

## הוראות התכנית

תכנית מס' 621-0317867

שינוי לתכ' 40/110/03/19 - נאות חובב

מחוז

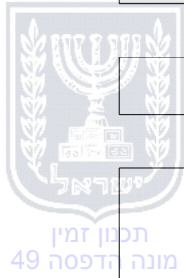
דרום

מרחב תכנון מקומי נאות חובב

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

תוכנית זו המהווה שינוי בחלוקת מגרשים בתוכנית מאושרת, באה לענות על צרכים של יזמים המעוניינים להשתלב באזור התעשייה נאות חובב.  
 במקום 9 תאי שטח, התוכנית מציעה ביטול דרכים ושינוי ל 5 תאי שטח גדולים.  
 התכליות, השימושים וזכויות הבניה כמו גם ההוראות הנוספות נשארות בהתאם לתוכנית המאושרת 40/110/03/19.

תוכנית זו בנוסף, מוסיפה תא שטח המיועד לתחנת גז טבעי. תא שטח אחד מאושר בתמ"א 37/א/1/1 ותא שטח נוסף בהתאם לצרכי המפעלים העתידיים.  
 תוכנית זו מסדירה את רצועת התשתיות הת"ק של קו הגז וכן מוסיפה רצועת שצ"פ דרומית לתא שטח 103 לאור מיקומו בפועל של קו חלוקת הגז הטבעי.  
 התוכנית מסדירה את מיקום חדר טרנספורמציה.  
 עבודות העפר המוערכות בהכשרת שטח התכנית הינן 731,080 מ"ק חפירה, 634,830 מ"ק מילוי. סה"כ עודפי מונוה הדפסה 49 עפר בהיקף של 96,250 מ"ק.



תכנון זמין  
מונוה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונוה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונוה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	621-0317867
-------------	-------------

שטח התכנית	861.974 דונם	1.2
------------	--------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	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

נאות חובב

קואורדינאטה X

180616

קואורדינאטה Y

561069

נאות חובב

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

נפה

באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

נאות חובב

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100177	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
40 / 110 / 03 / 19	101 - 103, 107 - 110, 251 - 253, 801 - 809, 901 - 904, 1003

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 49תכנון זמין  
מונה הדפסה 49תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

**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/ 37 / א / 1 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / א / 1 / 4. הוראות תכנית תמא/ 37 / א / 1 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5734	410	05/11/2007
תמא/ 37 / א / 1 / 4 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 37/א/ 1/4/1 הוראות תמ"א 37/א/ 1/4/1 תחולנה על תכנית זו.	5833	3979	21/07/2008
תמא/ 37 / ת	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ת. הוראות תכנית תמא/ 37 / ת תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
40 / 110 / 03 / 19	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 19 / 03 / 40 ממשיכות לחול.	6959	2506	04/01/2015

**הערה לטבלה:**

תכנית זו תהיה כפופה לתשריט איחוד וחלוקה 40/110/03/19 (1)  
 תכנית זו תהיה כפופה לתכניות גז דר/19/גזחל/108 ו- דר/19/גזחל/128

**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				אריקה לאוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אריקה לאוב		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		23/07/2017	חסון גולדברג	23/07/2017	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	16/07/2017	אריקה לאוב	18/07/2017	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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, אירית בנדו	114048	מ.מ. נאות חובב	באר שבע	(1)		08-6543116	08-6543114	irit@neho.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 360 באר שבע 84102.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקווה (1)	4	08-6264333	08-6264850	

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 ת"ד 233 באר שבע.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6209393	08-6209397	erica.loeb@gmail.com
	מודד	עמי אלקבץ	521	אלק"א מהנדסים	באר שבע	(2)	4	08-6288027	08-6285860	elka-ltd@zahav.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תנועה	מתכנן	חסון גולדברג	2092	אי.פי.אס שירותי הנדסה ופרויקטים בע"מ	באר שבע	(3)		08-6271122	08-6238697	eps@eps- eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1291 באר שבע 84112.

(2) כתובת: יהודה הנחתום 4.

(3) כתובת: ת.ד. 476 באר שבע 84103.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



**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
בעל הרישיון	כמשמעותו בחוק משק הגז הטבעי, התשס"ב - 2002, או בחוק הגז (בטיחות ורישוי), התשמ"ט-1989
גז טבעי	תערובת של גזים פחמימניים ולא פחמימניים המכילה כמרכיב משמעותי גז מתאן (CH <sub>4</sub> ) אשר בטמפרטורה של 15 מעלות צלזיוס ובלחץ אטמוספרי נמצאת במצב צבירה של גז
לחץ	Pressure operation כהגדרתו בצו הבטיחות
מערכת חולכה	צינורות ומתקנים להובלת גז טבעי בלחץ גבוה (כמשמעותו בחוק משק הגז הטבעי) בתת הקרקע וכן תחנות גז המתחברות אליהם וכן מתקנים אחרים המשרתים במישרין מערכת זו
מערכת חלוקה	צינורות ומתקנים להובלת גז טבעי בלחץ נמוך (כמשמעותו בחוק משק הגז הטבעי) בתת הקרקע וכן מתקנים אחרים המשרתים במישרין מערכת זו
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
קווי תשתית	דרכים כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, קווי תשתית ומתקנים קטנים נלווים הנדרשים לפעולתם ובכלל זה קווי חשמל, קווי גז טבעי, קווי גפ"מ, כימיקלים ודלק לסוגיהם, קווי מים, קווי ביוב וניקוז וקווי תקשורת, לרבות מתקני תקשורת קטנים.
רצפטור ציבורי	שימוש או ייעוד, קיימים או מתוכננים המשמשים או מתוכננים לשהיית אוכלוסיה, לרבות מגורים, מסחר קמעונאי, משרדים משרתי קהל, מוסדות ציבוריים לפי הקבוע בחוק התכנון והבניה, תיירות, מקומות בילוי, אולמות שמחה/ גני אירועים, אזורים בהם קיימת שהייה אינטנסיבית של אוכלוסייה בשטחים ציבוריים פתוחים ופארקים למעט שבילי מטיילים ושצ"פים סביב או בתוך אזור תעשייה השייכים לאזור התעשייה, שימושים מעורבים הכוללים אחד מכל אלה וכן מגרשי החניה שלהם וכל שימוש נוסף שיקבע הממונה. מתקני תעשייה אינם נכללים בהגדרת רצפטור ציבורי, לרבות חנויות מפעל, מסעדות פועלים באזורי תעשייה, מרכזי מבקרים במפעלים. בנוסף, לא ייחשבו לרצפטורים ציבוריים מוסדות חירום, תחנות דלק וכפי שיעודכן מעת לעת במסמך המדיניות של המשרד להגנת הסביבה.
רשות הגז הטבעי	כמשמעה בחוק משק הגז הטבעי, התשס"ב - 2002
רשות רישוי למתקני גז טבעי	כמשמעה בסעיף 119 ו' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965
תחנת גז	כמשמעה בתמ"א 37

