

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-0687160

החלפת שטחים - מגרשים 601, 602 פארק תעסוקה יואב

מחוז

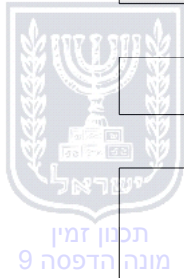
דרום

מרחב תכנון מקומי יואב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בהקיף פארק התעסוקה קיימים שטחים ביעוד של שצ"פ ובייעוד חקלאי, שבהם ניתן להעביר תשתיות מים וניקוז. מגרשים 707, 750, 751 המיועדים להעברת תשתיות אינם מחורבים ביניהם, על מנת ליצור רצף ביניהם יש צורך לבצע הצרחת חלק משצ"פ 707 למגרש 601 ו 602 שביעוד איחסון. למעט החלפת השטחים והשינויים בתשריט, תוכנית זו כפופה לתכנית 12/122/03/32 על כל נספחי התכנית, פירוט יעודי הקרקע והשימושים המותרים ויתר ההוראות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

החלפת שטחים - מגרשים 601, 602 פארק תעסוקה יואב

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

632-0687160

מספר התכנית

73.808 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

62א (א) סעיף קטן 1

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	179725
קואורדינאטה Y	628840

1.5.2 תיאור מקום

חלקו הדרום מערבי של אזור התעסוקה יואב, הנמצא בקרבת צומת ראם (מסמיה) ובסמוך למושב ינון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2604	מוסדר	חלק		12, 20

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
12 / 122 / 03 / 32	707

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
251 /02 /6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /6 /251. הוראות תכנית 02 /6 /251 תחולנה על תכנית זו.	5480	1226	12/01/2006
12 /122 /03 /32	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12/122/03/32 ממשיכות לחול	7237	4759	30/03/2016



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				יואב אבריאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		יואב אבריאל		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע			05/12/2018	יואב אבריאל	11/12/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	19/09/2018	יואב אבריאל	19/09/2018	נספח מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		החברה הכלכלית לפיתוח יואב בע"מ	כפר הרי"ף (1)					hagitsl@yoav.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. שיקמים מיקוד 79835.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בשטח התוכנית קיימת קרקע בבעלות מדינת ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים ואזורים	עורך ראשי	יואב אבריאל		י.א. תכנון ערים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6209393	08-6209393	Yoav.Avriel@icl-group.com
	מודד	עירית פנקס	780		גבעת שמואל	(1)		03-5345938		

(1) כתובת: בן גוריון 20, גבעת שמואל.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

החלפת שטחים בפארק תעסוקה יואב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת מגרשים - חלוקה מחדש של שטחי המגרשים, בהתאם לסעיף 62 א (א) 1.
2. החלפת שטחים בין שטח ביעוד שצ"פ לשטח ביעוד אחסנה.

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

יעוד	תאי שטח
אחסנה	602, 601
שטח ציבורי פתוח	707B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אחסנה	60,302	81.70
שטח ציבורי פתוח	13,506	18.30
סה"כ	73,808	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אחסנה	60,300.56	81.70
שטח ציבורי פתוח	13,506.96	18.30
סה"כ	73,807.52	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	אחסנה
4.1.1	שימושים
	<p>א. מחסנים</p> <p>ב. מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה.</p> <p>ג. משרדים לשימוש עצמי של השימושים הנ"ל</p> <p>ד. שטחי שירות-ממ"ד, חניה, מחסן, מתקנים הנדסיים מקומיים לשימוש עצמי של יעודי הקרקע בתאי השטח אלו.</p> <p>ה. מתקנים לאנרגיה מתחדשת, מערכות פוטו וולטאיות בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10</p> <p>ו. פיתוח, גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות.</p> <p>ז. לא תותר הקמת תחנות תדלוק, גני אירועים ואולמות אירועים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתאם לתקן המפורט בחוק התכנון והבניה בעת הוצאת היתר בניה. החניה תהיה בתחומי המגרש. לא תותר חניה לאורך הדרכים אלא במפרצי החניה המיועדים לכך. לא תותר חניה זמנית בשטחים לא מבונים.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>גודל מגרש מינימלי עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה. תותר תת-חלוקה של המבנה למשתמשים שונים אך לא חלוקה של גג הבניין. תובטח זכות גישה לכל תת מגרש.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה במגרשים 601-602 הוא הקמת סוללת עפר אקוסטית מגוננת בתא שטח 707 או 707B שיעודו שצ"פ, על פי מפרט שיוגש לועדה המקומית</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. גינון לכלל הציבור</p> <p>ב. שטחים להשהיית זרימה, אגירה וחלחול של מי נגר.</p> <p>ג. מתקני משחק וספורט, מבני שרות, פינות ישיבה, סככות צל, שבילים ומתקנים הנדסיים באישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ה. סולל עפר אקוסטית מגוננת שתהווה חיץ בין כפר הריף לאזור התעסוקה.</p>
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי
(3) 5	(3) 5	(3) 5	(3) 5	1	2	(2) 15	50	170	(1) 50		(1) 20	100	5000	602 ,601	אחסנה	אחסנה

