בתי קפה, מזנונים, מסחר מקומי, משרדים ושירותים מסחריים כגון: בנק, בנק דואר וכו' משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות ומכונים, מעבר תשתיות על ותת קרקעיות - חשמל, מים, ביוב, גז, תקשורת מערכות ניקוז וכדומה.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה 1. לא יותרו עסקי מזון במרתפים. 2. תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר במבנה. 3. יתוכננו בתני אשפה סגורים / או טמונים עבור עסקי המזון.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. גודל חנות מירבית לא תעלה על 500 מ"ר סה"כ. כל שינוי לסעיף זה יהווה סטייה ניכרת. 2. היקף החנויות לא יעלה על 20% מהיקף השטחים המותרים ביעוד זה. כל שינוי לסעיף זה יהווה סטייה ניכרת. 3. גובה עסקי המסחר לא יפחת מ- 2.75 מ'. 4. לא יותרו עסקי מזון במרתפים. 5. הבינוי לא יהיה רציף ויחולק לפחות ל-4 מבנים כמופיע בנספח הבינוי לתכנית. ישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין דפנות המבנים. 6. חזיתות המבנים יופנו לכוון צפון, ככל הניתן וכלפי כביש מס' 3. 7. תהיה כניסה נפרדת למסחר ולמשרדים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור חצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 8. תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר במבנה. 9. יתוכננו בתני אשפה סגורים/ או טמונים עבור עסקי המזון. 10. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטימה. 11. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת קרקעית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד. 12. עיצוב: המבנים יתבססו על שימוש בחומרים בני קיימא וכן חומרים עמידים תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות. 13. חזיתות: חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, אריחי אלומיניום או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה והנחיות מרחביות. - לא יורשה שימוש בפח גלי דק ובאריחי קרמיקה. לא תותר צנרת גלויה בחזיתות המבנים. 14. גגות: הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה בהתאם להנחיות מרחביות. 15. גדרות: על פי אישור הוועדה המקומית והנחיות מרחביות.

4.1

מסחר ומשרדים

16. שילוט: כל שילוט טעון אישור הוועדה המקומית ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י מהנדס הוועדה.
17. בנייה ירוקה: הבנייה בתחום התכנית תהיה על פי התקן הישראלי לבניה ירוקה 5281 (בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה).
- מבנים שלגבהם אין התייחסות בתקן לבנייה ירוקה יבנו על פי התקן לעילולות אנרגטית 5282 (דרוג לפי צריכת אנרגיה).
18. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות.
19. הנחיות לעיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.
20. אנרגיה סולרית - יתאפשר הקמת מתקנים להפקת אנרגיה סולארית מעל מתחמי החניה.

תשתיות

ג תישמר זיקת הנאה ברוחב של עד 5 מ' לצורך התקנה, טיפול ותחזוקה של התשתיות.

4.2

מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים

4.2.1

שימושים

ישמשו להקמת מוסדות ומבני ציבור כגון משרדי הרשות המקומית, מועדונים, גני ילדים, מעונות יום, מרפאות קופ"ח, מרפאות לטיפול אלטרנטיבי, מרפאות לטיפול הילד וכדומה. תחנת כיבוי אש, תחנת עזרה ראשונה, תחנת משטרה, מבנים לשירותים לוגיסטיים וציבוריים של המועצה האזורית, מבנים לצרכי חירום.

פיתוח גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות.

4.2.2

הוראות

אדריכלות

א

- עיצוב: המבנים יתבססו על שימוש בחומרים בני קיימא וכן חומרים עמידים תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות. 2. חזיתות: חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, אריחי אלומיניום או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הוועדה והנחיות מרחביות. לא יורשה שימוש בפח גלי דק ובאריחי קרמיקה.
- לא תותר צנרת גלויה בחזיתות המבנים. 3. גגות: הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הוועדה בהתאם להנחיות מרחביות. 4. גדרות: על פי אישור הוועדה המקומית והנחיות מרחביות.
- שילוט: כל שילוט טעון אישור הוועדה המקומית ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י מהנדס הוועדה. 6. בנייה ירוקה: הבנייה בתחום התכנית תהיה על פי התקן הישראלי לבניה ירוקה 5281 (בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה). מבנים שלגבהם אין התייחסות בתקן לבנייה ירוקה יבנו על פי התקן לעילולות אנרגטית 5282 (דרוג לפי צריכת אנרגיה).
- תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות.

