

הוראות התכנית

תכנית מס' 625-0283135

עידן הנגב - אזור תעסוקה ושרותים, במתחם הדרומי

מחוז

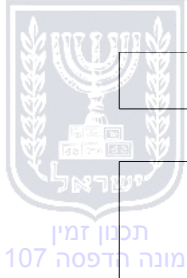
דרום

מרחב תכנון מקומי בני שמעון

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

תכנית מתאר 49/305/02/7 קבעה הקמת אזור תעסוקה ושירותים בצומת להבים. בשנים האחרונות שוקו בהצלחה מגרשים במתחם הצפוני של אזור התעשייה, מאז אישור התכנית בשנת 2006. עם התקדמות השיווק התברר כי חלו מספר שינויים בדרכים המצדיקים שינויים, בחלקם מהותיים בתכנית. תכנית זו באה להסדיר את המתחם הדרומי של אזור התעסוקה ולהתאימו לצרכים וללקחים שהוסקו משיווק המגרשים במתחם הצפוני כדלהלן:

1. תכנון של מערך הדרכים, ביטול והצרת דרכים מיותרות וקביעה של דרכים חדשות.
2. חלוקה מחדש של המגרשים, הגדלת מגרשי תעשייה נוכח דרישה של יזמים למגרשים גדולים.
3. קביעת יעוד הקרקע לתעסוקה לרבות קביעת שימושים לתעשייה, משרדים, מסחר בקומת הקרקע וגני ילדים.
4. הוספה של שימוש למשרדים במגרשי תעשייה בסביבת המרכז הרפואי.
5. קביעת שטח למאגר מים לצורך הגדלת לחצים למערכות.
6. קביעת הוראות בינוי למבני תעשייה.
7. קביעת הוראות בינוי עבור מתקנים טכניים כגון חדר אשפה וחדרי חשמל.
8. קביעת הוראות בינוי ליצירת קולונדה בחזית המסחרית והנגשת המסחר לרחוב ולהולכי הרגל.
9. קביעת הוראות בינוי עבור מצללות בשטחים פתוחים המשמשים את הציבור.
10. קביעת הוראות בנושא מערכת חלוקת גז טבעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עידן הנגב - אזור תעסוקה ושרותים, במתחם הדרומי

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

625-0283135

מספר התכנית

1,710.422 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

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**

בני שמעון

קואורדינאטה X

179837

קואורדינאטה Y

585975

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בני שמעון - חלק מתחום הרשות:

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

אזור תעשייה עידן הנגב- מתחם דרומי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
50590	לא מוסדר	חלק		9999
100226	לא מוסדר	חלק		9999
400253	לא מוסדר	חלק		9999
400401	לא מוסדר	חלק		9999
400417	לא מוסדר	חלק		9999
400424	לא מוסדר	חלק		9999
400491	לא מוסדר	חלק		9999
400698	לא מוסדר	חלק		9999
100226/4	מוסדר	חלק		5
100227/1	מוסדר	חלק		1
100227/5	מוסדר	חלק	7, 12-13, 16, 20	1, 3-5, 14-15, 17, 21
400488	לא מוסדר	כל הגוש	9999	
400492	לא מוסדר	כל הגוש	9999	

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**תכנון זמין
מונה הדפסה 107תכנון זמין
מונה הדפסה 107תכנון זמין
מונה הדפסה 107

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 /18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תמא/ 34 / ב' / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב' / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב' / 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
7 / 02 / 305 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 / 21 / 305. הוראות תכנית 7 / 02 / 21 / 305 תחולנה על תכנית זו.	4636	3154	09/04/1998
7 / 02 / 305 / 49	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 305 / 49 ממשיכות לחול.	5531	3332	23/05/2006
7 / 02 / 305 / 56	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 56/305/02/7. הוראות תכנית 56/3058/02/7 תחולנה על תכנית זו.	6951	2134	25/12/2014

הערה לטבלה:

תכנית כפופה לתכנית החלוקה לגז טבעי מס' דר/31/גזחל/125 קו ראשי מצומת ארבעה ברזים אל פארק תעשיות עידן הנגב. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית דר/31/גזחל/125 והוראותיה תחולנה על תכנית זו.

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				יעקב פישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		יעקב פישר		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	28/08/2018	שמואל שגל	11: 07 02/09/2018	נספח תנועה	לא
ביוב	מנחה	1: 2000	19	29/08/2018	אמיר אבישי	11: 38 02/09/2018		לא
ניקוז	מנחה	1: 5000	2	30/08/2017	שמואל שגל	11: 17 02/09/2018	תשריט ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	15	20/04/2016	שמואל שגל	11: 49 20/04/2016	פרשה טכנית	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 2500	2	30/08/2018	שמואל שגל	11: 16 02/09/2018	תשריט ניהול מי נגר	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1	36	12/12/2017	שמואל שגל	14: 10 12/12/2017	נספח ניהול מי נגר עפ"י תמ"א 3/ב/34	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	25	29/08/2018	דוד מנינגר	11: 34 02/09/2018	מסמך חוות דעת סביבתית לתכנית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		14/02/2018	יעקב פישר	11: 36 14/02/2018		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		מ. א. בני שמעון		(1)		008-9915811	08-9915831	mokedbns@bns.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צומת בית קמה, דואר נע הנגב 8532400.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	

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	יעקב פישר	88481	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000	08-6322325	fisher@fe-arc.co.il
	מהנדס	אמיר אבישי	113087	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	הגורן	6	08-6460914	08-6460915	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אשרף חאג' יחיא אשרף חאג' יחיא	1058	חברת טריג מידע מרחבי בע"מ	קבועה (שבט)	(1)		073-2692222	073-2692200	hila@trig- geo.com
יועץ סביבתי	יועץ	דוד מנינגר		גיא טבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909305	08-6909310	info@geo- teva.co.il
	יועץ תחבורה	שמואל שגל	6785	מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mah od.co.il

(1) כתובת: ת"ד 131, קיבוץ חורשים, מיקוד 4586500.



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

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.

מונח	הגדרת מונח
מפרט הנדסי	בהתאם לקבוע בסעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי תשס"ב-2002, או "היתר" בהתאם לקבוע בסעיף 4 לחוק הגז (בטיחות ורישוי), התשמ"ט-1989.
מקור הצתה	פעילות העשויה לגרום להצתת עננת גז טבעי לרבות מתקני חשמל עיליים, מנועי שריפה ומשטחים שטמפרטורת פניהם עולה על 300 מעלות צלזיוס.
צו הבטיחות	צווי בטיחות לפי חוק הגז (בטיחות ורישוי), התשמ"ט-1989.
תקנות מתקנים נלווים	תקנון התכנון והבניה (מתקנים נלווים לקו תשתית ת"ק) התשע"ה-2015.

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**

עדכון המתחם הדרומי של אזור תעסוקה ושירותים בצומת להבים, שינוי במערך הדרכים ורוחבן, חלוקה מחדש של מגרשים, הוספת שימושים ועדכון הוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת זכות דרך, הצרה ושינוי במערך הדרכים.
- חלוקה מחדש של מגרשים.
- קביעת ייעודי קרקע.
- הוספת זכויות בניה.
- הוספת שימושים בייעודים תעשייה, תעסוקה, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לבריאות, מתקן הנדסי ושצ"פ.
- קביעת קווי בנין בייעודים תעשייה, תעסוקה, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לבריאות, מתקן הנדסי ושצ"פ.
- שינוי בהוראות בינוי.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות ותנאים להנחת מערכת חלוקת גז טבעי.

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

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	316 - 301
מסחר	803 - 801
תעשיה	177 - 101
מתקנים הנדסיים	902 - 900
מבנים ומוסדות ציבור	702 ,701
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	750
שטח ציבורי פתוח	609 - 600
נחל/ תעלה/מאגר מים	403 - 400
דרך מאושרת	1018 - 1001
דרך מוצעת	1524 - 1501
שביל	504 - 500
חניון	1050

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1012 ,1006 ,1002
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	750
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	900
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/ תעלה/מאגר מים	401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	605 ,603 - 601
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה	313
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשיה	161 - 159 ,126 ,112 ,111
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1001
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	602
גבול מתחם	דרך מאושרת	1018 ,1011 - 1003
גבול מתחם	דרך מוצעת	1523 ,1521 ,1520 ,1513 - 1504 ,1524
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	902
גבול מתחם	נחל/ תעלה/מאגר מים	401 ,400
גבול מתחם	שביל	504
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	609 - 604
גבול מתחם	תעשיה	177 - 113
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	1016 ,1015
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1012 ,1010 - 1006 ,1003 - 1001 ,1015
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	1516 ,1513 ,1510
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	702 ,701
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	750
דרך /מסילה לביטול	מסחר	803 - 801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	902, 901
דרך / מסילה לביטול	נחל/ תעלה/מאגר מים	403 - 401
דרך / מסילה לביטול	שביל	504 - 500
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	609, 606 - 603, 601
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	316 - 311, 309 - 301
דרך / מסילה לביטול	תעשיה	105 - 112, 114 - 123, 125 - 127, 132, 133, 138, 142, 143, 148, 149, 151 - 163, 176, 177
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	302, 301
הנחיות מיוחדות	תעשיה	101 - 113, 132, 133, 138, 139, 143
זיקת הנאה	דרך מאושרת	1011
זיקת הנאה	דרך מוצעת	1520
זיקת הנאה	מתקנים הנדסיים	902, 901
זיקת הנאה	נחל/ תעלה/מאגר מים	401
ציר	דרך מאושרת	1017, 1016, 1001
ציר נחל	דרך מאושרת	1006, 1003
ציר נחל	דרך מוצעת	1513, 1502
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	403 - 400
קו גז	דרך מאושרת	1001
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	1011, 1001
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	1520, 1513
קו חשמל מתח גבוה	מתקנים הנדסיים	902, 901
קו חשמל מתח גבוה	נחל/ תעלה/מאגר מים	401, 400
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך מאושרת	1001
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	מתקנים הנדסיים	901
קו חשמל מתח נמוך	דרך מאושרת	1002, 1001
קו חשמל מתח נמוך	דרך מוצעת	1524, 1501
קו חשמל מתח נמוך	נחל/ תעלה/מאגר מים	403
קו חשמל מתח נמוך	שביל	504
קו חשמל מתח נמוך	שטח ציבורי פתוח	605, 603, 602
קו חשמל מתח נמוך	תעשיה	122 - 113
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1001
תחום השפעה	דרך מאושרת	1011, 1006, 1005, 1003
תחום השפעה	דרך מוצעת	1513, 1503, 1502
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	902, 901
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	403 - 400
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	603
תחום השפעה	תעסוקה	316
תחום השפעה	תעשיה	143, 139, 138, 112