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:

שטח למסחר לא יעלה על 10% מזכויות הבניה לחנויות מפעל, הסעדה לעובדים במפעל וכדומה, אשר מתוחם שטח למסחר קמעונאי לא יעלה על 50% מזכויות הבניה המותרות למסחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מרחבים מוגנים, חדרי טכניים, חניות ומחסנים..

(2) מגבלת גובה המבנים אינה כוללת תרנים, ארובות ועמודי שילוט..

(3) ניתן לקבוע קו בניין צידי או אחורי 0 בשני מגרשים סמוכים (גם בייעוד שונה) בכפוף להסכמת שכנים, איסור פתחים בקו בניין 0 ובכפוף לכך שניקוז הגגות יהיה לכיוון המגרש המבקש..

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

1. תנאי להוצאת היתרי בניה חדשה יהיה הסדרת הצומת הפנימי (הסמוך לתחנת הדלק ממערב) לפי תכניות הסדרי תנועה שיאושרו ע"י רשות התמרור.

קבלת היתר בנייה להקמה של מבני תעסוקה, תעשייה ומשרדים ומבני ציבור, תותנה בעמידה בתנאים הבאים:

אישור תכנית פיתוח ותוכניות בינוי ע"י הועדה המקומית, אשר תכלול את המרכיבים הבאים: תכנון זמין מונה הדפסה 9

- בתוכנית פיתוח:

א. תוכנית פיתוח שטח עם פירוט גבהי הקרקע הטבעיים והמתוכננים בקני"מ 1: 250, שטחי גינון, חניה וגידור.

ב. פירוט שלבי הפיתוח לרבות פיתוח התשתיות.

ג. הנחיות לפיתוח הנוף לרבות תכניות ופרטים עקרוניים לפיתוח השטחים הפתוחים. כמו כן, יינתן ביטוי בתכנית לתיאום מערכת התשתיות, ניקוז, חנייה, מיקום של פי אשפה, פילרים, מוני מים ועוד.

ד. התכנית תיתן פיתרון לאיגום וחלחול של מי נגר עיליים

ה. תכנון גינון ושטילה.

- 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, חומר בנים וחומרי גמר, גמר זמני, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתיות, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'

2. תנאי לביצוע פיתוח השטח של מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי הענין, יהיה קבלת אישור על ביצוע מטולות סביבתיות מהמשרד להגנת הסביבה או מהרשות המקומית, קבלת אישור חברת מקורות על העתקה בפועל של קו מקורות וקבלת אישור רשות ניקוז להסדרת נחל ברקאי.

3. הגשת תוכנית ניקוז מבוססת על נספח הידרולוגי שנערך לתוכנית. בבקשה יידרש להציג

באמצעות חישוב מתאים כי עובי הנגר העל קרקעי הצפוי לעבור/לזרום מהמגרש למרחב

הציבורי אינו כלה על הערך הנקוב אשר חושב למגרש כחלק ממערכת הניקוז המקומית בנספח הניקוז, וזאת על מנת להבטיח כי מערכות הניקוז הציבוריות לא יקלטו כמויות שאינן תוכננו להן.