**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

שינוי חלוקת שטחי תאי שטח באזור תעשייה נאות חובב, ביטול דרכים והסדרת מסדרון תשתיות וכן הוספת מתקן גז, שצ"פ, פינוי מיקום תחנת שאיבה ומגרש למתקן חשמל.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד שטח מגבלות בניה ופיתוח לשטח מתקן הנדסי, מדרך לתעשייה ומתעשייה לדרך ולמתקן הנדסי, משצ"פ לתעשייה ומתעשייה לשצ"פ ולמתקן הנדסי וקביעת שטח לתחנת גז ומגבלות הבניה ממנה וכן מגבלות בניה לדרך.

ב. שינוי מיקום רצועת הגז בתחום רצועת תשתיות וקביעת מגבלות בניה בהתאם.

ג. קביעת הוראות להקמת מערכות ההולכה והחלוקה.

ד. קביעת חלוקה חדשה של תאי שטח.

ה. ביטול דרכים והסדרת דרכים מוצעות.

ו. קביעת כפיפות התוכנית לתוכנית המאושרת.

ז. שינוי מיקום תחנת שאיבה לביוב.

ח. קביעת רצועת שצ"פ.

ט. מגרש למתקני חשמל.



תכנון זמין  
הדפסה 49



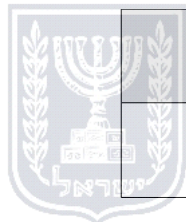
תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם	861.974
------------------	---------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

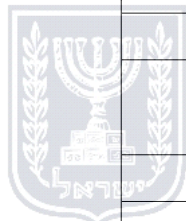
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	304,015. 5	+18,522.25	322,537. 75		תעשיה

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

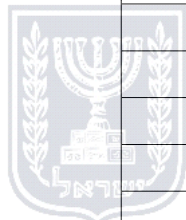
**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001 - 1012
דרך מוצעת	1101 - 1104
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	801, 251 - 801, 903, 904
מתקנים הנדסיים	252, 254
שטח ציבורי פתוח	501
תעשיה	101, 103, 102C, 102B, 102A



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1001, 1002, 1004, 1006, 1008, 1010, 1011
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	801, 804, 806, 809
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	501
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשיה	101, 103, 102C, 102B, 102A
בלוק מתקן גז	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	251
בלוק מתקן גז	מתקנים הנדסיים	252
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	1001, 1007
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעשיה	101, 103
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1001, 1003, 1004, 1007 - 1012
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1101, 1104
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	801, 810, 903, 904
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	252, 254
גבול מגבלות בניה	תעשיה	101, 102B, 102A
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	1001 - 1006, 1012
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	1101 - 1104
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	801, 810, 903, 904
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מתקנים הנדסיים	252, 254
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	501



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעשיה	101
דרך/מסילה לביטול	דרך מאושרת	1006, 1005, 1002
דרך/מסילה לביטול	תעשיה	102A, 102B, 102C, 103, 101
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1002
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	1102, 1101
הנחיות מיוחדות	תעשיה	101
קו גז	דרך מאושרת	1012 - 1007
קו גז	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	904, 810, 808, 806 - 801, 251
תחום השפעה	דרך מאושרת	1001

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	137,444.12	15.95
מגבלות בניה ופיתוח	6,117	0.71
מתקנים הנדסיים	8,963	1.04
רצועת תשתיות	97,458.25	11.31
שטח ציבורי פתוח	1,875	0.22
תעשיה	610,116.78	70.78
סה"כ	861,974.15	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	121,843.45	14.14
דרך מוצעת	7,258.72	0.84
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	79,458.16	9.22
מתקנים הנדסיים	4,233.59	0.49
שטח ציבורי פתוח	1,829.66	0.21
תעשיה	647,350.52	75.10
סה"כ	861,974.09	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>בהתאם לאמור בתוכנית 40/110/03/19.</p> <p>א. ישמש להקמת מפעלים ומתקנים לתעשייה, לרבות לתעשייה כימית ופטרוכימית, לתעשייה כבדה ולתעשייה העוסקת בחומרים מסוכנים, לוגיסטיקה, מיחזור וניצול פסולת וכל מפעל אחר הנלווה אליהם.</p> <p>ב. תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית, מבני משרדים, מתקנים לטיפול בפליטות לאוויר ובשפכים תעשייתיים מבני אחזקה (כגון: מסגריה, מחסן חלפים, חשמליה), מיכלי איחסון לנוזלים וגזים, תחנת מילוי לנוזלים וגזים, מבני אחסנה ואספקה לחומרי גלם ומוצרים הקשורים לתהליך היצור, שירותים לעובדים בתחום המפעלים כגון: מלתחות, חדרי אוכל ומטבח, מרכז מבקרים במפעל וכל הדרוש להפעלה תקינה של המפעלים והמתקנים.</p> <p>ג. שטחים לספקים לרבות בתחום החשמל, אלקטרוניקה, מכניקה, תחזוקה, הידראוליקה וכד'.</p> <p>שימושים אלה אינם כוללים מסחר קמעונאי.</p> <p>ד. הנחת קווי ומתקני תשתית תת-קרקעיים, לרבות תשתית חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, ומתקנים נלווים (עיליים או תת קרקעיים) המשרתים אותם, בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ה. תותר הקמת מתקני חלוקת גז טבעי בכפוף לאישור סקר סיכונים ע"י רשות הגז.</p> <p>ו. יותר שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגיית השמש והרוח לשימוש עצמי או מסחרי בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובעיצוב המאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. מתקנים פוטו-וולטאיים יוקמו בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>קווי תשתית</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>גבול מגבלות בניה</b></p> <p>גז -</p> <p>מגבלות בניה של קו הבניין של תחנת הגז וקווי הגז-</p> <p>בהתאם להוראות תמ"א 37/א/1/4 ותכנית חלוקה דר/19/גזחל/128</p> <p>מגבלות בניה של גבול סקירה-</p> <p>בהתאם להוראות תמ"א 37/א/1/4 ותמ"א 37/א/1/4</p> <p>1. כל קווי ומתקני תשתית לגז טבעי יוקמו בהתאם למיקומם במפרט ההנדסי ובהתאם לצו הבטיחות ולתקנים החלים על הקמת תשתית חלוקת גז טבעי.</p> <p>2. כל עבודות פיתוח ותשתיות הסמוכות לתשתיות הגז הטבעי או חוצה אותה, ייעשו לאחר תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז טבעי על עמידה בדרישות צו הבטיחות.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 101, יהיה ביצוע סקר סיכונים עבור מתקן PRMS בתא שטח 252.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. חומרי הבניין והגמר בחזיתות יהיו לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. לא יותר שימוש באסבסט-צמנט לסיכוך גגות.</p>