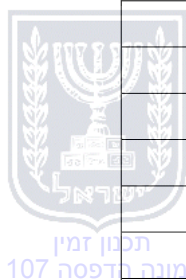
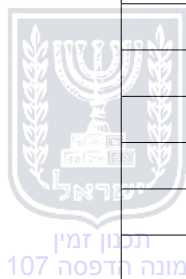
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	11,130	0.65
אזור מסחרי	19,720	1.15
אזור תעשייה א'	553,260	32.35
אזור תעשייה ב'	244,540	14.30
דרך דו-מפלסית	1,600	0.09
דרך קיימת/מוצעת	336,176	19.66
שטח למבני ציבור	18,970	1.11
שטח למוסד	219,580	12.84
שטח למתקנים הנדסיים	27,870	1.63
שטח ציבורי פתוח	277,576	16.23
סה"כ	1,710,422	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	213,673.27	12.49
דרך מוצעת	50,010.46	2.92
חניון	13,122.76	0.77
מבנים ומוסדות ציבור	18,224.4	1.07
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	204,931.27	11.98
מסחר	28,070.77	1.64
מתקנים הנדסיים	41,393.54	2.42
נחל/ תעלה/מאגר מים	84,960.6	4.97
שביל	4,415.47	0.26
שטח ציבורי פתוח	170,671.96	9.98
תעסוקה	92,351.67	5.40
תעשייה	788,595.65	46.11
סה"כ	1,710,421.82	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	בתחום שטחי התעשייה תותר תעשייה לסוגיה בכפוף להנחיות לעיל. לא יינתן היתר בניה בתחום תכנית, אלא לשימושים המפורטים ברשימת השימושים המותרים להלן וכמסומן בתשריט, בכפוף לכל המגבלות והדרישות הכלולות בהוראות תכנית זו ועל פי כל דין: 1. בתאי שטח בייעוד תעשייה יותרו השימושים הבאים: מפעלים העומדים בדרישות סעיפים 6.4 - 6.6 (הוראות נוספות- סביבה) להלן; מבני עזר כגון מתקני אשפה ומחזור, מרכזי אנרגיה, חשמל ותקשורת, מתקני מים ומשאבות, מתקני שמירה; משרדים; שטחים לתמרון וחנייה; שטחים לנוי ולתשתיות לשימוש מפעלים אלה. תותר הנחת תשתיות ומתקנים הקשורים בהם לרבות תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד בצינורות עיליים או תת קרקעיים, ומתקנים נלווים לגז טבעי כגון מגוף מונה ווסת לפי תקנות מתקנים נלווים, תשתיות גז, חשמל, מים, ביוב ותקשורת. 2. בתאי שטח בייעוד תעשייה ייאסרו השימושים הבאים: תחנות כוח; תעשייה כימית; תעשייה פטרוכימית; תעשיית דשנים וקומפוסט, ואחסנה הכרוכה בהן; ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה; בתי יציקה למתכות, התכת מתכות, וציפוי מתכות; משחטות, בתי מטבחים, מכוני פסדים, מפעלים לעיבוד פסולת מוצקה (למעט תחנת מעבר); תעשיות מזון לבעלי חיים, בורסקאות ועיבוד עורות; מפעלי אסבסט; מפעלים לגריסת וטחינת אבן; מפעלי אספלט או ייצור בטון למעט אם צוידו באחסון אגרגטים תת קרקעי; מפעלים לייצור שיש או מרצפות, מפעלים לייצור צבעים, דטרגנטים, גומי ופרמצטיקה; מפעלים למחזור פסולת; גידול בעלי חיים או כריכות דגים. 3. בתאי שטח בייעוד תעשייה ייאסרו רצפטורים ציבוריים. 4. בתאי שטח מס' 107-112 ובתאי שטח מס' 113-117 לא יותרו תחנות תדלוק. 5. בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות: א. תותר הקמת סוגי תעשיות המפורטות להלן בלבד: תעשייה עתירת ידע ומוצרי תוכנה, מפעלי הרכבה וזיווד בתחום האלקטרוניקה, מפעלים לייצור מוצרי פלסטיק, מפעלי אריזה של מזון, מתפרות, בתי מלאכה לאריגה, רובוטיקה, מכשור רפואי ומדעי, מכשור לייזר, אחסנה, אולמות תצוגה ושיווק. ב. תיאסר אחסנה או שימוש בחומרים מסוכנים מעל הכמות לדיווח כמוגדר בחוק לחומרים מסוכנים בטווח של 100 מ' מכל גבול תא שטח בייעוד מבני ציבורי או מסחר ותעסוקה. 6. בתחום המסומן בגבול מתחם השפעת חומ"ס: יתרו שימוש או אחסנה של חומרים מסוכנים בכפוף לחוק חומרים מסוכנים ובאישור המשרד להגנת הסביבה. תנאי לאחסנת ושימוש חומ"ס וקבלת היתר רעלים הינו הגשת סקר סיכונים אשר יוכיח כי תחום השפעת חומ"ס לא יחרוג מתחום גבול התכנית. 7. תותר הקמת המבנים בקו בניין אפס כדלהלן: חדר שומר וחדרי אשפה בתנאי שהמבנה יהיה סגור ומקורה על פי הוראות סעיף 6.4.6 להלן. חדרי טרפו מיתוג וחשמל, יותרו למעט בתאי שטח מס' 305 ו-306 הגובלים עם תא שטח מס' 701 ובתיאום עם חברת חשמל. 8. תותר הקמת מתקנים טכניים כגון תחנת שאיבה, מכלי מים, מאגר מים ומתקנים לכיבוי אש בקווי בניין אחורי או אחורי צדדי אפס.
4.1.2	הוראות
	א

תעשייה	4.1
1. המבנים יהיו מחומרי בניה עמידים ויחופו בחיפוי קשיח כגון אבן, סיליקט, אלומיניום, מתכת וכד'. 2. על מגרש בודד תותר הקמת מבנה אחד או יותר. 3. חומרי בניה: חזיתות הבניינים (למעט מבני עזר וסככות אחסון) יצופו בכפוף להנחיות מרחביות של הועדה המקומית לתכנון ובניה. 4. חומרי גמר וחיפוי: בבקשה להיתר בניה יפורטו כל חומרי הגמר והחיפוי, ויוצגו פרטים וחתכים בקני"מ של 1:20 בו תופיע צורת היישום של חומרים אלו. 5. גדרות: הגדרות יפנו לדרכים ולשטחים ציבורים ותהיינה מרשת מרוחקת מגולוונת וצבועה, אנה הדפסה 107 תכנון זמין דומה- הכל באישור מנהלת האזור. הקירות התומכים הפונים לכיוונים אלה יהיו מבטון חשוף מאושר, או מצופי אבן, מסוג שיאושר ע"י מנהלת האזור. 6. חזות אחידה: כל פרטי הפיתוח ובהם גדרות, קירות תומכים, וכן תאורה ושילוט יתואמו מראש עם מנהלת האזור ועם מהנדס הועדה המקומית. 7. חזות אחידה תישמר כלפי הכבישים מס' 31-40, וזאת בתיאום עם מנהלת האזור ובהתייעצות עם אדריכל הנוף. תחילת פיתוח בתחום התכנית יותנה בביצוע גידור אחיד או טיפול צמחי מתאים בחזית לאורך דרך מס' 40 בעניין פיתוח וגידור המגרשים הפונים אל נחל פחר- הפיתוח יעשה בהתאם לסעיף 6.7.3 להלן. 8. גינון: כל השטחים במגרש שלא יוקצו למבנים, חניה ותמרון, מדרכות או אחסנה פתוחה יגוננו. גינון זה יהווה חלק מתכנית הפיתוח. 9. כניסה וכן היציאה לרכב למגרש מהרחוב תהיה כמפורט בנספח התנועה וחניה המנחה של תכנית זו. פתרון שונה יחייב התייעצות עם מהנדס תנועה, מהנדס הועדה המקומית, ואישור רשות תימרון מוסמכת. 10. עבודות הפיתוח לא יחרגו מגבול המגרש, זאת לאחר מסירת המגרש ע"י מנהלת האזור לידי מונה הדפסה 107 תכנון זמין מגיש הבקשה להיתר. 11. מקלטים ומרחבים מוגנים: מכסת שטחי המקלטים ו/או המיגון האחר, מיקומם וצורת שילובם בתכנון, יהיו בהתאם להוראות מפקדת הג"א ובאישורה. המיגון יהיה בתחום המגרשים.	

תעסוקה	4.2
שימושים	4.2.1
1. בתאי שטח מס' 312-316 לא יותרו תחנות תדלוק. 2. בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות: א. תותר הקמת סוגי תעשיות המפורטות להלן בלבד: תעשייה עתירת ידע ומוצרי תוכנה, מפעלי הרכבה וזיווד בתחום האלקטרוניקה, מפעלים לייצור מוצרי פלסטיק, מפעלי אריזה של מזון, מתפרות, בתי מלאכה לאריגה, רובוטיקה, מכשור רפואי ומדעי, מכשור לייזר, אחסנה, אולמות תצוגה ושיווק. ב. תיאסר אחסנה או שימוש בחומרים מסוכנים מעל הכמות לדיווח כמוגדר בחוק לחומרים מסוכנים בטווח של 100 מ' מכל גבול תא שטח בייעוד מבני ציבורי או מסחר ותעסוקה. 3. תותר הקמת משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, קליניקות, חברות הנדסה, שירותים פיננסיים, חדרי כושר, מכוני העתקות, מעבדות, מרפאות, מכונים רפואיים ושירותים רפואיים ושטחי מסחר בשטח כולל של עד 250 מ"ר בקומת הקרקע בלבד. 4. במגרשים מס' 309-311 תותר הקמת גני ילדים ומעונות יום. במגרשים אלו יותרו השימושים הבאים בלבד: עסקים עתירי ידע, מוצרי תוכנה, רובוטיקה, מכשור רפואי, תצוגה ושיווק. 5. תותר הנחת תשתיות ומתקנים הקשורים בהם לרבות תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד	