בקשה להיתר בנייה במקרה זה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר,

מתקנים לטיפול והרחקה של חומרי הזיהום ומניעת הסעתם אל מחוץ לתחומי המגרש. כל מתקן טיפול למי נגר, אם ידרש כזה במסגרת בדיקת התוכנית ואופי השימוש בשטחי המגרש - מחייב אישור משרד הבריאות. כמו כן, על היזמים לקבל אישור רשות הניקוז שורק- לכיש והמועצה האזורית יואב לתכניות הניקוז.

4. היתרי בניה לבניית עסקים עתירי שפכים יותאמו לשלבי הפיתוח של מערכת הטיפול האזורית בשפכים.

תנאים למתן היתרי בניה**6.1**

5. הכנת והגשת מסמך אקוסטי סביבתי המיישם את הנחיות המסמך ל"חלוקת זכויות רעש" שאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, המוכיח כי המגרשים יעמדו בתקציב הרעש הנקבע עבורם במסמך זה.

6. כל התנאים להיתר בניה בתוכנית יהיה קיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותוכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי הביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.

7. תנאי למתן היתר בניה למתקנים לאנרגיה מתחדשת, מערכות פוטו-וולטאיות היה עמידה בתנאים המופיעים בהוראות תמ"א 10/T10/ד.

8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז, או לחילופים בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

9. תנאי להיתר לעבודות פיתוח, יהיה הכנת סקר סיכונים סייסמיים וביצוע הבדיקות הנגזרות מכך בהתאם.

10. לא ינתן היתר בניה בטרם תובטח התקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחום המתחם, לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם

עיצוב אדריכלי**6.2**

1. עיצוב המבנים: יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני שירות.

2. חזיתות: חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, אריחי אלומיניום או חומר איכותי אחר באישור ממהנדס הועדה ואדריכל נוף. לא יורשה שימוש בפח איסקוריט ודומיו בקירות ובכרכובים. בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הועדה.

3. גגות: גגות המבנים במגרש שלם יתוכננו בתכנית אחת, גם במקרה שהיתר הבניה מבוקש לבניה של חלק ממגרש. הגגות יבנו בשיפוע של 28 מעלות מהאופק.

4. ניתן לבנות בשלבים אולם באופן ששטח כל גג לא יפחת מ 1000 מ"ר. הפנית גגות המבנים תהיה לדרום בסטייה של עד 10% למזרח או מערב.

5. גדרות: תותר הקמת גדר סבכה מפלדה מגולבנת ו/או גדר מבניה קשיחה עם גמר אבן טבעית ו/או דומה. לא תותר הקמת גדרות רשת או פח.