4.1	תעשיה
	<p>ג. יותר גג טכני שיכלול חדרים טכניים, מתקנים כגון: מכלי מים, מערכות מולריות, מדחסים, מערכות קירור, איורור ומיזוג אוויר, אנטנות ומתקני תקשורת (ככל שהם מותרים ע"י הרשויות והמשרד להגנ"ס), חדרי מעליות, גנרטורים ולוחות חשמל. המערכות הטכנולוגיות תשולבנה בעיצוב המבנה ותוסתרנה ע"י קיר מסתור / פתרון אדריכלי אחר, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה, לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>יותר לקרות את המערכות הטכניות שעל הגג בקירוי קל מחומרים בני קיימא בעיצוב וגוונים שישתלבו בעיצוב הכולל של המבנים, לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. ארובות תרוכזנה ככל הניתן ולשביעות רצון היחידה הסביבתית והמשרד להגנ"ס, המבנה / מכלול על גג המבנה.</p> <p>ה. יש לתכנן את מערכות מיזוג האוויר והקירור בצורה מוצנעת ולמנוע ניקוז מערכות אלה למדרכות ציבוריות.</p> <p>ו. חומרי הגמר ו/או הציפוי של גגות שטוחים, יהיו מחומר שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת כגון ריצוף באריחים, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד'. לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני, המיושמים באתר (זפת וכד').</p> <p>השימוש היריעות ביטומניות משוכללות, יותר בתנאי חיפוי באגרנט אינטגרלי, המוטבע עליהן בעת יצורן.</p> <p>ז. מתקני הפקת אנרגיה, המפורטים בסעיף 4.1.1 ס"ק ו', ישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של המבנה, לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
ד	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>בהתאם לאמור בתכנית 40\110\03\19 ובנוסף:</p> <p>א. השימושים המותרים ביעוד זה יותרו בתנאי שיעמדו בדרישות הוועדה המקומית בהוראות תכנית זו ובהתיעצות עם המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית.</p> <p>ב. תאסר כניסה של מפעל יעודי ליצור אמוניה.</p> <p>ג. אחסנת חוץ תותר תוך נקיטת האמצעים למניעת זיהומי קרקע, מים, אוויר ומפגע חזותי, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והמשרד להגנ"ס ובכפוף להוראות הדינים הרלוונטיים.</p>
ה	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>בתאי שטח 101, 103 נמצאים לימנים ובתוכם נטועים עצים, להעתקה או לעקירה. הלימנים והעצים ישולבו בתכנון תא השטח בתיאום עם קק"ל ולאישור מהנדס הועדה המקומית. במידה ולא יהיה ניתן לשלב את הלימנים והעצים לאישור מהנדס הועדה המקומית, העצים יועתקו או יעקרו בהתאם לסעיף 6.8 להלן.</p>
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	<p>בתאי שטח 252, ביעוד זה תותר הקמת תחנת גז וכל מתקן, מבנה או תשתית הנלווים לתחנה, לרבות מערכת הולכה/ חלוקה של גז טבעי, בהתאם לצו הבטיחות. תותר סלילת דרך גישה לתחנת הגז להפחתת לחץ (PRMS) והכל בכפוף לסקר סיכונים לתחנה המוצעת, אישור רשות הגז וחב'</p>