4.2	תעסוקה
	בצינורות עיליים או תת קרקעיים, ומתקנים נלווים לגז טבעי כגון מגוף מונה ווסת לפי תקנות מתקנים נלווים, תשתיות גז, חשמל, מים, ביוב ותקשורת.
4.2.2	הוראות
א	1. חזית קומת הקרקע הפונה לרחוב תתוכנן כחזית מלווה רחוב ותבנה לכל אורך חזית המגרש ככל הניתן. 2. חנויות יהיו בקו הרחוב וחזיתן תופנה לכיוון הרחוב. 3. מפלס החנויות יהיה במפלס הרחוב הגובל. 5. המבנים יהיו מחומרי בניה עמידים וייחופו בחיפוי קשיח בכפוף להנחיות מרחביות של הועדה המקומית לתכנון ובניה. 7. בכל מגרש בודד יותר הקמת מבנה אחד או יותר. 6. חומרי בניה: חזיתות הבניינים (למעט מבני עזר וסככות אחסון) יצופו בכפוף להנחיות מרחביות של הועדה המקומית לתכנון ובניה. 7. חומרי גמר וחיפוי: בבקשה להיתר בניה יפורטו כל חומרי הגמר והחיפוי, ויוצגו פרטים וחתכים בקנ"מ של 20:1. 8. גדרות: הגדרות יפנו לדרכים ולשטחים ציבוריים. הגדרות והקירות התומכים הפונים לכיוונים אלה יהיו מחומרים שיאושרו ע"י מנהלת האזור. 9. חזות אחידה: כל פרטי הפיתוח ובהם גדרות, קירות תומכים, וכן תאורה ושילוט יתואמו מראש עם מנהלת האזור ועם מהנדס הועדה המקומית. 10. חזות אחידה תישמר כלפי הכבישים מס' 31-40, וזאת בתיאום עם מנהלת האזור ובהתייעצות עם אדריכל הנוף. תחילת פיתוח בתחום התכנית יותנה בביצוע גידור אחיד או טיפול צמחי מתאים בחזית לאורך דרך מס' 40 בעניין פיתוח וגידור המגרשים הפונים אל נחל פחר- הפיתוח יעשה בהתאם לסעיף 6.7.3 להלן. 11. גינון: כל השטחים במגרש שלא יוקצו למבנים, חניה ותמרון, מדרכות או אחסנה פתוחה יגוננו. גינון זה יהווה חלק מתכנית הפיתוח, שהיא אחד ממסמכי הבקשה להיתר בניה. 12. כניסה וכן היציאה לרכב למגרש מהרחוב תהיה כמפורט בנספח התנועה וחניה המנחה של תכנית זו. פתרון שונה יחייב התייעצות עם מהנדס תנועה, מהנדס הועדה המקומית, ואישור רשות תימרון מוסמכת. 13. עבודות הפיתוח לא יחרגו מגבול המגרש, זאת לאחר מסירת המגרש ע"י מנהלת האזור לידי מגיש הבקשה להיתר. 14. מקלטים ומרחבים מוגנים: מכסת שטחי המקלטים ו/או המיגון האחר, מיקומם וצורת שילובם בתכנון, יהיו בהתאם להוראות מפקדת הג"א ובאישורה. המיגון יהיה בתחום המגרשים.
4.3	מסחר
4.3.1	שימושים
	1. תותר הקמת משרדים בקומות העליונות. 2. יותרו שימושי מסחר, תיירות ואירוח ללא לינה, לרבות אחסנה (למעט אחסנת חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק). 3. מבני עזר לשימושים העיקריים כגון מתקני איסוף והפרדת פסולת, מרכזי אנרגיה, חשמל ותקשורת, מתקני מים ומשאבות, מתקני שמירה. 4. שטחים לתמרון וחניה. 5. שטחים לנוי ולמתקנים טכניים.

מסחר	4.3
6. תותר הנחת תשתיות ומתקנים הקשורים בהם לרבות תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד בצינורות עיליים או תת קרקעיים, ומתקנים נלווים לגז טבעי כגון מגוף מונה ווסת לפי תקנות מתקנים נלווים, תשתיות גז, חשמל, ביוב ותקשורת.	
הוראות	4.3.2
א	הוראות בינוי 1. חזית קומת הקרקע הפונה לרחוב תתוכנן כחזית מלווה רחוב ותבנה לכל אורך חזית המגרש ככל הניתן. 2. חנויות יהיו בקו הרחוב וחזיתן תופנה לכיוון הרחוב. 3. מפלס החנויות יהיה במפלס הרחוב הגובל. 4. בכל תא שטח תותר הקמת מבנה אחד או יותר. 5. חומרי בניה: חזיתות הבניינים (למעט מבני עזר וסככות אחסון) יצופו בכפוף להנחיות מרחביות של הועדה המקומית לתכנון ובנייה. 6. חומרי גמר וחיפוי: בבקשה להיתר בניה יפורטו כל חומרי הגמר והחיפוי, ויוצגו פרטים וחתכים בקנ"מ של 20:1. 7. גדרות: הגדרות יפנו לדרכים ולשטחים ציבוריים. הגדרות והקירות התומכים הפונים לכיוונים אלה יהיו מחומרים שיאושרו ע"י מנהלת האזור. 8. חזות אחידה: כל פרטי הפיתוח ובהם גדרות, קירות תומכים, וכן תאורה ושילוט יתואמו מראש עם מנהלת האזור ועם מהנדס הועדה המקומית. 9. גינות: כל השטחים במגרש שלא יוקצו למבנים, חניה ותמרון, מדרכות או אחסנה פתוחה יגוננו. גינות זה יהווה חלק מתכנית הפיתוח, שהיא אחד ממסמכי הבקשה להיתר בניה. 10. כניסה וכן היציאה לרכב למגרש מהרחוב תהיה כמפורט בנספח התנועה וחניה המנחה של תכנית זו. פתרון שונה יחייב התייעצות עם מהנדס תנועה, מהנדס הועדה המקומית, ואישור רשות תימור מוסמכת. 11. עבודות הפיתוח לא יחרגו מגבול המגרש, זאת לאחר מסירת המגרש ע"י מנהלת האזור לידי מגיש הבקשה להיתר. 12. מקלטים ומרחבים מוגנים: מכסת שטחי המקלטים ו/או המיגון האחר, מיקומם וצורת שילובם בתכנון, יהיו בהתאם להוראות מפקדת הג"א ובאישורה. המיגון יהיה בתחום המגרשים.
מבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
1. תותר הקמת מבנים ומתקנים לשירות הציבור; אולמות התכנסות, משרדי רשות מקומית או מוסדות ממשלתיים; שירותי חירום והצלה; שטחי תמרון וחניה, שטחים לנוי ולמתקנים טכניים. 2. בתא שטח 702 תותר הקמת מבני חינוך כגון מעונות יום, גן ילדים וכדומה. 3. תותר הקמת מתקנים טכניים נלווים כגון חדרי טרפו, מיתוג וחשמל בקו בנין קדמי וצדדי אפס בלבד. 4. תותר הנחת תשתיות ומתקנים הקשורים בהם לרבות תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד בצינורות עיליים או תת קרקעיים, ומתקנים נלווים לגז טבעי כגון מגוף מונה ווסת לפי תקנות מתקנים נלווים, תשתיות גז, חשמל, מים, ביוב ותקשורת.	
הוראות	4.4.2
א	הוראות בינוי 1. בכל תא שטח יותר הקמת מבנה אחד או יותר. 2. חלוקת מגרשים בתא שטח 702 תאושר על ידי הועדה המקומית. גודל מגרש מינימלי 1000 מ"ר.



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	3. קווי בניין: קווי בניין בתאי שטח 701 ו 702 יהיו 5 מטר. קווי הבניין הצדדים בין המגרשים ככל שיחולקו, בתחום מגרש 702, יהיו 3 מטר. 4. חומרי בניה: חזיתות הבניינים (למעט מבני עזר וסככות אחסון) יצופו בכפוף להנחיות המרחביות של הועדה המקומית לתכנון ובניה. 5. חומרי גמר וחיפוי: בבקשה להיתר בניה יפורטו כל חומרי הגמר והחיפוי, ויוצגו פרטים וחתכים בקנ"מ של 1:20. 6. גדרות: הגדרות יפנו לדרכים ולשטחים ציבוריים. הגדרות והקירות התומכים הפונים לכיוונים אלה יהיו מחומרים שיאושרו ע"י מנהלת האזור. 7. חזות אחידה: כל פרטי הפיתוח ובהם גדרות, קירות תומכים, וכן תאורה ושילוט יתואמו מראש עם מנהלת האזור ועם מהנדס הועדה המקומית. 8. גינון: כל השטחים במגרש שלא יוקצו למבנים, חניה ותמרון ומדרכות יגוננו. גינון זה יהווה חלק מתכנית הפיתוח, שהיא אחד ממסמכי הבקשה להיתר בניה. 9. כניסה וכן היציאה לרכב למגרש מהרחוב תהיה כמפורט בנספח התנועה וחניה המנחה של תכנית זו. פתרון שונה יחייב התייעצות עם מהנדס תנועה, מהנדס הועדה המקומית, ואישור רשות תימרון מוסמכת. 10. עבודות הפיתוח לא יחרגו מגבול המגרש, זאת לאחר מסירת המגרש ע"י מנהלת האזור לידי מגיש הבקשה להיתר. 11. מקלטים ומרחבים מוגנים: מכסת שטחי המקלטים ו/או המיגון האחר, מיקומם וצורת שילובם בתכנון, יהיו בהתאם להוראות מפקדת הג"א ובאישורה. המיגון יהיה בתחום המגרשים.
4.5	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
4.5.1	שימושים
	1. בתא השטח המיועד לבית החולים (מגרש מס' 750) יותרו מבנים ומתקנים לצורכי אשפוז; מרפאות, מעבדות ומשרדים; מלונית ללינת מבקרים; מנחת מסוקים (מותנה באישור הגורמים המתאימים); שטחים לתמרון וחניה; שטחים לנוי ומתקנים טכניים. 2. תותר פעילות מסחרית הנדרשת לבית חולים. 3. תותר הקמת הקמת מתקנים טכניים כגון חדרי טרפו, מיתוג וחשמל בקו בנין קדמי וצדדי אפס בלבד. 4. תותר הנחת תשתיות ומתקנים הקשורים בהם לרבות תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד בצינורות עיליים או תת קרקעיים, ומתקנים נלווים לגז טבעי כגון מגוף מונה ווסת לפי תקנות מתקנים נלווים, תשתיות גז, חשמל, ביוב ותקשורת.
4.5.2	הוראות
א	תכנית בינוי 1. על מגרש בודד תותר הקמת מבנה אחד או יותר. 2. חומרי בניה: חזיתות הבניינים (למעט מבני עזר וסככות אחסון) יצופו בכפוף להנחיות המרחביות של הועדה המקומית לתכנון ובניה. 3. חומרי גמר וחיפוי: בבקשה להיתר בניה יפורטו כל חומרי הגמר והחיפוי, ויוצגו פרטים וחתכים בקנ"מ של 1:20 ובהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית לתכנון ובניה. 4. גדרות: הגדרות יפנו לדרכים ולשטחים ציבוריים. הגדרות והקירות התומכים הפונים לכיוונים אלה יהיו מחומרים שיאושרו ע"י מנהלת האזור. 5. חזות אחידה: כל פרטי הפיתוח ובהם גדרות, קירות תומכים, וכן תאורה ושילוט יתואמו מראש עם מנהלת האזור ועם מהנדס הועדה המקומית.