בינוי ו/או פיתוח

ב

- גני הילדים יהיו בנפרד ממערכת התנועה של המבנה.
- גני הילדים יהיו יחידה נפרדת ממבנה הציבור.
- חצר הגן לא תמצא מתחת למרפסות, חלונות, רמפות או כל מערכת אחרת אשר מאפשרת נפילת חפצים מגבוה על הגן או החצר.
- מערכת האינסטלציה של הגן תהיה נפרדת. לא יהיה מעבר תשתיות מים וביוב בשטחי ובחצרות הגן.
- אנרגיה סולרית - יתאפשר הקמת מתקנים להפקת אנרגיה סולארית מעל מתחמי החניה.

מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	4.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי								
					עיקרי	שרות									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12	40	8610			2650	5960	1000	550	משרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
5	5	5	5	3	12	40	5373			1765	3972	1000	550	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
5	5	5	5	2	10	50	6915			2400	4515 (1)	1000	500	מסחר	מסחר ומשרדים
5	5	5	5	2	10	50	7885			1600	6285	1000	500	משרדים	מסחר ומשרדים

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) כל המרת שטחים נוספים למסחר תהיה בבחינת סטייה ניכרת בתכנית.

6. הוראות נוספות**6.1****סביבה ונוף**

א. תכנון פיתוח השטח שיוגש כתנאי להיתר הבניה , תכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים טכניים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה.

התכנית תתבסס על הנחיות אדריכל נוף מוסמך ותתייחס גם לנושא שימור העצים במגרש וטיפול בהפרשי הגובה. התכנית תתואם עם מהנדס הוועדה המקומית.

התכנית תוכן רק לאחר מדידת כל העצים בשטח המגרש, הכנת נספח עצים מפורט לפי דרישות פקיד היערות, שמירה על מירב העצים בתחום המגרש שאינו מיועד לבניה, העתקה או כריתה רק עם כל האישורים הנדרשים, הגנה על העצים הנותרים במקומם לפי הנחיות הנספח הנופי, ותאום עם הקק"ל לגבי מועדי העתקת עצים וטיפול במגרש.

ב. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה השלמת עבודות פיתוח השטח בהתאם לתכנית פיתוח השטח. בעת תכנון מפורט של מגרשי החניה, מדרכות, שולי דרכים ושצ"פים ייעשה מאמץ להתאים את הפיתוח למיקום העצים הקיימים ולהימנע ככל האפשר מהעתקת עצים ומכריתת עצים.

ג. סוג העצים אשר ינטעו בתכנית:

1. בשטח התכנית תינטע צמחיה המורכבת ממינים מקומיים וחסכוניים במים.
2. לא יינטעו מינים פולשים בשטח התכנית.
3. לא יינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל.
- ד. הצללה במרחב הציבורי:
1. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.
2. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.מ.
3. בשבילים ובשטח הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50 5 לפחות מהשטח.
4. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.
5. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות בכל חניה, לאורך שדרה, דרך ומדרכה ינטע לפחות עץ רחוב אחד.

6.2**עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3**חניה**

א. החניה תתוכנן בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.3

חניה

תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
ב. לא יוצא היתר בניה ללא מתן פתרון חניה למלא זכויות הבניה לרבות תכנון תת קרקעי. נספח
החניה למלא זכויות הבניה יהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הבקשה להיתר.

6.4

איכות הסביבה

מניעת מטרדים :

א. מניעת רעש בעת עבודות הבניה :

מאפייני הרעש של הכלים, יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בילתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979 או בכל תקנה אחרת שתחליף אותן. לעת תחילת העבודות ימציא הקבלן המבצע מסמכים המעידים כי כלי העבודה בהם הוא עתיד לעשות שימוש עומדים בדרישות התקנות הנ"ל.