6. שילוט: כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י

<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>מהנדס הועדה. תנאי למתם היתר בנייה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו. שילוט בדרכים יתוכנן ע"י הרשות המקומית או מי שימונה מטעמה כחלק מתכנית כללית</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 בניה ירוקה</p> <p>1. הבניה בתחום התוכנית תהיה על פי התקן הישראלי 5281 (בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה) 2. מבנים שלגביהם אין התייחסות בתקן לבניה ירוקה יבנו על פי התקן ליעילות אנרגטית 5282 (דרוג בניינים לפי צריכת אנרגיה)</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>1. שפכים א. כל מגרש ומבנה בתחום תוכנית זו, יחובר למערכת ביוב מאכזית - מט"ש משגב. ב. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים, אל הקרקע, מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום. קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות (צנרת פלסטיק, חיבורים בהלחמה וכו') ג. תתקיים הפרדה בין מערכת הביוב הסיניטארית למערכת הביוב האוספת את השפכים התעשייתיים. ד. השפכים הסיניטאריים יחוברו למט"ש---, שלביות יישום פתרון הביוב יבחן מול משרד הבריאות וזאת על-פי החלטת הוועדה המקצועית לביוב. ה. שפכים מחדרי אשפה של בנייני משרדים, בתי אוכל (בתי קפה, מסעדות וחדרי אוכל לשירות העובדים) ומאתרי מחזור פסולת, ינוקזו דרך מפריד שומנים ומוצקים לפני הזרמתם למערכת הביוב האזורית. נפחי מפרידי השומן יקבעו בהתאם למס' הסועדים בכל בית עסק. ו. זרמים תהליכיים יטופלו במתקני קדם יפול בטרם הזרמתם למערכת האזורית. איכות השפכים תעמוד בחוק העזר של המועצה האזורית יואב. ז. אתרי אחסון פסולת או מחזור לסוגיהן ינוקזו למערך קדם טיפול בתשטיפים. משטחי איסוף הפסולת יהיו מקורים, תשטיפיהם ינוקזו אל מערכת הביוב בלבד. ח. תמלחות יפנו לאתר המאושר עי המשרד להגנת הסביבה. ט. שפכים תעשייתיים, במידה וייווצרו, יטופלו בשטחים נפרדים שיוקצו לצורך העניין. י. איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובמתקנים. תותר הזרמת שפכים למערכת באיכות סיניטארית בלבד.</p> <p>2. ניקוז ותיעול נגר עילי א. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים והמתחמים, באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את מיתון ושימור הנגר באמצעות מנגנונים דוגמת העשרת מי התהום ו/או אמצעים לצמצום והשהיית נגר, כגון שימוש בשטח מנגנון התכסית המאפשרת חלחול, חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. יישום מרכיבי "בניה משמרת מים" ועקרונות צמצום נגר עילי ושימוש בשצ"פים להחדרת מי נגר למי התהום, על פי תמ"א 4/ב/34 פורטו בנספח ניקוז נפרד. עודפי נגר משטחים יופנו מחוץ לתחומי המגרש בתאום עם הוועדה המקומית. ב. יוקפד על הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במתחם התכנית ומחוצה לו ותוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. ג. ניתן לנקז אך ורק את סוגי הנגר הבאים ישירות למערכות החידור ולא להזרימם למערכת הביוב: נגר שמקורו בגשמים (מי מרזבים מהגגות)</p>	<p>6.4</p>

6.4

איכות הסביבה

נגר מיעודי הקרקע הבאים: אזורי מסחר ותעשייה נקיה- ובתנאי שלא יעשה שימוש כלשהו בחומרים העלולים לזהם ו/או חשודים כמזהמים פוטנציאליים של מי תהום, דרך מאושרת ומוצעת, מבנים ומוסדות ציבור תא שטח 302, שטח ציבורי פתוח, קרקע חקלאית.

ד. עודפי מי נגר משטחים פרטיים ומשטחים ציבוריים, (של יעודי קרקע אשר לא מוזכרים בסעיף הקודם), העלולים לכלול חומרים מזהמים יופנו למערכת ניקוז נפרדת ממערכת הניקוז הכללית, כך שניתן יהיה לטפל בהם בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ולמפורט בנספח הניקוז.

2.1 תכנית ניטור למי הנגר העילי תכלול:

א. הגדרת מיקום אתרי הדיגום- ידגמו לכל הפחות מוצאי הניקוז מאזור התעשייה.

ב. מיבנה תא הדיגום בכל אחד מהמוצאים ואופי הדיגום.

ג. תדירות הדיגום- מי הנגר ידגמו באירוע הגשם הראשון הגורם לזרימת מי נגר וכן באירוע זרימה נוסף במהלך השנה.

ד. פרמטרים לאנליזה- יכללו לכל הפחות את הפרמטרים המופעים בתקנות קולחים עבור הזרמה לנחל.

ה. ניתוח, סיכום ודיווח הנתונים יוגדר הגורם המקצועי האחראי לביצוע הניתוח, ניתוח הממצאים ודיווח. הדיווח יעשה לכל הפחות לרשות המים, למשרד לאיכות הסביבה מחוז דרום, בתדירות שלא תפחת מפעם בשנה.