מתקנים הנדסיים	4.2
נתיבי הגז הטבעי. בתא שטח 254 תותר הקמת חדר טרנספורמציה בשטח של עד 25 מ"ר.	
הוראות	4.2.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>- תחנת הפחתת לחץ: המתקנים יהיו עיליים לרבות מבנה (סככה וחדר דוודים).</p> <p>1. תחנת הגז תתוכנן ותוקם באופן שיאפשר שילובה המלא ככל שניתן בנוף ובסביבה.</p> <p>2. על גבול שטח התחנה תוצב גדר היקפית.</p> <p>3. בתחום תחנת הגז ניתן יהיה להקים מתקנים ומבנים בכל שטח התחנה.</p> <p>ניתן להתיר בהיתר בנייה בתחום תחנת הגז את חיבורה של מערכת חלוקה למערכת ההולכה לאחר היועצות עם רשות הגז הטבעי ועם בעל רישיון ההולכה בקטע זה.</p> <p>4. בשטח זה לא תותר כל פעולה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות, ובכלל זה כל פעולה הכרוכה בבנייה או בשינוי פני הקרקע, לרבות נטיעת עצים.</p> <p>5. תחנת הגז תמוגן על פי הנחיות משרד האנרגיה. תחנת הפחתת לחץ ומדידה (PRMS) תתואם אף עם פיקוד העורף.</p> <p>- חדר הטרנספורמציה יוקם בהתאם לפרוגרמה ולהערות חח"י.</p> <p>- מגבלות הנובעות ממרחב נטול מקורות הצתה (עפ"י סעיף 10 בהוראות תמ"א 37/א/4/1), יהיה כמפורט בסעיף 6.4 בהוראות התכנית.</p> <p>- גמר חזיתות המתקנים יהיה לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>ב</p> <p>1. הגדרות תבנה בחזית תאי השטח עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. קירות תומכים יבנו לפי פרט שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. חומרים - כל מרכיבי הפיתוח יבנו או יחופו בחומרי גמר עמידים, שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. תוגש תכנית גינון ופיתוח חזיתות שפונות לדרכים לאישור מהנדס הועדה המקומית. התכנית תוגש יחד עם תכנית השקיה חתומה ע"י אגרונום להשקיה לא רוויה.</p>	
<p><b>קווי תשתית</b></p> <p>ג</p> <p>סימון מהתשריט: <b>גבול מגבלות בניה</b></p> <p>מגבלות בניה של תחום סקירה-</p> <p>על שימושים אלה יחולו הוראות סעיף 11 בתמ"א 37/א/4/1 ותכניות לרשות חלוקה מס' דר/128/גזחל/19 ו-דר/19/גזחל/108</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.3
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.3.1</p>	
<p>ישמש לגינון ופיתוח נופי, שטח לגינון אקסטנסיבי, קירות תומכים, מסלעות ומעבר תשתיות ציבוריות.</p> <p>תותר הנחת קווי ומתקני תשתית תת-קרקעיים, לרבות תשתית חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, ומתקנים נלווים (עיליים או תת קרקעיים) המשרתים אותם, בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>בתא שטח זה יחולו הוראות תכנית דר/128/גזחל/19. בתחום מסדרון תשתיות תת-קרקעיות לפי תכנית דר/128/גזחל/19 חל איסור נטיעת עצים.</p>	

שטח ציבורי פתוח	4.3
הוראות	4.3.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. לא תותר כל בניה למעט הר"מ.</p> <p>ב. לא תותר הקמת אזורים בהם מתוכננת שהיה שאינה אינטנסיבית של אוכלוסיה (מחוץ לאוכלוסית העובדים והמשתמשים בשירותי המועצה המקומית התעשייתית נאות חובב). לא יותר פיתוח המיועד למשך אליו את הציבור הרחב כגון: גני משחקים ופארקים. לא תותר הצבתם והקמתם של מתקנים (לרבות ספסלים, פסלים ו/או פסלים סביבתיים, ריהוט נופי או כל דבר אחר היכול למשך קהל) בתחום השצ"פ.</p>	א
דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
<p>דרכים, מתקני דרך, מבני שירות ותשתיות תת קרקעיות.</p> <p>תותר הנחת קווי ומתקני תשתית תת-קרקעיים, לרבות תשתית חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, ומתקנים נלווים (עיליים או תת קרקעיים) המשרתים אותם, בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>מכח תכנית זו יותרו שימושים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול, של מערכת הובלת הגז הטבעי לרבות עירוס עפר, אתרי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה זמנית הנדרשים להקמת מערכת הגז הטבעי וקו המים.</p> <p>בתאי שטח 1001-1004 תותר הנחת קוי רשת החלוקה בלחץ נמוך מאוד, בלבד.</p>	
הוראות	4.4.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b></p> <p>תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר התקנת קירות ו/או אמצעי בליעה אקוסטיים לאורך הדרכים, במידה ויידרשו.</li> <li>2. על עצים הקיימים בתוואי הדרך תחולנה הוראות סעיף 6.8.</li> <li>3. כל קווי ומתקני תשתית לגז טבעי יוקמו בהתאם למיקומם במפרט ההנדסי ובהתאם לצו הבטיחות ולתקנים החלים על הקמת תשתית חלוקת גז טבעי.</li> <li>4. כל עבודות פיתוח ותשתיות הסמוכות לתשתיות הגז הטבעי או חוצה אותה, ייעשו לאחר תיאום עם בעל רשיון חלוקת גז טבעי על עמידה בדרישות צו הבטיחות.</li> </ol> <p>הוראות לדרך בתוואי רצועת גז טבעי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ביעוד זה יחולו מגבלות בניה של תאי שטח 251-252, בהתאם להוראות תמ"א 4/1/א/37 ובתאם למגבלות הבניה בתכניות דר/19/גזחל/108, דר/19/גזחל/128.</li> <li>- תנאי למתן היתר בניה בתחום הרצועה וקווי הבניין של רצועת קו הגז הטבעי יהיה תיאום עם בעל הרישיון ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות.</li> <li>- תנאי לקבל היתר בניה בתחום רצועת הגז וקווי הבניין הינו קבלת היתר חפירה ותיאום עם בעל רישיון מערכת ההולכה והחלוקה.</li> <li>- לא תותר נטיעת עצים ברצועת הצינור ו/או במסדרון תשתיות ת"ק.</li> </ul> <p>תיאסר כל בניה אחרת מלבד כל האמור לעיל.</p>	א
טווח הרחקה	ב