הפעלת המכונות, המצוינות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בילתי סביר מציוד בניה) התשל"ט 1979, באזורי המגורים, תעשה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג -1982. דרישות סעיף זה יהיו בהתאם לתקנות הרשומות או בהתאם לתקנות אחרות שיחליפו אותן.

ב. מניעת מטרדי אבק בעת עבודות הבניה :

יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרוייקט, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר ואחסון מוחרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית. בעת ביצוע עבודות העפר והכשרת השטח לבניה, יחויב המבצע להקפיד על מניעת פליטת אבק לסביבה, בכלל זה עמידה בתקני איכות אוויר לאבק שוקע ומרחף.

ביצוע פעולות קידוח יעשה באמצעות כלים בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת אבק. כלים שבהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה. חומרי החפירה במשאיות הפינוי יכוסו או יורטבו על מנת לפגוע מפעים סביבתיים. יש למקם ערמות עפר לפינוי וערימות חומרי בניין חלקיקים כגון חול במקום מוגן מרוחות. יש להרטיב את דרכי העפר כך שתמנע הרחפת אבק במשך כל שעות העבודה. מגרסה הפעלת מגרסה קבועה או ניידת במסגרת עבודות העפר תחויב לעמוד במגבלות זיהום אויר ומניעת רעש לפי התקנות.

ג. עודפי עפר :

פתרון לעודפי עפר מחוץ לתחום התכנית יהיה בתיאום עם הועדה המקומית.

עודפי עפר ופסולת בנייה יפונו אך ורק לאתרים מורשים.

בזמן בניה יאוחסנו עודפי עפר ופסולת בנייה רק בתחום המגרש.

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ד. פסולת :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

ה. חומרים מסוכנים -

לא ינתן שימוש ואחסון של חומרים מסוכנים.

בתקופת התפעול השוטף :

פסולת ומיחזור :

1. אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י המועצה המקומית ויפונו לאתר

איכות הסביבה	6.4
פינוי פסולת מאושר על פי כל דין. 2. יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מיחזור בתיאום עם המועצה המקומית. 3. פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים. חומרים מסוכנים : לא יותר שימוש או אחסון של חומ"ס על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים.	
הפקעות ו/או רישום	6.5
א. 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. ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.	
חשמל	6.6
א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה : מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. בתכנון לאזור התעשייה ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה, במשולב במבני התעשייה / מסחר ומשרדים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מסחר, תעשייה ומלאכה ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל	

6.6

חשמל

דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

לא ינתן היתר לבניה למבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדלקה ללא תיאום עם חברת חשמל.

6.7

ניקוז

א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לקו הכחול (גבול התוכנית), למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תוכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות העפר תוכן כתנאי להוצאת ההיתרים.

ב. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים בתמיסות מאושרות ויהודקו. ההרטבה 1-2 פעמים ביום.

ג. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בניה שמצריכה מילוי על מנת לצמצם את תנועת המשאיות באתר וממנו החוצה.

ד. לפחות 15% משטחי המגרשים יהיו מיועדים לחילחול מי נגר עילי.

ה. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.

ו. רום בניה למבנים וכבישים ליד הנחל יהיה מעל רום ההצפה על פי הנחית רשות הניקוז לאותה עת.

ז. שמור נפח הנגר להשהייה בתחום התוכנית יעשה לפי חישוב של 20 קוב לדונם.

ח. ניהול הנגר העילי יתבסס בעיקרו על מערכת זרימה עילית משולבת עם השהייה וויסות בשטחים מגוננים מונמכים ליצירת שחרור איטי של עודפי נגר למורד הזרימה.

ט. אופן הפניית והשהיית הנגר באגנים המקומיים לפי המלצות נספח הניקוז.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסיומן של "עץ לשימור", "עץ להעתקה" עץ לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. אין לאחסן בצמוד לעצים לשימור כלי עבודה או מיכלי סולר.

ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח יסומן בבקשות להיתרי בניה ככל שתוגשנה בתחומו.

ד. כל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח

ה. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות

שמירה על עצים בוגרים

רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ו. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

ז. ישמר גובה התכנית הקיימת בזמן התכנון ברדיוס של 4 מטר לפחות מגזע העץ. ייאסר לבצע כל עבודה ברדיוס של 4 מטר מגזע העץ. ההגנה על העצים תהיה באמצעות גדר איסכורית ושלט 'עצים לשימור' שיוצב באופן בולט כל זמן שמתקיימות עבודות עפר, תשתיות בניה ופיתוח. בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור תובטח הגנה ושמירה על השורשים, גזע וצמרת העץ. כל עבודה בסמוך לעץ תלווה באגרונום על מנת לתת הוראות לגיזום מבוקר וטיפול למניעת ריקבון ומזיקים לאחר גיזום מבוקר. במקרים בהם יש חשש לעץ, יש להתייעץ עם פקיד היערות ו/או אגרונום מלווה למתן פתרונות. אין לגזום יותר מ-30% מנוף העץ.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה

א. עצים המיועדים להעתקה יועתקו לאחר קבלת היתר מפקיד היערות.

ב. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית שתוכן על ידי אגרונום מומחה בתחום, בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.

3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. עצים המיועדים לכריתה / העתקה, יש לקבל היתר מפקיד היערות.

ב. יש לקבל חוות דעת אגרונום שיקבע את ערכם החלופי של העצים המיועדים לכריתה, בטרם קבלת רישיון לכריתה. יש לשלב את הערך החלופי של העצים לכריתה או להציג תכנית אדריכלית גננית שתכסה את הערך החלופי, ולהציג התחייבות למימוש התכנית.

ג. עת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ד. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

ה. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, לפי סכום ערך חליפי שיקבע על ידי פקיד היערות, ובהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך".

4. תנאי למתן היתרי בניה, הזמנת היערן על מנת שיפקח על הכריתה.

5. תנאי למתן היתר כריתה / העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

שמירה על עצים בוגרים	6.8
6. אישור כריתה / העתקה יהיה תקף לביצוע רק אם הרשות המקומית השתכנעה לעת הגשת בקשה להיתר בניה כי נעשה כל מאמץ תכנוני למניעת כריתה / העתקה זו.	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.9
תנאי להיתר בניה הבטחת סידורים לנכים במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנון התכנון והבניה	
שרותי כבאות	6.10
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	
תנאים בהליך הרישוי	6.11
קבלת היתר בניה להקמה של מבנים ביעוד מסחר ומשרדים ומבנים ומוסדות ציבור ומשרדים. תותנה בעמידה בתנאים הבאים : 6.1.1. אישור תכנית פיתוח ותכנית בינוי ע"י הועדה המקומית, אשר תכלול את המרכיבים הבאים : בתוכנית פיתוח : א. תכנית פיתוח שטח עם פירוט גבהי הקרקע הטבעיים והמתוכננים בקני"מ 1:250, שטחי גינון וחנייה וגידור. ב. פירוט שלבי הפיתוח לרבות פיתוח התשתיות. ג. הנחיות לפיתוח הנוף לרבות תכניות ופרטים עיקרוניים לפיתוח השטחים הפתוחים. כמו כן, יינתן ביטוי בתכנית לתיאום מערכת התשתיות, ניקוז, חניה, מיקום של פחי אשפה, פילרים, מוני מים ועוד. ד. הגשת תכנון מפורט לניקוז יתבסס על נספח הניקוז. ה. התכנית תיתן פתרונות לאיגום וחלחול של מי גר עיליים. ו. תכנון גינון ושתילה. ז. הכנת נספח סניטרי למים וביוב. בתוכנית בינוי : א. העמדה של מבנים ומפלסיהם בקני"מ 1:500. ב. תוכנית גגות מלאה המציגה את האפשרות להרכבת מתקנים ליצור אנרגיה סולארית. ג. הוראות מפורטות בדבר : חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, גמר זמני, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתיות, תשתיות להפרדה במקור לצרכי מחזור, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'. ח. תנאי להיתר בניה - ביצוע העתקת והסדרת נחל ברקאי בהתאם לתוואי החדש באישור רשות הניקוז. 6.1.2. סיכונים סיסמיים : תנאי למתן היתר בניה או לתוספת בניה יהיה עמידות המבנה בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, אשר תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. 6.1.3. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים, על פי נספח עצים בוגרים, כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היעירות בהתאם לפקודת היעירות. 6.1.4. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות תנועה מפורטות לכל שטח התכנית ואישור ע"י רשות תימרוך מקומית מוסמכת. 6.1.5. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון. 6.1.6. היתר בניה לתחנה/חדר השנאה - אישור הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).	