ו. הניקוז במתחם יוסדר תת קרקעית באמצעות צינורות/ מובלים סגורים, יתוכנן, יתוחזק ויטופל לשם מניעת היווצרות מקורות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך כגון: יתושים, ריחות וכד'.

ז. אזורים החשודים בזיהום יחייבו טיפול נקודתי במי הנגר לפני ההחדרה- פרט למי הגגות הנקיים- יכללו את הייעודים והשימושים הבאים על פי הגדרתם בהוראות התכנית:

תעסוקה, מסחר ותעסוקה, תעשייה ואחסנה, אחסנה עם הנחיות מיוחדות וקו מגבלה סביבתית, מבנים ומוסדות ציבור תא שטח 300, תעשייה ומשרדים- באזורים שאינם עונים על דרישות המוגדרות בסעיף 2 לתעשייה ומשרדים.

6.5

איכות הסביבה

3. זיהום קרקע ומקורות מים

מכלי שמנים (שמני מדחסים, שמנים הידראוליים) ודלק עיליים יוצבו בתוך מבנים מקורים בלבד בתוך מאצרה אטומה בפני חלחול פחמימנים ובנפח של 110% לפחות מנפח המכל הגדול ביותר המאוכסן בתוכה.

4. זיהום אויר

א. כל פעילות תעשייתית, אחסון חומרים מסוכנים/או אחרת אשר כלולה לגרום לפליטת מזהמים לאויר תתוכנן ותבנה כך שתעמוד ברמות הפליטה הקבועים ברישיון העסק התפסים.

ב. חלקיקים: ע"פי דרישת המשרד להגנת הסביבה יאסרו שימושים אשר כוללים פעילות העלולה לגרום לאבק שלא במבנים אטומים או להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.

ג. מטרדי ריח: ע"פי דרישות המשרד להגנת הסביבה יאסרו שימושים אשר לפעילות המוצעת בהם יש פוטנציאל לפליטות אחרות.

ד. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת להבטחת פעילותם התקינה של אמצעים אלו

ה. לא תותר שריפת מזוט, אלא שימוש בסולר, חשמל או אנרגיה סולארית.

5. רעש

א. על השימושים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - התש"ן, 1990, (מניעת רעש התשנ"ג 1992 ועדכוניהן מעת לעת וכן בתקציב הרעש שניתן למגרש במסמך חלוקת זכויות רעש. על כל מפעל חלה חובה להגיש מידע בעל עת שיידרש על מקורות פוטנציאלים של רעש בתהליכי הייצור או מכל גורם אחר. במידת הצורך יותקן מיגון אקוסטי למערכות העלולות להוות מטרד אקוסטי.

ב. מיקום מתקנים יוצרי רעש (מנועי מזגנים, מדחסים, גנרטורים וכיו"ב) במגרשים הקרובים אל הישובים כפר הרי"ף ויינון, יהיה מרוחק ככל האפשר מקצה המגרש הפונה אל בתי המגורים בישובים כפר הרי"ף ויינון. במידה ותידרש הצבתם על גגות המבנים, יש לשלבם עם מיגון אקוסטי מתאים אשר יענה על דרישות המשרד להגנת הסביבה.

ג. מוצאי החניות ועמדות הפריקה וההטענה ומשטחי האחסון החיצוניים לא יופנו לכיוון דרום מזרח ודרום מערב (בתי התושבים בכפר הרי"ף ויינון).

ד. מיקום מתקנים יוצרי רעש (מנועי מזגנים, מדחסים, גנרטורים וכיו"ב) במגרשים הקרובים אל הישובים כפר הרי"ף ויינון, יהיה מרוחק ככל האפשר מקצה המגרש הפונה אל בתי המגורים בישובים כפר הרי"ף ויינון. במידה ותידרש הצבתם על גגות המבנים, יש לשלבם עם מיגון אקוסטי מתאים, אשר יענה על דרישות המשרד להגנת הסביבה למניעת מפגעי רעש.