4.5	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
	6. גינון: כל השטחים במגרש שלא יוקצו למבנים, חניה ותמרון ומדרכות יוגנונו. גינון זה יהווה חלק מתכנית הפיתוח, שהיא אחד ממסמכי הבקשה להיתר בניה. 7. כניסה וכן היציאה לרכב למגרש מהרחוב תהיה כמפורט בנספח התנועה וחניה המנחה של תכנית זו. פתרון שונה יחייב התייעצות עם מהנדס תנועה, מהנדס הועדה המקומית, ואישור רשות תימרון מוסמכת. 8. עבודות הפיתוח לא יחרגו מגבול המגרש, זאת לאחר מסירת המגרש ע"י מנהלת האזור לידי מגיש הבקשה להיתר. 9. מקלטים ומרחבים מוגנים: מכסת שטחי המקלטים ו/או המיגון האחר, מיקומם וצורת שילובם בתכנון, יהיו בהתאם להוראות מפקדת הג"א ובאישורה. המיגון יהיה בתחום המגרשים.

4.6	מתקנים הנדסיים
4.6.1	שימושים
	1. בתא שטח מס' 900 תותר הקמת בריכת אגירה על קרקעית לרבות מבנים ומתקנים המכילים ציוד ומתקנים הדרושים ומתקנים הדרושים להפעלת הבריכות וגידורם: צנרת מגופית, משטחי בטון, ביתני חשמל ובקרה, יחידות שאיבה, דיזל גנרטור כולל מכל סולר שיוצב ע"ג מאצרה והיפוכלוריד שיוצב בתוך מאצרה סגורה עם רשת איוורור. 2. תחום מגבלות תא שטח מס' 900 עבור חומ"ס לא יחרוג מגבולות תא השטח. 3. בתאי שטח מס' 901 ו-902 יותר מכון לטיפול בשפכים. היתרי בניה למתקן זה טעונים אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. 4. בתאי שטח מס' 901 ו-902 יותר קירוי המתקן. 5. תותר הנחת תשתיות ומתקנים הקשורים בהם לרבות תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד בצינורות עיליים או תת קרקעיים, ומתקנים נלווים לגז טבעי כגון מגוף מונה ווסת לפי תקנות מתקנים נלווים, תשתיות גז, חשמל, מים, ביוב ותקשורת.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. מתקנים הנדסיים יגודרו למניעת כניסת אנשים. בגדר יהיו שערים עם אפשרות נעילה וכניסה של רכב תפעולי. 2. תא שטח 900: א. בתא שטח מס' 900 תותר בניית קיר בטון בגובה של עד 3 מ'. ב. בתא שטח מס' 900 המתחם ירושת במצלמות אבטחה לשם מיגון. ג. בתא שטח מס' 900 תותר הצבת אנטנה לצורך העברת נתונים למערכות בקרה של חברת מקורות ובתיאום עם משרד הביטחון לעניין גובה האנטנה. ד. הבריכה תתוכנן ותבנה בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה בריכות למי שתיה - מיגון ובהתאם לתקנות בריאות העם מערכות בריכה למי שתיה 1983.

4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	1. יותרו: נטיעות וגינון; דרכי ניקוז; מדרכות ושבילים; ריהוט חוצות ופיסול חוצות; מגרשי ספורט ושעשועים; סוללות ומחסומים אקוסטיים; דרכי שירות דרכי ביטחון וגידור; מתקני חשמל, מים או ביוב ומתקן הפחתה עילי מלחץ נמוך ללחץ נמוך מאוד; העברת תשתיות הנדסיות מעל ומתחת לקרקע לרבות תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד. שטחים ציבוריים פתוחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

שטח ציבורי פתוח	4.7
ישמשו לגישה אל שטחי יער פארק ויער נטע אדם הכלולים בתכנית זו. 2. בתא שטח מס' 601 קיים אתר קבורה לא פעיל. 3. בתא שטח מס' 603 תותר הקמת תחנת סניקה לביוב. 4. בתאי שטח בייעוד שצ"פ שאינם גובלים עם דרכים ארציות (תאי שטח מס' 604-609)(דרכים ארציות מס' 31,40) תותר בניית מקומות חנייה לטובת הציבור. 5. בתאי שטח מס' 600-603, הגובלים בדרכים, תיאסר כל בניה או חניה בתחום 100 מ' מצדי הדרכים. 6. תותר הנחת תשתיות ומתקנים הקשורים בהם לרבות תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד; בצינורות עיליים או תת קרקעיים, ומתקנים נלווים לגז טבעי כגון מגוף מונה ווסת לפי תקנות מתקנים נלווים, תשתיות גז, חשמל, מים, ביוב ותקשורת. 7. תותר הקמת מתקנים טכניים כגון חדרי טרפו, מיתוג וחשמל בקו בנין קדמי וצדדי אפס בלבד.	
הוראות	4.7.2
הוראות בינוי א ישמר מרחק של לפחות 10 מ' בין חדר טרפו למבנים המיועדים למגורים ומתקני משחקים לילדים.	
איחוד וחלוקה 1. יותרו איחוד וחלוקת תאי השטח לטובת הקמת חדר טרפו ובתיאום עם חח"י בדבר מיקום וגודל תא השטח.	ב
דרך מאושרת	4.8
שימושים	4.8.1
1. דרך, כמשמעותה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות, כל המבנים והמתקנים המהווים חלק מהדרך, או הדרושים לצורכי הקמתה, תפעולה, בטיחות הנוסעים ולרבות השימושים הבאים: א. דרכים, תחנת הסעה, חניות, ריהוט רחוב, מעברים עיליים ותחתיים לכל שימוש, שבילי אופניים, מתקני שאיבה, הסדרת נחלים וכל מתקן הנדרש לצורך ניקוז. ב. קווי תשתית ומתקני תשתית עיליים ותת-קרקעיים והסדרתם, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו. ג. אמצעים להגנה הסביבה, לעיצוב הנוף ולשיקומו, לרבות פיתוח שטח, מיגונים אקוסטיים, קירות תמך, סוללות, גינון ונטיעות, מתקני ניקוז לאיכות אוויר, פיסול ועיצוב סביבתי. ד. יותרו דרכים ומחלפים לרכב, מדרכות, שטחי נוי והפרדה; שטחים לחניה ציבורית; תעלות ניקוז ושיפועים; העברת תשתיות הנדסיות מעל ומתחת לקרקע, כגון מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד ומתקנים עיליים הנלווים להם. 2. דרך ארצית: דרך מס' 31 (דרך ארצית - כמשמעותה בתמ"א 3): א. השימושים ברצועה שבין קו זכות דרך מס' 31 ובין קו הבניין יהיו עפ"י תמ"א 3. ב. בתחום קווי הבניין של דרך זו, תותר הנחת תשתיות בהם לרבות תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד בצינורות עיליים או תת קרקעיים, חשמל, מים, ביוב ותקשורת. ג. תנאי להתוויית דרכים חקלאיות, שבילי אופניים, קווי תשתית, יהיה בתיאום עם נתיבי ישראל ובלבד שלא תיפגע הבטיחות, ביטחון הנוסעים בדרכים, נוחות הקמתן, תפעולן ואחזקתן. 3. מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט. 4. הצבת עמודים והעברת כבלי חשמל עיליים או תת-קרקעיים, בכל המתחים, בכפוף לסעיף 6.9.	

4.8	דרך מאושרת
5. בתא שטח מס' 1016 תותר הקמת גשר עילי של דרך מס' 31 מעל דרך מקומית מס' 3.	
4.8.2	הוראות
א	זיקת הנאה א. תותר העברת תשתיות ממים וביוב, חשמל ותקשורת מתא שטח 901 ו 902. ב. יותר מעבר כלי רכב מתא שטח 901 ו 902.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	1. תותר סלילת כבישים ומחלפים לרכב, מדרכות, מתקני בטיחות, תמרורים ורמזורים; שטחי נוי והפרדה ונטיעות; שטחים לחניה ציבורית; תעלות ניקוז ושיפועים; העברת תשתיות הנדסיות מעל ומתחת לקרקע, לרבות תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד. 2. תותר הנחת תשתיות ומתקנים הקשורים בהם לרבות תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד בצינורות עיליים או תת קרקעיים, ומתקנים נלווים לגז טבעי כגון מגוף מונה ווסת לפי תקנות מתקנים נלווים, תשתיות גז, חשמל, מים, ביוב ותקשורת.
4.9.2	הוראות
א	זיקת הנאה א. תותר העברת תשתיות ממים וביוב, חשמל ותקשורת מתא שטח 901 ו 902. ב. יותר מעבר כלי רכב מתא שטח 901 ו 902.
4.10	שביל
4.10.1	שימושים
	1. תותר הנחת תשתיות ומתקנים הקשורים בהם לרבות תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד בצינורות עיליים או תת קרקעיים, תשתיות גז, חשמל, מים, ביוב ותקשורת.
4.10.2	הוראות
4.11	חניון
4.11.1	שימושים
	1. יותרו חניות וחניה ציבורית, מדרכות ומעברים. 2. יותרו נטיעות. 3. תותר הנחת תשתיות ומתקנים הקשורים בהם לרבות תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד בצינורות עיליים או תת קרקעיים, ומתקנים נלווים לגז טבעי כגון מגוף מונה ווסת לפי תקנות מתקנים נלווים, תשתיות גז, חשמל, מים, ביוב ותקשורת.
4.11.2	הוראות
א	הוראות בינוי תשמש לצורכי חניה לתאי שטח המיועדים לתעשייה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
4.12	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.12.1	שימושים
	1. תחום הכרזת נחל להבים בהתאם לתכנית מס' 31/ נ/ 108 על- פי חוק הניקוז. 2. יותרו: נטיעות וגינון; דרכי ניקוז; דרכי שירות דרכי ביטחון וגידור; מתקני מים או ביוב; העברת תשתיות הנדסיות מעל ומתחת לקרקע לרבות תשתית גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד. כל זאת בתאום רשות ניקוז.

4.12	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.12.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					
עיקרי	שרות															
תעשייה	101 - 177		1500	65%	15%	10%	10%	105%	50	14 (1)	3	1	(2)	(2)	(2)	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	701		1000	40%	10%	10%	10%	70%	40	14 (1)	3	1	(2)	(2)	(2)	אחורי
מבנים ומוסדות ציבור	702		1000	40%	10%	10%	10%	70%	40	14 (1)	3	1	(2)	(2)	(2)	אחורי
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	750		1000	35%	10%	5%	10%	60%	40	52 (3)	12	1	(2)	(2)	(2)	אחורי
מסחר	801 - 803		1500	40%	10%	10%	10%	70%	50	10	2	1	(2)	(2)	(2)	אחורי
מתקנים הנדסיים	900	בריכת שתייה	1000	4047		100		4147	10	10	3	1	(4)	(4)	(4)	אחורי
מתקנים הנדסיים	901	מט"ש	1000	5200		200		5400	20	10	2	1	(2)	(2)	(2)	אחורי
מתקנים הנדסיים	902	מט"ש	1000	1400		200		1600	20	10	2	1	(2)	(2)	(2)	אחורי
שטח ציבורי פתוח	601 - 603	חדרי טרפו		300		250		550			2	1				אחורי
שטח ציבורי פתוח	603	תחנת סניקה		200		150		350		7	2	1				אחורי
תעסוקה	301 - 316		1500	65 (5)	15%	10%	15%	105%	50	(6)	4	1	(2)	(2)	(2)	אחורי

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

הערה ברמת הטבלה:

א. בשטחי שירות מעל לכניסה הקובעת שימושים מותרים: חדרי שנאים, מרכזי אנרגיה, חדרי מכונות, מיזוג אויר, משק חום, תקשורת, משאבות, חדרי אשפה וכד'.