<p><b>4.4 דרך מאושרת</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>גבול מגבלות בניה</b> מגבלות בניה של מרחב נטול מקורות הצתה- מגבלות מרחב נטול מקורות הצתה בהתאם לסעיף 6.4 להלן</p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>4.5 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>4.5.1 שימושים</b></p> <p>דרכים, מתקני דרך, שבילים להולכי רגל, מדרכות, ריהוט רחוב, תחנות הסעה, גינון ונטיעות, תעלות ושרוני ניקוז, מעבר מערכות ומתקני תשתית ציבורית. על תוואי דרך המתוכננת בתוואי רצועת הגז הטבעי יחולו הוראות בהתאם מגבלות בניה של תמ"א 4/1/א/37, תמ"א 1/4/1/א/37, 40/110/03/19, דר/19/גזחל/108, דר/19/גזחל/128 (תאי שטח 1101, 1102, 1103 ו-1104) - תותר הנחת קווי ומתקני תשתית תת-קרקעיים של רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, ומתקנים נלווים (עיליים או תת קרקעיים) המשרתים אותם. מכח תכנית זו יותרו שימושים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול, של מערכת הובלת הגז הטבעי לרבות עירוס עפר, אתרי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה זמנית הנדרשים להקמת מערכת הגז הטבעי וקו המים למעט השימושים אסורים בשל חלות על מרחב נטול מקורות הצתה.</p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p><b>4.5.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר התקנת קירות ו/או אמצעי בליעה אקוסטיים לאורך הדרכים, במידה ויידרשו.</li> <li>2. על עצים הקיימים בתוואי הדרך תחולנה הוראות סעיף 6.8.</li> <li>3. הוראות לדרך בתוואי רצועת גז טבעי:</li> </ol> <p>- תנאי למתן היתר בניה או ביצוע עבודות פטורות מהיתר בתחום הרצועה וקווי הבניין של רצועת קו הגז הטבעי יהיה תיאום עם בעל הרישיון ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות.</p> <p>- תנאי לקבל היתר בניה בתחום רצועת הגז וקווי הבניין הינו קבלת היתר חפירה ותיאום עם בעל רישיון מערכת ההולכה והחלוקה.</p> <p>- לא תותר נטיעת עצים ברצועת הצינור או מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>4. תיאסר כל בניה אחרת מלבד מכל האמור לעיל.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>ב טווח הרחקה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>גבול מגבלות בניה</b> מגבלות בניה של קווי הבניין של רצועת קו הגז ותחום סקירה- על שימושים אלה יחולו הוראות סעיף 11 בתמ"א 4/1/א/37.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>4.6 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>4.6.1 שימושים</b></p> <p>1. מתקנים הנדסיים- בתא שטח 251 תותר הקמת תחנת גז להפחתת לחץ (PRMS) וכל מתקן אחר הדרוש לצורך העברת הגז במערכת ההולכה והחלוקה מתוקף תמ"א 37/א/1 ושינויה, תותר סלילת דרך גישה לתחנת הגז להפחתת לחץ (PRMS), הכל בכפוף לסקר סיכונים לתחנה המוצעת, אישור רשות הגז וחב' נתיבי הגז הטבעי, בהתאם לאמור בתוכנית 40/110/03/19.</p>	<p><b>4.6.1</b></p>

## יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.6

2. מגבלות בניה ופיתוח-

א. תאי שטח 903-904 נמצאים כולם או חלקם בתחום מגבלות הבניה של תחנת ה PRMS. בתאי שטח אלה יותרו השימושים להלן, בתנאי שיעמדו בתנאי תמ"א 4/1/א/37 ובתנאי רשות הגז בתחום מגבלות הבניה. בתחום מגבלות הבניה בתאי השטח תותר הקמת מבנה שער וגידור, הקמת שטח התארגנות לבניה, אחסנה פתוחה, חניות משאיות (לרבות חנית משאיות הכוללת חומ"ס המשרתים ישירות את תחנת הגז הטבעי בלבד), בכפוף לתנאי תמ"א 4/1/א/37.

ב. בתאי שטח אלה תותר העברת קוי תשתית ציבורית.

ג. בתא שטח 903 תותר נטיעת עצים ובתאי שטח 903-904 יותר שימוש לחניון / מגרש חניה ציבורי לשימוש מבקרי המועצה ומשתמשי מסוף הרכבת.

ד. בתא שטח 903 תותר סלילת דרך גישה לתחנות הגז להפחתת לחץ (PRMS), בתאי שטח 251-252.

ה. השימושים המפורטים בסעיפים א-ד יותרו באישור רשות הגז ולאחר תיאום עם בעל הרישיון למערכת ההולכה.

3. רצועת תשתיות - תאי שטח 801-809

א. מיועדת להעברת קו גז טבעי בהתאם לתמ"א 4/1/א/37 על נגזרותיה ובהתאם לתכנית 40/110/03/19.

ב. בתאי שטח 801-805, לפי סימון בתשריט - מסדרון תשתיות תת קרקעיות (רצועת הצינור) ניתן להעביר צינורות להולכת וחלוקת גז טבעי בתת הקרקע ומתקנים אחרים המשרתים במישורין את מערכת ההולכה ושאינם תחנות גז.

ג. שימושים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול של מערכת הגז כגון: ערום עפר, אתרי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה. ובתנאי שיעמדו בתנאי תמ"א 4/1/א/37 ונגזרותיה ובתנאי רשות הגז.

ד. תותר חציה של הרצועה בדרכים ובתשתיות ובתנאי שתתואם עם רשות הגז הטבעי ובעלי הרישיון וכל גורם אחר שנחצה ע"י הרצועה.

ה. שימושים מותרים בתחום מגבלות בניה ופיתוח של רצועת התשתיות (סימון בתשריט מגבלות בניה) -

- תחום המהווה 'קווי בניין למערכת הולכת הגז הטבעי' לפי הוראות תמ"א 1/4/א/37 ותמ"א 40/110/03/19 ותכנית מפורטת 1/4/1/א

- שימושים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול של מערכת הובלת הגז הטבעי, לרבות עירום עפר, אתרי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה.

מגבלות בניה ופיתוח ב' - תאי שטח 801-809, 903, 251

- בהתאם לסימון מסדרון תשתיות תת"ק בתשריט - יותרו הנחת קווי ומתקני תשתית תת-קרקעיים, לרבות תשתית חלוקת גז טבעי, ומתקנים נלווים (עיליים או תת קרקעיים) המשרתים אותם.