6. פסולת

על פארק התעסוקה לעמוד בתקנות המחזור 1998, ולהגיע לאחוזי המחזור הנדרשים על פי חוק.

7. חזות

האזור המתוכנן נמצא בקווי המבט מיישובי הסביבה. תשולב תכנית נופית בשלב היתר הבנייה שתבטיח את חזות התכנית כלפי המגורים בסביבה (כפר הרי"ף כפר יינון) וכלפי השטחים הציבוריים הפתוחים. יש לשלב נטיות עצי צל רחבי עלים בכל השטח הלא מבונה בתחום המגרש. במגרשי החנייה יינטעו לפחות עץ אחד לכל חמש חניות. התכנית תבטיח נפח אדמה מאוורר לשורשי העץ כדי שיוכל להגיע לנוף המקסימלי שלו על פי הנחיות אגרונום מוסמך.

8. חומרים מסוכנים

בשטח התכנית לא תותר אחזקת חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק החומרים מסוכנים התשנ"ג 1993, מלבד חומרים בכמות מעבדתית לצרכי מחקר, או חומרים לצורך יצור במפעל עתיר ידע.

9. ערכות ניטור

א. מערך ניטור השפכים יוקם וינוהל ע"י הרשות המקומית או מי שימונה מטעמה (אכיפה ובקרה במפעלים, ניטור מערך ציבורי)

ב. ניטור איכות אוויר- בחינת סקרי פליטות במפעלים ותוצאות ניטור ובדיקות בארובות ומנדפי פליטה.

ג. המפעלים יודיעו לרשות המקומית או מי שימונה מטעמה על כל שינוי בתהליכי ייצור ו/או חומרי הגלם שיש להם השלכות סביבתיות

ד. ניטור רעש-בחינת מפלסי הרכש עפ"י תנאים שיוגדרו למפעלים.

ה. הרשות המקומית או מי שימונה מטעמה תפעיל מערך תחזוקה שיוודא תקינות צנרת איסוף

6.5

איכות הסביבה

והולכת שפכים במערכת הציבורית (בדיקה חזותית מאזני מים, שפכים ועוד)
ו. יותקנו אמצעי ניטור ובקרה לנוכחות מזהמים, לרבות דקלים, במוצא מערכת הניקוז לנחל בקראי.
ז. אירועים ותקלות שיש בהם השלכות סביבתיות ידווחו להנהלת האתר ולרשויות כגון המשרד להגנת הסביבה, כיבוי אש, משטרה וכיו"ב - לפי נוהל הדיווח שבתיק המפעל (באם קיים)

6.6

איכות הסביבה

10. ידע מוקדם
כל גורם שירצה לפעול בתחום התכנית, בין אם נדרש היתר בניה או קבלת רישיון עסק יחויב בהצגת מידע סביבתי לגבי האמצעים והפתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן:
א. ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז האזורית, תוך הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז ומערכת הביוב.
ב. שפכים: תכנית מערכת שפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים. דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול לפני החיבור למערכת העירונית. מיקום המתקנים יסומן בתכנית.
ג. פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשירותים. מיקום כלי האצירה יסומן בתכנית.
ד. איכות אויר: אמצעים למניעת זיהום אויר כתוצאה מהפעילות במפעל ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.
ה. רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.
ו. בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות מתקנים הנדסיים, מיקום פתחים, גנרטורים, חדרי קירור ועוד. הגדרת חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.
ז. אחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.
ח. פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המתחם, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח ומקורה, גינון במתחם ושילוב ביצוע התכנית.
ט. חומרים מסוכנים: סוג החומרים והכמות מכל סוג, אמצעי אחסנה, סקר סיכונים ועמידה במגבלות החלות על התכנית. הנתונים יוגשו לאישור הרשות הסביבתית הממונה טרם אישור פעולת המתחם.