ב. בשטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת שימושים מותרים: חדרי שנאים, מרכזי אנרגיה, חדרי מכונות, מיזוג אויר, משק חום, תקשורת, משאבות, חדרי אשפה וכד'.

ג. 60% משטח המרתף מיועדים לחניה.

ד. מרתפים יכללו בשטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת.

ה. בשטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת יותר מרתף בתוך תחום קווי הבניין המותרים.

ו. בתאי שטח ביעוד תעשייה, תעסוקה ומסחר תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.

ז. בתאי שטח ביעודי קרקע תעשייה ותעסוקה היקף שטחי הרצפה לתצוגה ולשיווק לא יעלה על 15% מסך השטחים העיקריים המותרים.

ח. בתאי שטח ביעוד תעשייה, תעסוקה ומסחר יותרו הקמת המבנים בקווי בניין קדמי וצדי אפס כדלהלן: חדרי שומר, חדרי טרפו, מיתוג וחשמל, חדרי אשפה בתנאי שהמבנה יהיה סגור ומקורה על פי הוראות סעיף 6.4.6 להלן.

ט. בתאי שטח ביעוד תעשייה, תעסוקה ומסחר תותר הקמת מתקנים טכניים כגון תחנת שאיבה, מכלי מים, מאגרי מים לכיבוי אש ובקווי בנין אחורי או אחורי צדדי אפס.

י. חלוקת מגרשים בתא שטח 702 תאושר על ידי הועדה המקומית. גודל מגרש מינימלי 1000 מ"ר. קווי בניין בתאי שטח 701 ו 702 יהיו 5 מטר. קווי הבניין הצדדים בין המגרשים ככל שיחולקו, בתחום מגרש 702, יהיו 3 מטר.

י"א. תותר הקמת מצללות בקו בנין קדמי וצדי אפס.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בגג משופע תותר בניה לגובה 16 מ'.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) עבור מבנה בית החולים.

(4) קו בניין 0.

(5) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 250 מ' לטובת מסחר כלולים בכל מגרש.

(6) 1. בגג משופע תותר בניה לגובה 16 מ'

2. בגג שטוח תותר בניה לגובה 14 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. כללי:

א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה, ובתנאים המפורטים בהמשך.

ב. תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע בפועל של הדרכים, בהתאם לשלבי הביצוע (ראה סעיף 7.1).

ג. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטות כפי שיאשרו ע"י רשות התימור המוסמכת.

ד. תנאי למתן היתר בניה הוא חתימת הסכם בין מגיש הבקשה להיתר ובין המנהלת.

ה. תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם חברת "מקורות".

ו. תנאי למתן היתר בניה עבור תא שטח מס' 900 יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית אדריכלית-נופית.

ז. תנאי למתן היתר בניה עבור תא שטח מס' 900 יהיה אישור פיקוד העורף.

ח. תנאי למתן היתר בניה עבור תאי שטח ביעוד "מתקן הנדסי" יהיה קבלת חוות דעת משרד הבריאות.

ט. תנאי למתן היתר בניה לבית החולים יהיה הסדרת גישה לתחנת הרכבת להבים.

י. היתרי בנייה לביצוע עבודות הפיתוח בתחום התכנית יבטיחו כי ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות תשתית הגז הטבעי.

יא. תנאי למתן היתר בניה או ביצוע כל עבודה פיתוח או תחזוקה של תשתית בתחום מגבלות תשתית הגז הטבעי יהיה תיאום ואישור בעל רישיון חלוקת גז טבעי.

יב. תנאי למתן היתר בניה לתחנת תידלוק הוא עמידה בכל התנאים והדרישות בהוראות תמ"א 18 על שינוייה.

יג. בחינת הצורך בהכנת סקר בוגרים תעשה במסגרת התנאים למתן היתרי בניה לגבי כל היתר בנפרד.

2. הגשת מידע ונתונים עבור אפיון המפעל וקביעת התאמתו לשימושים, להוראות ולמגבלות אזור התעשייה המפורטים בתכנית זו:

א. מידע ונתונים: לבקשה להיתר בניה יצורפו מסמכים הכוללים מסמכי אפיון של המפעל ואם נדרש - חוות דעת סביבתית (ראה סעיף 6.4) ותשריטים ומידע לגבי הייעודים והשימושים

המתוכננים, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים, מערכות

לשפכים והאיכויות המתקבלות לאחר טיפול הקדם ולפסולת כולל מתקני הטיפול בהם), בתוך

מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום המגרש; פירוט החומרים שיאוחסנו במפעל, צורות

האחסון הפתוח והסגור; אמצעים למניעת חדירת נגר עילי לשטחי האחסון המקורים; פירוט

מבני העזר, השירותים והמנהלה. כמו כן יוצגו כל האמצעים למניעת השלכות סביבתיות של

המפעל, כמפורט בסעיפים 6.4 - 6.6. המידע יוגש לאישורי משרד הבריאות והמשרד להגני"ס.

ב. תכנית בינוי ופיתוח: תוגש תכנית בינוי ופיתוח של המגרש 1:500, כולל חתכים אופייניים,

שתציג: מבנים מתוכננים, כניסות ויציאות למגרש, שטחי פריקה וטעינה, שטחי התמרון לרכב

והחניה; שטחי הגינון, הנטיעות ומערכת ההשקיה; מפלסי קרקע סופיים, קירות תומכים

ומסלעות, גדרות וכו'; גומחות לחיבורי תשתיות (מים, חשמל ותקשורת); תשתיות גז טבעי תוך

שמירה על טווחי הבטיחות; ניקוז וסילוק מי גשם; שילוט ותאורת חוץ. כל אלה- לפי הוראות

ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

ג. פרטי בניה: לגבי כל המבנים העיקריים, המתקנים השונים, מבני העזר והאחסון יינתנו כל הפרטים, ביניהם חומרי הבניה, מיקום וגובה המבנה, פתחים, שיפועי גגות ומשטחים, צורת הניקוז וכו'.

ד. שלבי ביצוע: לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית שלבי הבניה.

3. ביצוע בדיקות סביבתיות:

כל הנאמר בפרק 6.4 - 6.6 הרצ"ב חל על סעיף ביצוע בדיקות סביבתיות להלן.

א. חוות דעת סביבתית:

כל בקשה להיתר בניה תובא לחוות דעת מוקדמת של ועדת קליטת מפעלים שבמנהלת האזור. בוועדה זו יהיה יועץ סביבתי, וכן נציגים של היחידה לאיכות הסביבה ונציג משרד הבריאות במחוז דרום. במסגרת תהליך מיון וסינון מוקדם יידרש כל מפעל להציג דו"ח אפיון או חוות דעת סביבתית (ראה סעיפים 6.4, 4.1). בחוות הדעת הסביבתית יציג מפעל את עמידתו באיסורים ובמגבלות סביבתיות.

ב. ניקוז:

- תהיה הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז וסילוק מי הגשם, ובין מערכת הביוב, הן בתחום המגרש והן מחוצה לו. ניקוז מי הגשם (נגר עילי) לא יעבור ממגרש אחד למשנהו, אלא יתנקז לשטחים ציבוריים בלבד כגון דרך או שצ"פ. כתנאי למתן היתר בניה, מגיש הבקשה יגדיר ויציג ליועץ הסביבתי של מנהלת האזור את השטחים בהם צפויה פעילות העלולה לזהם מי ניקוז. כמו כן, הוא יציג את האמצעים שיינקטו למניעת חדירת מי נגר לשטחים אלה, ולמניעת הגעת הזיהום למערכת הניקוז והתיעול, הכל כמפורט בסעיף 6.4.4 - 6.4.5.

- תנאי להוצאת היתרי בניה למגרשים שצמודים לנחל להבים הוא הסדרה בפועל של מקטע הנחל בתחום התכנית.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

ג. פסולת:

- תנאי לתחילת עבודות עפר יהיה פינוי פסולת פזורה קיימת בתחום התכנית בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

- יתוכננו ויוצגו דרכי הטיפול והסילוק של פסולת מוצקה על סוגיה (ביתית, תעשייתית ורעילה), בתיאום עם מנהלת אזור התעשייה והיחידה הסביבתית, ועל פי הנדרש בסעיף 6.4.6.

- בכל בקשה להיתר בניה ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים בעת עבודות הבנייה, ואישור על הסדר פינויים לאתר מוכרז כדין. היתר לאכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי הפסולת לאתר מוסדר ומאושר כדין.

ד. זיהום אוויר:

יתוכננו אמצעים למניעת זיהום אוויר ממקורות כמו תהליכי ייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב, הכל בהתאם לתקני אוויר ולמגבלות החלות על מגרשים לפי תכנית זו.

4. חומרים רעילים ומסוכנים:

א. יתוכננו ויוצגו דרכי טיפול, אחסנה ונוהל פינוי של חומרים מסוכנים, בהתאם לסוגי וכמויות חומרים אלה, וראה סעיף 6.6.9 כל הפתרונות המוצעים יהיו טעונים אישור הגופים המוסמכים.

5. רעש:



6.2

תנאים למתן היתרי בניה

א. יתוכננו פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כמו תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, ותנועת עלי רכב, על פי מסמך "חלוקת זכויות רעש", ובהתאם למפורט בסעיף 6.5.7, ויהיו טעונים אישור.

ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בדיקת השלכות אקוסטיות על תאי שטח 600-602 הצמודים לדרך מס' 31 וביצוע המיגונים במידת הצורך.

6. המכון לטיהור שפכים :

א. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

ב. "היתר בנייה יינתנו בתנאי שדרוג מט"ש להבים הקיים בהתאם לנספח ביוב מאושר (לרבות הקמת בריכת וויסות, מאגר חירום הוספת מתקני קדם, קירוי מתקן קדם, התקנת מערכת נטרול ריחות וכו').

6.3

אדריכלות

1. בכל תא שטח יותר הקמת מבנה אחד או יותר.