6.11

תנאים בהליך הרישוי

- 6.1.7. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר הצפויים עקב עבודות הבניה, הצגת הטיפול המוצע בפסולת הבניין ועודפי העפר והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין והצגת אישורי פינוי כאמור.
- התואמים לכמות שהוערכה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- 6.1.8. ד. תנאי למתן היתר בניה לבתי עסק למזון הוא הצבת מפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה/משרד הבריאות.
- 6.1.9. תנאי להיתר בניה יהיה פתרון קצה לביוב בהתאם לתכנית האב המאושרת של מוא"ז יואב.
- 6.1.10. תנאי להיתר בניה ראשון הינו אישור תכניות תנועה ע"י רשות התמרון המוסמכת. תנאי לתעודת גמר הינו ביצוע בפועל של תכניות מאושרות אלה.
- 6.1.11. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עבור השימוש לגני ילדים או מעונות יום: תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לאחר שיובטח לשביעות רצונו כי לא יבנו שימושים מפריעים בסמיכות למעונות היום או לגני הילדים.
- 6.1.12. יש לשמור מרחק בין השטח החקלאי המושקה בקולחין לבין שימושים רגישים ועל פי הנחיות משרד הבריאות.

6.12

תשתיות

- ביוב:
1. פתרון הביוב יהיה בהתאם לפתרון הקצה בתכנית הביוב שאושרה ע"י הוועדה למים וביוב, ביטול מט"ש רבדים וחיבור למט"ש נ.ש.ג.ב.
2. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין מערכת אספקת המים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה כגון: שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.
3. תכנון קווי המים לשתייה וקווי מים שאינם מיועדים לשתייה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.
4. איכות השפכים התעשייתיים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
5. הפרדת זרמים השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטרים ושפכים תהליכיים.
- שומנים מינרליים ושמן/שומן כללי יופרד במקור וישלח למיחזור.
- תמלחות יאספו ויסולקו לאתר מאושר ע"י איכה"ס.
- שמן שרוף יופרד במקור וישלח למיחזור.
6. אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגיית ניטרול מוכחת וזמינה.
7. קווי הביוב יבוצעו עפ"י הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישות שפכים.
- ניקוז: פתרון הניקוז יהיה בהתאם לנספח הניקוז המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית וכל שינוי בו יהיה באישור רשות הניקוז האזורית.
8. בעסקים בהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מפריד שומנים ומתקנים נוספים לטיפול בשפכים בתיאום עם איגוד הערים לאיכות הסביבה.
9. שומנים מינרליים ושמן/שומן יופרדו במקור ויופנו למיחזור.
- מים: אספקת מים תהיה בהתאם לנספח המים המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המים



6.12	תשתיות
	ובאישור משרד הבריאות. כל שינוי בפתרון המוצג בנספח יהיה באישור משרד הבריאות. רעש ואיכות אויר : בשימושי מסחר ותעסוקה ינקטו באמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות רעש וריח בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה 10. יש לשמור מרחק מינימום של 50 מטר בין תחנת השאיבה לשפכים לבין שימושים רגישים ועל פי הנחיות משרד הבריאות. 11. יש לשמור מרחק בין שטח חקלאי המושקה בקולחים לבין שימושים רגישים ועל פי הנחיות משרד הבריאות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תוך כ-חמש שנים.