11. תפעול וניהול סביבתי

א. הרשות המקומית או מי שימונה מטעמה תקיים אחזקה שוטפת ותקינה של כל שטחי התכנית בכל הקשור למערכות הביוב, המים, הניקוז, הגינון, סילוק פסולת, משטחי חנייה, תאורת חוץ, גדרות, צביעה, שילוט וכן פעולות ניקיון בשטחים הפתוחים. כל זאת על פי חוק שמירת הניקיון התשמ"ד 1984 וחוקי העזר של המועצה.
ב. יתקיים פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התכנית המפורטת וכן התנאים המיוחדים שיקבעו בהיתרי הבנייה.
ג. השפעה מצטברת: לוועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו, אם הצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילויות באזור התעשייה או במבנה הבודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות ותנאים בנושא איכות הסביבה.

6.6

איכות הסביבה

ד. הועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפת או תקופתית של מערכות ומתקנים כאמור לעיל, על חשבון מחזיקי הקרקע.

6.7

תשתיות

תשתיות

1. מים

אספקת המים לאזור התעסוקה תעשה ממערכת המים של מוא"ז יואב המאושרת ע"י משרד הבריאות.

הגנה מפני זרימה חוזרת: בתחום המפעילים תבוצע הפרדה בין מערכת הספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת אביזרים למניעת זרימה חוזרת בנקודות בהם לדעת משרד הבריאות, קיים פוטנציאל לזיהום מערכת אספקת מי השתייה ועל פי הנחיות משרד הבריאות.

2. חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה -תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוד, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנת השנאה: מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל, לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמלקיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן.

א. קו חשמל מתח נמוך- 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד (תאם על עמוד) - 2 מ' תייל מבודד צמוד למבנה, 0.3 מ'.

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו 20.00 מ' מהציר.

ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מהציר

ז. כבל חשמלי מתח נמוך 0.5 מ' מהכבל

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהכבל.

ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת חשמל

י. ארון רשת- 1 מ' מהמתקן.

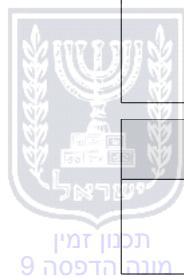
יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהמתקן.

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או

6.7	תשתיות
	<p>כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתחעליון/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 ואתה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית- כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חמשל ראשיים- קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>
6.8	תשתיות
	<p>3. מתקני השנאה</p> <p>בשטח התוכנית יותקנו מתקני השנאה בתחומי המגרשים, בבניינים.</p> <p>על הישמים להקצות, אם הדבר ידרש לכך ע"י חברת חשמל, מקום מתאים-חדר, לפי הנדרש- עבור מתקני השנאה. בעלי הקרקע, שעליה יוקם מתקם ההשנאה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל מתקן ההשנאה. על מגישי בקשות בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון מתקן ההשנאה</p> <p>4. תאורת רחובות</p> <p>מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים ותכלול את כל מתקני השידור הקטנים הנדרשים לצורך תקשורת סלולרית בתחום פארק התעסוקה.</p>
6.9	תקשורת
	<p>כל קוי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת קרקעיים. אנטנות סלולריות יותקנו משולבות עם עמודי תאורת רחובות ובתאום עם מהנדס המועצה.</p>
6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה
6.11	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.12	שרותי כבאות
	לא יינתנו היתרי בנייה בטרם תובטח התקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחום המתחם, לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.
6.13	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	בבקשה להיתר יוצגו הנגישויות לנכים בכל מבנה ותובטח אפשרות השימוש, בכל השרותים במתחם, לנכים.
6.14	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
6.15	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
6.16	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות



6.16	עתיקות
	כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תמרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתוובפו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.
6.17	הנחיות מיוחדות
	היזם יהיה רשאי לגבות הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, מבעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, כפוף לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
6.18	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על-פי סעיף 88 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו על-ידי הוועדה המקומית וירשמו על-שם הרשות המקומית.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	לי"ר