2. חומרי בניה: חזיתות הבניינים (למעט מבני עזר וסככות אחסון) יצופו בכפוף להנחיות המרחביות של הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

3. חומרי גמר וחיפוי: בבקשה להיתר בניה יפורטו כל חומרי הגמר והחיפוי, ויוצגו פרטים וחתכים בקנ"מ של 20:1.

4. גדרות: הגדרות יפנו לדרכים ולשטחים ציבורים ותהיינה מרשת מרובות מגולונת וצבועה, או דומה- הכל באישור מנהלת האזור. הקירות התומכים הפונים לכיוונים אלה יהיו מסוג שיאושר ע"י מנהלת האזור, בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה.

5. חזות אחידה: כל פרטי הפיתוח ובהם גדרות, קירות תומכים, וכן תאורה ושילוט יתואמו מראש עם מנהלת האזור ועם מהנדס הועדה המקומית.

6. חזות אחידה תישמר כלפי הכבישים מס' 31-40, וזאת בתיאום עם מנהלת האזור ובהתייעצות עם אדריכל הנוף. תחילת פיתוח בתחום התכנית יותנה בביצוע גידור אחיד או טיפול צמחי מתאים בחזית לאורך דרך מס' 40 בעניין פיתוח וגידור המגרשים הפונים אל נחל פחר- הפיתוח יעשה בהתאם לחוק הניקוז תשי"ח 1957 על תיקונו, ובהתאם לתסקיר ניקוז. תכניות הניקוז יוגשו לאישור רשות הניקוז, ויבוצעו במקביל לביצוע התשתיות האחרות.

7. גינון: כל השטחים במגרש שלא יוקצו למבנים, חניה ותמרון, מדרכות או אחסנה פתוחה יגוננו. גינון זה יהווה חלק מתכנית הפיתוח, שהיא אחד ממסמכי הבקשה להיתר בניה.

8. כניסה וכן היציאה לרכב למגרש מהרחוב תהיה כמפורט בנספח התנועה וחניה המנחה של תכנית זו. פתרון שונה יחייב התייעצות עם מהנדס תנועה, מהנדס הועדה המקומית, ואישור רשות תימרון מוסמכת.

9. עבודות הפיתוח לא יחרגו מגבול המגרש, זאת לאחר מסירת המגרש ע"י מנהלת האזור ליד מגיש הבקשה להיתר.

10. מקלטים ומרחבים מוגנים: מכסת שטחי המקלטים ו/או המיגון האחר, מיקומם וצורת שילובם בתכנון, יהיו בהתאם להוראות מפקדת הג"א ובאישורה. המיגון יהיה בתחום המגרשים.

11. הוראות בסעיף זה לא יחולו על תא שטח מס' 900.



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

1. כללי:

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות התכנון והטכנולוגיה המבטיחים מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודני הגנת הסביבה. בתחום התכנית ייאסרו שימושים אשר הפעילות הצפויה בהם עלולה לגרום לסיכון, למטרד או למפגע לסביבה, על פי דעת מהנדס הוועדה המקומית, או הוועדה למיון וקליטת מפעלים של מנהלת האזור, או של המשרד להגנת הסביבה.

2. שאלון אפיון מפעל:

כל המפעלים המבקשים להיכנס לאזור התעסוקה והשירותים נשוא תכנית זו יחויבו במילוי שאלון אפיון מפעל. על פי השאלון תיקבע אפשרות הכניסה לאזור והתאמה לסיווג תעשייה או תעשייה בעלת הוראות מיוחדות. זאת בהתאם למגבלות המוצגות תחת שימושי התעשייה המותרים (סעיף 4.1.1).

3. חוות דעת סביבתית ותסקיר השפעה:

א. חלק מהמפעלים המבקשים להיכנס לאזור יחויבו הצגת חוות דעת סביבתית או סקר סיכונים. חובה זו תחול על מפעלים על פי דעת מנהלת האזור (ועדת קליטת מפעלים), בה יהיו בין השאר נציג היחידה להגנת סביבה ומשרד הבריאות.

ב. בנוסף לכך, מוסד תכנון עשוי לדרוש חוות דעת סביבתית, תסקיר השפעה על הסביבה או סקר סיכונים כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד להגנת הסביבה המפעל או השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים, או לחרוג מדיני הגנת הסביבה.

4. ניהול שפכים והשבת קולחים לצורכי השקיה:

א. יובטח חיבור וקליטה למערכת הביוב המקומית, ולמתקן האזורי לטיפול בשפכים.

ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי של אזור התעסוקה תהיה כמוגדר ב"חוק עזר לדוגמה לרשויות המקומיות (חיבור שפכי תעשייה לרשת הביוב העירונית, התשמ"ב, 1981), בכפוף לדרישות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים, ולפי דרישת הרשויות המוסמכות.

ג. כמות השפכים ואופן הזרמתם יתאימו למערכת האיסוף וההובלה באזור, ולקיבולת מתקני הטיהור מבחינת ספיקות ממוצעות וספיקות שיא, שנתיות, יומיות ושעתיות. יש לגבות מתקני שפכים במיכלי חירום למניעת גלישות.

ד. על המפעל להכין סקר שפכים ולהגיש את תוצאותיו, ובמידת הצורך להכין על פיו תכנית לקדם-טיפול, אשר תהייה טעונה אישור הגורמים המוסמכים. התכנית תכלול אמצעי ניטור ומדידה רציפים ותיעוד התוצאות.

ה. קדם-טיפול של שפכים שאינם תואמים במקור את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים, וזאת טרם חיבור אל המערכת המרכזית.

ו. סילוק תימלחות לרבות ממתקני ריכוך וטיפול במים ייעשה בהתאם להנחיות ואישור המשרד להגנת הסביבה.

ז. תבוצע הפרדה של שמנים ושומנים ואלו יסולקו לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.

ח. כל האמור לעיל ייעשה תוך הפרדה ממערכות ניקוז ותיעול ותוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים ו/או נוזלים אל הקרקע, אל מערכות ניקוז טבעיות, או אל מי התהום.

ט. איכות הקולחים לצורכי השקיית שצ"פ תהייה חייבת לעמוד בהנחיות התקפות בנושא, והיא תאושר ותבוקר על ידי משרד הבריאות. הצנרת שתשמש להזרמת הקולחים המושבים תהייה מופרדת לחלוטין ממערכת המים השפירים ותסומן בצבע מבדיל. כמו כן ישולטו השטחים המושקים בקולחים בשילוט אזהרה. הקמת מערכת ההשבה תחויב באישור משרד הבריאות.

6.4

איכות הסביבה

- י. לא תותר הזרמה רציפה של קולחים לנחלים, אלא בכפוף לקבלת צו הרשאה מנציבות המים ובתיאום עם רשות הניקוז והמשרד להגנת הסביבה.
- יא. איסוף השפכים וסילוקם יהיה אל מט"ש להבים.
5. ניקוז מגרשים בתחום התכנית:
- א. בשטחים בהם, בשלב הבקשה להיתר בניה, יוגדר שתתקיים במגרש פעילות העלולה לזהם מי ניקוז - יינקטו על ידי מבקש ההיתר האמצעים הדרושים למניעת הזרמה של מזהמים אל מערכת הניקוז, כגון: אצירה ושחרור מבוקר, שיקוע, טיפול מוקדם או העברה למערכת הביוב או מיכלי איסוף נגר, מניעת חדירת נגר אל תת הקרקע כגון שימוש בחומרים אטימים במשטחי תפעול וקירוי. הכל כמתואר בסעיף ב- 6.1.3 ב. לעיל.
- ב. נגר גגות, משטחי חניה ושטחים פתוחים ייאסף ויופנה למערכת ניקוז ו/או תיעול. לחילופין, ייושמו שיטות להחדרת מי נגר, על פי עקרונות בניה משמרת מים.
6. פסולת מוצקה:
- א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת מוצקה, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעים וברואתיים וחזותיים, או סיכונים בטיחותיים.
- ב. בשטח התכנית לא יוצבו מתקנים לאצירה או לטיפול בפסולת, אלא בתחום המגרשים. אצירת הפסולת הביתית והרעילה תהיה במתקנים סגורים ומקורים.
- ג. הפסולות בתחומי כל מפעל תופרדנה על פי סוג, ותסולקנה בהתאם ליעד שנקבע, ובאמצעות מערכת האיסוף התואמת את הסוג והתדירות שנקבעה לו.
- ד. פסולת ביתית תועבר ישירות ממתקני האצירה אל אתר סילוק פסולת (אס"פ) "דודאים", בתדירות של לפחות אחת ליומיים או שלושה בתקופות החורף והקיץ בהתאמה.
- ה. פסולת יבשה תועבר לאתר ייעודי ב"דודאים".

6.5

איכות הסביבה

- ו. פסולת תעשייתית תועבר לאתר "דודאים" על ידי מערך פינוי שיופעל על ידי מנהלת האזור.
- ז. פסולת שתוגדר כפסולת רעילה- תועבר לאתר הארצי ברמת חובב ישירות מחצר המפעל, תוך תיאום עם מנהלת האזור שתנהל רישום ותיאום של פעולת הסילוק.
- ח. פסולת בניין - פינוי פסולת הבניין יכלול ניפוי ושימוש חוזר למילוי לכבישים ולמבנים בתכנית נשוא מסמך זה.
- פסולת בניין תופרד במגרש זמני שיוגדר עד לגמר עבודות הקמה ותועבר לאתר מורשה על פי החוק. לא תושאר פסולת בשטח, תוך הקפדה למניעת גלישה מאזורי הגבעות לערוצים. היתר בניה או רישיון עסק מותנים בקיום הוראות אלה, כולל מיון, אחסון זמני ושינוי לאס"פ שמחוז לשטח התכנית, הכל לפי הוראות הועדה המקומית או מנהלת אזור התעסוקה והשירותים והמשרד להגנת הסביבה.
7. רעש:
- א. בכל מקרה בו פעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, כהגדרתו בחוק, יידרש תכנון וטיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים על פי תקנות למניעת מטרדים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. עלות תכנון וביצוע המיגונים האקוסטיים תחול על יזם התכנית, בכפוף לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. לתכנית יצורף נספח "חלוקת זכויות רעש", כנדרש בסעיף 6.2.5 (א), שיגדיר את רמות הרעש המותרות במגרשים השונים בתכנית. מסמך זה נועד להבטיח ששך הרעש בתוך בית החולים לא יעלה על המפלס המרבי המותר על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990, במבנה "א".
- ג. הבקרה על הרעש בתחום התכנית תעשה באמצעות דו"ח אקוסטי, שיידרש מכל גורם הפונה

6.5

איכות הסביבה

לאכלס מגרש. דו"ח זה יוגש ליועץ הסביבתי של מנהלת האזור, עבור כל מגרש. במסמך יסוכמו הנתונים הקובעים את הקרנת הרעש הצפויה ואת היבטי הרעש הסביבתיים העלולים להיגרם על ידי הפעולות במתקן. כמו כן יפורטו ויאופיינו מקורות הרעש והאמצעים להפחתתם עד למפלסים המוצגים בלוחות B-1 ו-B-2 בנספח חלוקת זכויות הרעש בהתאם למאפייני הרעש, משכו וזמן היווצרות (יום או לילה). מפלס הרעש הכולל מכל המתקנים המתוכננים לפעול באותו פרק זמן, יעמוד בהוראת התקנון כמוצג בלוחות B-1 ו-B-2 שיתעדכנו מפעם לפעם.