- תחום המהווה "תחום סקירה" למערכת הולכת גז טבעי לפי תמ"א 1/א/37. מכח תכנית זו יותרו שימושים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול, של מערכת הובלת הגז הטבעי לרבות עירום עפר, אתרי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה זמנית הנדרשים להקמת מערכת הגז הטבעי וקו המים.

4. תעשייה - תא שטח 810

א. ישמש להקמת מפעלים ומתקנים לתעשייה, לרבות לתעשייה כימית ופטרוכימית, לתעשייה כבדה ולתעשייה העוסקת בחומרים מסוכנים, לוגיסטיקה, מיחזור וניצול פסולת וכל מפעל אחר הנלווה אליהם.

## יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.6

ב. תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית, מבני משרדים, מתקנים לטיפול בפליטות לאוויר ובשפכים תעשייתיים מבני אחזקה (כגון: מסגריה, מחסן חלפים, חשמליה), מיכלי איחסון לנוזלים וגזים, תחנת מילוי לנוזלים וגזים, מבני אחסנה ואספקה לחומרי גלם ומוצרים הקשורים לתהליך היצור, שירותים לעובדים בתחום המפעלים כגון: מלתחות, חדרי אוכל ומטבח, מרכז מבקרים במפעל וכל הדרוש להפעלה תקינה של המפעלים והמתקנים.

ג. שטחים לספקים לרבות בתחום החשמל, אלקטרוניקה, מכניקה, תחזוקה, הידראוליקה וכד'. שימושים אלה אינם כוללים מסחר קמעונאי.

ד. הנחת קווי ומתקני תשתית תת-קרקעיים, לרבות תשתית חלוקת גז טבעי, ומתקנים נלווים (עיליים או תת קרקעיים) המשרתים אותם.

ה. בכל שטח התכנית תותר הקמת מתקני חלוקת גז טבעי בכפוף לאישור סקר סיכונים ע"י רשות הגז.

ו. יותר שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגיית השמש והרוח לשימוש עצמי או מסחרי בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובעיצוב המאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. מתקנים פוטו-וולטאיים יוקמו בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10

מגבלות בניה של קו הבניין של רצועת הגז (סימון בתשריט מגבלות בניה) - בהתאם להוראות תמ"א 4/1/א/37.

מגבלות בניה של גבול סקירה - בהתאם להוראות תמ"א 4/1/א/37.

## הוראות

4.6.2

א

## בינוי ו/או פיתוח

1. תנאי למתן היתר בניה ולפעולות אחרות שאינן שייכות למערכת הגז הטיבעי, יהיו בתיאום עם בעלי רישיון ואישור רשות הגז לעניין עמידה בדרישות צו הבטיחות.
2. מגבלות הנובעות ממרחב נטול מקורות הצתה (עפ"י סעיף 10 בהוראות תמ"א 4/1/א/37, יהיה כמפורט בסעיף 6.4 בהוראות התכנית.
3. גמר חזיתות המתקנים יהיה לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- הוראות בינוי ליעוד 'מגבלות בניה ופיתוח' -
1. למעט המותר בסעיף 4.6.1 לא יותר שימוש אחר בתאי השטח.
- הוראות בינוי ליעוד 'רצועת תשתיות' -
1. על התוואי המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו הוראות תמ"א 1/א/37 על נגזרותיה.
2. במסדרון תשתיות תת קרקעיות (רצועת הצינור) יחולו הוראות בהתאם לתמ"א 4/1/א/37.
3. תנאי למתן היתר בניה או ביצוע עבודות פטורות מהיתר בתחום הרצועה וקווי הבניין של רצועת קו הגז הטבעי יהיה תיאום עם בעל הרישיון ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות. בשטח זה לא תותר כל פעולה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות ובכלל זה כל פעולה הכרוכה בבנייה או בשינוי פני הקרקע.
4. תנאי לקבל היתר בניה בתחום רצועת הגז וקווי הבניין הינו קבלת היתר חפירה ותיאום עם בעל רישיון מערכת ההולכה והחלוקה.
5. השטח יפותח ויגונן לאישור מהנדס הועדה מקומית.
6. לא תותר נטיעת עצים במסדרון תשתיות תת קרקעיות (רצועת הצינור).
7. הוראות בינוי ופיתוח לתחום מגבלות בניה של קווי הבניין של רצועת הגז -
- מוסד תכנון רשאי, בהתייעצות עם רשות הגז הטבעי, לאפשר פעילות בניה נוספת שאינה מצוינת בסעיף זה ובלבד שלא תסוכל בכך האפשרות להצמדת תשתיות בעתיד.
- לא תופקד תכנית בתחום מגבלות בניה ופיתוח ולא יינתן היתר להקמת מבנה או מתקן כאמור,

4.6

## יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

אלא לאחר התייעצות עם רשות הגז הטבעי לעניין התאמה לדרישות צו הבטיחות ותיאום עם בעל הרישיון לעניין הקמת מערכת הגז הטבעי.

- בשטח המהווה תחום סקירה:

הוגשה למוסד תכנון בקשה להיתר בתחום מגבלות בניה ופיתוח ב' של קטע שניתן בו היתר להקמת מערכת ההולכה, לא יתן מוסד תכנון את ההיתר המבוקש אלא לאחר שרשות הגז הטבעי אישרה בכתב כי המאפיינים ההנדסיים שנקבעו למערכת ההולכה באותו קטע, מאפשרים את הקמת המבנה המבוקש.

מצאה רשות הגז הטבעי כי המאפיינים ההנדסיים כאמור אינם מאפשרים את הקמת המבנה, תקבע תוך 60 יום בהתייעצות עם בעל הרישיון את ההתאמות שיש לבצע במערכת ההולכה או את המיגון שיש לבצע למבנה המבוקש על מנת לאפשר את הקמתו.

קבעה רשות הגז כי יש צורך בהתאמות או במיגונים כאמור בסעיף לעיל, יבצע אותם בעל הרישיון על חשבון, בתוך פרק זמן שייקבע על ידי מוסד התכנון אליו הוגשה הבקשה להיתר הבנייה.