ד. במקרה בו נדרשת הגדלת תקציב רעש או במקרה בו ניתן להקטין את תקציב הרעש למגרש מסוים, תוגש בקשה על ידי בעל המגרש למנהלת האזור. מנהלת האזור תיזום את עדכון הלוחות B-1 ו-B-2 תוך התחשבות במפלסי הרעש אותם מייצרים המגרשים בהם קיימים מפעלים ושמירה על תקציב הרעש הכולל. הלוחות המעודכנים, כולל אישור בעלי המגרשים בהם יערכו השינויים בתקציב הרעש יועברו לאישור רכז הרעש של המשרד להגנת הסביבה (מחוז דרום). הלוחות המעודכנים, לאחר אישורם, יפורסמו במסגרת הוראות התפעול של מנהלת האזור.

ה. גורם המתעתד לאכלס מגרש יוכל לפנות למנהלת האזור על מנת לקבל פטור מהכנת דו"ח אקוסטי כנדרש לעיל. בקשה לפטור צריכה להיות מנומקת ונתמכת בהוכחה כי הפעילות שתתקיים במגרש אינה מייצרת רעש העלול לחרוג מהסף המוגדר בתקציב הרעש.

ו. בית החולים יתוכנן לעבודה עם חלונות סגורים. יותקנו מערכות מיזוג ואוורור על מנת לאפשר שהייה בחדרים בתנאים אלו. החלונות והדלתות הפונים כלפי חוץ המבנה יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של $STC = 25 \text{ db}$ לפחות. הרעש אותו גורם בית החולים אינו נכלל בתקציב הרעש שלו עצמו ולפיכך יש לתכנן את מקורות הרעש בתוך מתקן זה כך שלא ישפיע על מפלס הרעש הכולל. עבור מגרשים בתחום התכנית, בהם קיים חשש כי מפלסי הרעש בשעות הלילה לא יעמדו בקריטריונים של מפלסי הרעש המרביים המותרים, קיימת אפשרות להגבלת שעות הפעילות לשעות היום בלבד.

8. איכות אוויר:

- א. ריחות: בכל מקרה של פליטת ריחות יבוצע טיפול או מניעה של הפצת הריח במקור. במט"ש יבוצעו קירוי וסגירה של מתקני הקדם באמצעות פח- טיפול, הסחיטה ואחסון הבוצה. במבנים אלה תותקן מערכת שאיבת אויר וטיפול/נטרול הריחות. מימוש פתרונות אלה מהווה תנאי למתן היתרי בנייה באזור התעסוקה.
- ב. אנרגיה: יותרו השימושים במקורות האנרגיה הבאים: גז, סולר דל גופרית, חשמל ואנרגיה סולארית. בכל מקרה, איכות האוויר תהייה בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה ולתקני הסביבה והפליטה המקובלים על משרד להגנת הסביבה.
- ג. מניעת אבק: במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי הייצור או הפסולת גורמים לאבק (כגון מפעלים לייצור בלוקים ואלמנטים טרומיים מבטון, משטחי אחסנה), ייעשו כל הסידורים למניעת פיזור האבק, כולל מבנים סגורים, דרכים סלולות, כיסוי משטחים בבטון או באספלט או באבנים משתלבות, נטיעות וכו' - הכל על פי דרישות ותקנים המקובלים על המשרד להגנת הסביבה.

6.6

איכות הסביבה

9. חומרים מסוכנים (חומ"ס):
- אחסון, טיפול, שינוע וסילוק של חומרים מסוכנים ייעשה בהתאם לחוקי חומרים מסוכנים ורישוי עסקים, ועל פי התקנות הנוגעות לכל סוג תעשייה ולפי כל דין, תקנה והוראה של הרשויות המוסמכות לנושא זה. שימושים העוסקים בחומרים מסוכנים יידרשו בהכנת סקר סיכונים על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. אחסון חומרים מסוכנים ייעשה בהתאם להוראות החלות על קבוצות חומרים שונות ועל פי הנחיות הרשויות המוסמכות לכך.

6.6

איכות הסביבה

10. קרינה:
- היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיואקטיבית, אלקטרומגנטית וכו', כפי שיפורסמו מעת לעת.
11. אמצעים טכנולוגיים:
- יידרשו האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר והזמינים למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג.
12. שמירה על ערכי טבע וצמצום השפעות שוליים:
- א. נסיעה ועבודה עם כלי רכב כבדים תותר רק בתחום התכנית ועל דרכי גישה מוסדרות.
- ב. תיאסר שפיכת פסולת בניין מחוץ לתחום התכנית.
- ג. במידה ותוצב תאורה בשוליים המערביים והדרומיים של התכנית גופי התאורה יונחו כך שהאור יופנה פנימה אל תוך שטח השכונה.
- ד. בשטחי הגינון שבשולי התכנית יעשה שימוש בצומח מקומי ולא יעשה שימוש בצומח המוגדר כפולשני.
13. נטיעת עצים:
- א. במגרשי חניה ושטחים ציבוריים יש לתעדף עצים נותני צל סוככים, חסכוניים במים ומאוקלמים ולהימנע מעצים בעלי מבנה ענפי שביר.
- ב. עבור תכנית הפיתוח תוכן רשימת עצים אשר תוכח עמידתם בקריטריונים שב"מדריך עצי הצל בישראל" של משרד החקלאות והגנת הסביבה.
- ג. בחניונים ולאורך ציר התנועה הראשי יינטע לפחות עץ אחד סוככי לכל 3-4 חניות.
- ד. החניון יתוכנן כך שכ-50% משטחו יוצל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככים.

6.7

ניקוז

1. הטיפול בהסדרת הנחלים והניקוז בשטח התכנית יבוצע בהתאם לחוק הניקוז תשי"ח 1957 על תיקונו, ובהתאם לתסקיר ניקוז. תכניות הניקוז יוגשו לאישור רשות הניקוז, ויבוצעו במקביל לביצוע התשתיות האחרות. תכנית הניקוז תכלול את האמצעים למניעת סחף במוצאות ניקוז הנחל אל עבר השטחים הפתוחים, כגון מתקנים להפחתת אנרגיית המים, ייצוב צמחי, טרסות וכדומה.
2. מגרשים לאורך הנחל העובר ליד המט"ש (113, 135-136, 141-142, 147-148, 150-156, 304-316): תחזוקת הנחל תהייה באחריות מנהלת האזור, ובתיאום עם רשות הניקוז. עבודות העפר להכשרת מגרשים אלה תכלול הידוק המילוי בשיפוע שמחוץ לגבול החיצון שלהם, עד לקו הדיקור בתוך רצועת השצ"פ, באופן שלא יותרו שוליים של שפוכת כלפי אפיקי הנחלים. שטח זה יטופל טיפול נופי בתיאום עם קק"ל. בגבול החיצון של המגרשים תוקם גדר אחידה. כל זה ייעשה על פי תכניות מאושרות ע"י מהנדס הוועדה המקומית ומתואמות עם קק"ל, ויבוצע מיד עם סיום עבודות העפר ולפני אכלוס המגרשים. מימוש סעיף זה הוא תנאי להיתר בניה במגרשים הנדונים.

6.8

תשתיות

1. כל עבודות התשתית בתחום התכנית יתוכננו ויבוצעו באישור מראש ובתיאום מלא עם מנהלת אזור התעסוקה והשירותים, עם מהנדס הוועדה המקומית, ובאישור הרשויות המוסמכות.
2. פיתוח ועבודות עפר, ניקוז ונוף: עבודות הפיתוח יתוכננו בשילוב עם אדריכל נוף, ותוך תשומת לב להיבט הנופי, ולשמירה מרבית על ערכי טבע. היתר לעבודות פיתוח בשטח יינתן רק אם יכלול פתרון לעודפי עפר ופסולת יבשה ולמניעת פגיעה בנחלים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
3. מגרשים הגובלים בדרך מס' 31, או בשטחי שצ"פ הצמודים לדרך מס' 31: במגרשים אלה יש

6.8

תשתיות

להתקין גידור שימנע גישה של הולכי רגל לדרכים הנזכרות.
4. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובתאי השטח הציבוריים.

5. כל קווי התשתית שבתחום הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

4. מים וביוב:

א. ראה סעיף 6.4.4 (סילוק שפכים והשבת קולחים לצורכי השקיה) להנחיות סביבתיות בעניין שפכים. תכנית זו מלווה על ידי נספח ביוב, המפרט את עקרונות איסוף השפכים משטח התכנית, ואת דרך הטיפול בהם. נספח הביוב מפרט את דרכי השימוש בקולחים לאחר הטיפול, (ובכלל זה: השקיית שטחי הגינון בשטחים הציבוריים הפתוחים, בתחום התכנית או מחוצה לה), ו/או דרכי הסילוק של עודפי קולחים אלה.

ב. אספקת המים לאזור התעסוקה והשירותים תהייה במערכת צנרת עצמאית ונפרדת.

ג. תכניות המים הציבוריות והמפעליות תהיינה טעונות אישורים של הועדה המקומית, מכבי אש ומשרד הבריאות. כל מפעל בתחום התכנית יחובר למערכת המים הציבורית בצורה שתמנע באופן מוחלט אפשרות של זרימה חוזרת של מים מהמפעל אל המערכת הציבורית.

5. תאורת רחוב ושצ"פים:

א. כל קווי ההזנה לתאורה בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

ב. מרכזיות ההדלקה לתאורת הרחוב תהיינה בהתקנה על-קרקעית, ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה, באופן ובעיצוב שיתואם עם אדריכל הנוף ועם מהנדס הועדה המקומית.

ג. תוגש תכנית תאורה מפורטת הכוללת מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג גופי התאורה, חתכי כבלי ההזנה, סוג המרכזייה - כל אלה לאישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס החשמל של הרשות המקומית.

ד. תאורת כבישים תהייה במדדי איכות תאורה בהתאם לדרישות ולתקנים לפי סוג הדרך (רחוב מקומי, מאסף, דרך עירונית ראשית, דרך עורקית וכו').

ה. גופי התאורה יהיו בעלי מעטפת מתכתית אנטי מגנטית, עם אפשרות להתקנה ישירה על ראש העמוד ללא זרוע, כדי למנוע חדירת הזרוע אל תחום הכביש בו נוסעות משאיות גבוהות.
6. בזק:

א. כל קווי בזק בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

ב. תתאפשר חדירה אל תחום המגרשים של גובי בזק, בחלק שמתחת קו ה"צווארון".

ג. תותר הקמת חדר רחק בצמידות לתחנת שנאים של חח"י בשצ"פ, בהתאם לתנאים טכניים שייקבעו על ידי חח"י ובזק.

ד. תובטח דרך גישה אל החדר עבור משאית בזק, לצורך תחזוקה.

ה. אם תידרש בניית חדר רחק הוא יהיה על-קרקעי, וייבנה על פי דרישות בזק.

7. טלוויזיה בכבלים:

א. כל מערכות התשתית לטלוויזיה בכבלים בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.

ב. חברת הטל"כ תחויב בהתקנת פילר (ארון חיבורים בגומחת בטון) שישתלב במראהו לשאר הארונות.

8. סילוק שפכים:

איסוף השפכים וסילוקם יהיה אל מט"ש להבים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107



תכנון זמין
מונה הדפסה 107

תשתיות	6.9
9. גז טבעי: 1. בתחום התכנית תותר הקמת מערכת חלוקת גז טבעי שתעמוד במגבלות הבטיחות וכן מתקנים נלווים (עיליים או תת קרקעיים) המשרתים אותה. הקמת מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן: א. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. ג. בתחום תאי השטח ביעודים תעשייה, מסחר ותעסוקה תותר הקמת תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד ומתקנים נלווים בין קו הבניין לבין גבול מגרש. 2. קו הגז יעמוד בדרישות צו הבטיחות. 3. על האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי ובכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. 4. בתחום השצ"פים והדרכים שבתכנית תותר הנחת קווי גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, וכן מגוף מונה או וסת לחץ. מגבלות הבטיחות של קו הגז על פי צו הבטיחות לא יחרגו מתחום הדרך או השצ"פ ולא יטילו מגבלה על מגרשים שייעודם אינו שצ"פ, דרך או מתקן הנדסי, למעט מגבלות המוטלות בחצר של צרכן גז טבעי. לא יוקם, יאושר או יוחזק מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, דיור מיוחד, תעסוקה מבני ציבור וכל שימוש אחר הכרוך בשהיית קבע של אוכלוסייה אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. 5. הקמת מערכת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך תהייה על פי תכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי ובכפוף לחוק ולתקנות משק הגז הטבעי. 6. כל עבודות פיתוח, הקמה ותחזוקת תשתיות, לרבות נטיעת עצים, הסמוכות לתשתית גז טבעי, או החוצות אותה, תתואמנה עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי לעניין עמידה בדרישות צו הבטיחות. 7. שמירת מרחק מעצים בוגרים: צינור הגז יונח במרחק מינימלי של 2 מ' מעצים. צנרת שמיקומה במרחק קטן מ-2 מ' תוטמן בעומק מינימלי של 2 מ'. 8. תנאי להקמת רשת חלוקת גז טבעי יהיה אישור הממונה על בטיחות למפרט ההנדסי לפי סעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי. 9. תנאי להפעלת רשת חלוקה יהיה קבלת אישור תכנית הפעלה ותכנית לשעת חירום על ידי רשות הגז הטבעי. 10. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים. 10. קווי מקורות: א. במידה ויהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קו המים של חב' "מקורות", תכנון וביצוע יהיה ע"י חב' "מקורות" וע"ח יזם המחלפון. ב. בתחום המסומן בתשריט בגבול מגבלות בניה: - מעל קו מקורות ובמרחק של 5 מ' ממנו יאושר דשא מצעים וריצוף במשתלבות בלבד. - יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קו מקורות ללא בנייה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו. תישאר פנויה למעבר.	

חשמל	6.10
1. כל מערכות החשמל של חח"י (מתח גבוה Kv22, או Kv33, וכן מתח נמוך Kv0.4) תהיינה תת-קרקעיות בכל תחום התכנית. 2. תחנות שנאים פנימיות (חדרי שנאים) ישולבו במבנים עצמאיים בשצ"פים שבאזורי המפעלים	

6.10

חשמל

ואזורים משולבים מסחר ומלאכה.

3. בשטחים המיועדים למבני ציבור ומסחר, ניתן יהיה לשלב חדרי שנאים בתוך המבנים, על פי פירוט בבקשה להיתר בניה, באישור הועדה המקומית וחח"י, ועל פי ההוראות המפורטות להלן.

4. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה אך ורק במרחקים גדולים מן הנקובים בטבלה שלהלן, בקו אופקי בין קו החשמל ובין החלק הקרוב ביותר של המבנה.

5. מרחקי בטיחות מקווי חשמל עיליים יהיו כדלהלן: קו חשמל עילי במתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני יהיה 3 מ', מרחק מציר העמוד יהיה 3.5 מ'. קו חשמל עילי במתח גבוה (22Kv או 33Kv) - מרחק מתיל קיצוני יהיה 5 מ', מרחק מציר העמוד יהיה 6 מ'. קו חשמל עילי במתח עליון (161 Kv) - מרחק מציר העמוד יהיה 20 מ' (בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר). קו חשמל עילי במתח עליון (400Kv) - מרחק מציר העמוד יהיה 35 מ' (בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר).

קו חשמל עילי במתח גבוה 22Kv המותקן על עמודי מתח עליון - מרחק מציר העמוד יהיה 20 מ' (בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר).
6. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ובמרחק קטן מ-2 מטר מכבלים אלה.
7. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים או בקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מראש ובכתב מחח"י מחוז דרום.

8. אסור להתקין מתקני דלק, מכלי דלק, או מחסני חומרי נפץ, או להשתמש בחומרים דליקים או חומרי נפץ בקרבת מערכות חשמל, אלא לאחר קבלת אישור בכתב מהגורמים המוסמכים בחח"י וברשויות המוסמכות.
9. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים של חח"י (בתוך התחומים המפורטים בטבלה), לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים ומבנים חקלאיים, חניה וכו'. כמו כן, מותר לעבור בתוך תחומים אלה קווי תשתיות, קווי דלק, דרכים - הכל בתיאום עם חח"י מחוז דרום.

10. חלה חובה לאפשר גישה חופשית למשאית של חח"י עד לתחנות שנאים, לצורך ביצוע עבודות תחזוקה.
11. היוזמים יחויבו, אם יידרשו לכך על ידי חח"י, להקצות בתוך המגרשים ובשטחי הציבור, שטחי קרקע או חדרים מתאימים לבניית תחנות שנאים פנימיות, בתנאים שייקבעו על ידי חח"י.
12. על מגישי בקשה להיתר בניה בתחום התכנית לבוא בדברים עם חח"י לפני תחילת התכנון, בקשר לתחנות שנאים פנימיות.
13. המחזיקים במגרשים יחויבו להקנות לחח"י זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים, וגישה חופשית למשאית אל תחנות השנאים הפנימיות שבשטחם.

14. נהלי חפירה

א. רשת מתח נמוך/מתח גבוה תת קרקעית:

1. בכל מקום שתואי החפירה מתקרב לכבלי חברת החשמל למרחק הקטן מ-2.0 מ', יש לבצע את החפירה אך ורק בחפירת ידיים.

2. על אף האמור לעיל, מותר לבצע חפירה בעזרת כלים מכניים, ובלבד שהיא תבוצע על פי הדרישות המפורטות להלן:

- כלי החפירה המכניים יהיו בעלי כף חפירה ללא שיניים.

- עד לעומק 0.5 מ' ממפלס הקרקע הקיימת, או עד לחשיפת סרט האזהרה במקרה שסרט זה נמצא בעומק רדוד מ-0.5 מ', תבוצע

החפירה בזהירות ותוך חיפוש אחר סימנים להימצאות תשתיות.

- אם לא נתגלה סרט האזהרה גם בעומק של 0.5 מ', ניתן להעמיק ולחפור בעזרת הכלי המכני, אך זאת בעדינות מרובה ותוך נקיטת משנה זהירות. החפירה תימשך בדרך זו עד לגילוי חול



6.10	חשמל
	הריפוד המכסה על הכבל (או עד שמבחינים בכבל, במקרה שאין מעליו חול ריפוד). - מרגע שמתגלה חול ריפוד, יש לחפור בידיים בלבד עד לחשיפת הכבל בכל מקרה שתוואי החפירה מצטלב עם כבלי חברת החשמל, יש לדאוג להפרדה ולהגנה מלאה על כבלים אלה בתאום עם חברת החשמל. 3. בכל מקרה אין להתקרב עם התשתית שתונח בחפירה (צנרת מים, צינור ביוב, קו בזק וכד') לכבלי חברת החשמל למרחק הקטן מהמרחק המינימלי המותר בחוק. 4. אותו דין חל על הצטלבות בין תשתית זו ובין כבלי חברת החשמל. 5. בכל מקרה של חשיפת כבלי/צינורות חברת החשמל, יש להחזיר את חול הריפוד, סרטי האזהרה ו/או הפלטות שהוזזו ממקומם בעת החפירה למקומם המקורי. ב. רשת מתח נמוך/ מתח גבוה עילית: 1. בזמן ביצוע החפירה יש לנקוט בכל אמצעי הזהירות והבטיחות הדרושים, ולהימנע משימוש בעגורנים ובכלים מכניים אחרים בקרבת קווי החשמל העיליים. שימוש כנ"ל עלול לסכן את יציבות מתקני חח"י ואף את חיי העובדים. 2. בכל מקרה אין להתקרב עם החפירה למרחק קטן מ-5 מטרים מעמודי חברת החשמל. כמו כן יש לדאוג למרווח של 5 מטרים לפחות בין חלק כלשהו במכונת/כלי החפירה ובין עמודי/תילי חברת החשמל.
6.11	חניה
	1. מקומות החניה יתוכננו בתחום תאי השטח ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.
6.12	עתיקות
	פיתוח שטחים בתחום שטח עתיקות ייעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות. עבודות בניה בתחום שטח עתיקות תלווה על ידי רשות העתיקות, על פי נספח המתחייב מתוך חוק העתיקות.
6.13	שמירה על עצים בוגרים
	1. תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
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 ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
6.15	איחוד וחלוקה
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להוצאת היתרי בניה מעל 450,000 מ"ר יהיה ביצוע מחלף להבים והסדרת גישה ישירה מתחת לכביש מס' 40 לתחנת רכבת להבים-רהט.	
2	תנאי להוצאת היתרי בניה מעבר ל-800,000 מ"ר יהיה הקמת מחלף כביש 31/1. לחלופין, לאחר 600,000 תיערך בחינת השפעת תחבורתית בדגש על מועד ביצוע פתרון תנועת לצועמת 31/1, הבחינה כאמור תוצג בפני הועדה המחוזית לבחינת שינוי מועד הקמת המחלף.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - מידי לאחר אישורה