## טווח הרחקה

ב

על שימושים אלה יחולו הוראות סעיף 11 בתמ"א 4/1/א/37 ותכניות לרשות חלוקה מס' דר/19/גזחל/128 ו- דר/19/גזחל/108



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				ס"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מרבי			
0	1	13	85	85				85 (1)	2700	251	מתקנים הנדסיים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0 (3)	1	13	85	85				85 (2)	4203.6	252	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
0		4 (4)	85	85				85	30	254	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(6)		(4)	50	90	20		20	50 (5)	168367.2	101	תעשיה	תעשיה
(6)		(4)	50	90	20		20	50 (5)	180000.4	102A	תעשיה	תעשיה
(6)		(4)	50	90	20		20	50 (5)	150000.1	102B	תעשיה	תעשיה
(6)		(4)	50	90	20		20	50 (5)	37062.8	102C	תעשיה	תעשיה
(6)		(4)	50	90	20		20	50 (5)	109645	103	תעשיה	תעשיה

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:

הערות כלליות לקוי הבניין:

1. תותר הקמת מבנה שומר, מתקני דיגום שפכים וניטור אויר ותשתיות, מתקני גז וסככות הגנה למתקני הגז, גדרות, קירות תמך וקיר אש, חדר חשמל עבור חח"י עד קו בנין 0.
2. במקרה של בעלות אחת על מספר תאי שטח צמודים, יהיו קוי הבניין בין המגרשים 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם לזכויות הנקובות בתמ"א 37/א/1.
- (2) הקמת תחנת חלוקה, לרבות תחנות של הפחתה זמנית (שתוקמנה בתחום התוכנית) תתאפשר בהתאם לזכויות הנקובות בתמ"א 37/א/4.
- (3) קו בנין 0 לבלוק התחנה.
- (4) תותר הקמת מבנים ומתקנים לתעשיה בכל גובה הנדרש להפעלת המתקנים באורח סדיר וכלכלי ובחלוקה למס' קומות כנ"ל, אלא אם לדעת הועדה המקומית עלול מתקן מסויים להוות מטרד למתקנים סמוכים בשל גובהו.
- (5) הקמת תחנת חלוקה, לרבות תחנות של הפחתה זמנית (שתוקמנה בתחום התוכנית) תתאפשר בהתאם לזכויות הנקובות בתמ"א 37/א/1.
- (6) כמסומן בתשריט.

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

היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, בהתאם לתנאים הבאים:

1. בקשה להיתר תכלול, בנוסף לדרישות התקנות, מיקום המערכות הטכניות בגג והסתרתן, מיקום ציוד טכני וצנרת לסוגיה, במידה והיא מופיעה בחזיתות המבנה ואופן הסתרתה, מיקום שילוט ואביזרי פירסום, מיקום גגונים וצורתם.
2. בקשה להיתר לתעשייה תוגש להתייעצות היחידה הסביבתית ויחידת התפעול נאות חובב.
3. מילוי שאלון סביבתי עפ"י הנחיות המשרד להגנ"ס ו/או היחידה הסביבתית שהוסמכה על ידו.
4. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי עפר הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת ועודפי העפר לאתר מורשה ומוסדר עפ"י כל דין. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
5. היתר בניה לתשתיות מערכת החשמל, ארונות חלוקה, קווי חשמל, יותנה בהיתרי הקמה מאושרים ע"י המשרד להגנ"ס.
6. בטיחות טיסה:
  - א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
  - ב. תנאי להצבת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
  - ג. תנאי לאישור להקמת מתקנים תעשייתיים לרבות ארובות שגובהם הכולל הינו 60 מ' מעל פני השטח, הינו הצגת דו"חות פליטה וגובה תמרות ארובה.
  7. התייעצות עם פיקוד העורף לפתרונות מיגון וחומ"ס במגרש.
  8. תנאי למתן היתר בניה או ביצוע עבודות פטורות מהיתר בתחום מגבלות בניה (קוי הבניין) של קו הגז הטבעי יהיה תאום עם בעל הרישיון להולכה וחלוקה בהתאם ואישור רשות הגז הטבעי כי הבקשה עומדת בדרישות צו הבטיחות.
  9. תאומי הגז הטבעי:
    - א. תנאי לביצוע העבודות בתחום מסדרון תשתיות תת-קרקעיות (רצועת הגז) הוא קבלת היתר חפירה מבעל רשיון הולכה ובעל רשיון חלוקת גז טבעי בהתאם.
    - ב. תנאי להקמת מערכות ההולכה וחלוקת הגז הטבעי הינו קבלת אישור מנהל רשות הגז הטבעי והממונה על הבטיחות בהתאם לסעיף 24 בחוק משק הגז הטבעי וסעיף 4 לחוק הגז (בטיחות ורישוי).
    - ג. על אף האמור לעיל רשאית רשות הרישוי ליתן, ללא אישור מפרט הנדסי, היתר לעבודות שאינן כרוכות במישרין בהנחת צנרת או חלק ממנה, כגון: חישוב השטח, עבודות יישור וחפירה, הקמת מבני המשרתים את מערכת הגז הטבעי וגדר. (ככל והוגש היתר בניה על ידי בעל רישיון אחר בתחום ההיתר המבוקש יכתב: היתר כאמור ינתן לאחר תיאום בעלי רישיונות הגז הטבעי).
    - ד. המפרט ההנדסי שאושר על ידי רשות הגז הטבעי יצורף להיתר הבניה ויהיה חלק מתנאיו.
    - ה. עריכת סקר סיכונים לתחנת גז טבעי ואישורו על ידי רשות הגז הטבעי.
    - ו. תנאי להפעלת מערכת הגז הטבעי יהיה אישור הזרמה זמני של רשות הגז ובכפוף לאישור תכנית הפעלה ותכנית לשעת חירום ע"י רשות הגז הטבעי.
    - ז. לאורך מערכת ההולכה יוצגו שלטים במרחק ראייה בין שלט אחד למשנהו ככל ורלוונטי ביחס למצב הקיים. בחציית כבישים ומסילות ברזל יוצג שילוט בולט משני צדי החציה.
    - ח. תנאי למתן היתר בניה לתשתית הגז הטבעי המקבילה לקווי חשמל מתח על ועליון יהיה





תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>ביצוע בדיקות מקבילות קווי גז טבעי- חשמל, תוך עמידה בתקני הבטיחות, לרבות דירקטיבת רשות הגז הטבעי ומיגון מערכת הגז הטבעי וביצוע בקרה באחריות בעל הרישיון לגז טבעי, לאורך כל חיי הפרויקט.</p> <p>ט. אישור תכנית עבודה (או בהתאם להוראות סעיף 14 לתמ"א 37/א-1):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכנית עבודה המתייחסת למקטע הכולל חציית מתקני תשתית קיימים או מעבר בתחום הקו הכחול הקבוע לאותם מתקנים בתכנית, תתואם עם הגופים המופקדים על פי דין על אותם מתקני תשתית ותקבע הוראות למניעת פגיעה בתפעולם השוטף.</li> <li>2. תכנית עבודה, תכלול הוראות למזעור הפגיעה בערכי טבע ונוף ומתקני תשתית סמוכים והוראות לפיקוח בעת ההקמה (אם רלוונטי ונדרש)</li> <li>3. תכנית העבודה תקבע דרכי גישה, שטחי התארגנות, שטחי אחסנה זמניים, ורצועת עבודה ואלו לא יחרגו מתחום התכנית, אלא אם כן שוכנע מוסד התכנון נותן ההיתר כי מטעמים הנדסיים, ביטחוניים או שמירה על איכות הסביבה יש למקם את שטחי ההתארגנות מחוץ לגבולות התכנית. שטחי ההתארגנות ימוקמו בשטחים מופרים בעלי ערכיות סביבתית נמוכה.</li> <li>י. אפשרות לצמצום מגבלות: עם סיום ביצוע העבודות הנחת קו הגז מתוקף תכנית זו (בייעודי קרקע לפי סעיפים 4.1 ו-4.4) וקבלת תעודת גמר, תוגש לוועדה המקומית מפת עדות בהתאם לסעיף 261 לחוק תו"ב, התשע"ו-2016. בכפוף לזה רשאית רשות רישוי לגז הטבעי לקבוע בהתייעצות עם רשות הגז הטבעי את צמצום מגבלות בהתאם לתקינה וצו הבטיחות.</li> </ol>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<ol style="list-style-type: none"> <li>10. קבלת אישור משרד הכלכלה עבור תאי שטח ביעוד תעשייה.</li> <li>11. היתרי בניה למפעלים בתאי שטח בעלי פוטנציאל זיהום וסיכון ו/או מייצרים מוצרי המסך / תוצרי אנרגיה מגז טבעי (דוגמת המתנול) ומוצרים נלווים אליהם - יותנו בהכנת מסמכים סביבתיים וסקר סיכונים, לפי הנחיות המשרד להגני"ס ואישורם ע"י המשרד להגני"ס והגורמים המוסמכים.</li> <li>12. הקמת מערכת ניקוז שתאושר ע"י יחידת התפעול. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הניקוז יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה, ובמהלך פעילות המפעל.</li> <li>13. הקמת מערכת ביוב ומתקניה בהתאם להנחיות יחידת התפעול ובהתייעצות עם משרד הבריאות. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</li> <li>14. ככל שמתוכננים מבנים על שכבות קרקע ו/או שכבות מילוי עבות ו/או מבנים בסמוך לערוצים, על מתכנן הקונסטרוקציה לוודא כי ניתנו הנחיות מתאימות לכך ע"י יועץ קרקע, בהתאם למידת הזהירות המתבקשת.</li> <li>15. מפעלים חדשים יחוייבו בבדיקה סביבתית ועמידה התנאים הסביבתיים שיגזרו ממנה ועפ"י דרישות המשרד להגני"ס.</li> <li>16. אישור גורמים נוספים לפי החלטת מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>17. תנאי להקמת חדר טרנספורמציה בתא שטח 254 יהיה קבלת אישור הקמה למתקן ממשרד להגני"ס ו/או מהיח' הסביבתית שהוסמכה על ידו.</li> <li>18. הטמעת מפרט המים בבקשה להיתר, בהתאם להנחיות יחידת התפעול.</li> <li>19. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 101, יהיה ביצוע סקר סיכונים עבור מתקן PRMS בתא שטח 252.</li> </ol>	
תנאי להפעלה	6.3
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. השלמת תשתיות באזור התעשייה הנדרשות לצורך חיבור הבניין ותא השטח אליהן.</li> </ol>	



<p><b>תנאי להפעלה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>2. אישור מהנדס הועדה המקומית והרשויות המוסמכות כי מולאו כל התנאים הסביבתיים והותקנו כל המערכות והמתקנים הנדרשים בבקשה להיתר בניה והבנין חובר למערכת הביוב הסניטארי. שפכי התעשייה יטופלו במפעל ויידרש פתרון קצה.</p> <p>3. השלמת עבודות הפיתוח.</p> <p>4. לתאי שטח או לכל שימוש בתא שטח אשר לדעת מהנדס הועדה המקומית עלול לגרום לרעש לסביבה, היתר לאיכלוס תאי שטח ולשימושים בהם יהיה אישור אקוסטקאי מוסמך כי במבנה נשוא ההיתר הותקנו על האמצעים הנדרשים לעמידה במפלסי הרעש המרביים המפורטים בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש).</p> <p>5. הסתרת מתקנים וצנרת בגג ובחזיתות המבנה בהתאם לבקשה למתן היתר בניה ובפועל.</p> <p>6. כל הנדרש עפ"י חוק התכנון והבניה.</p> <p>7. בטרם הוצאת היתר בניה למפעלים בעלי פוטנציאל זיהום, יוכנו מסמכים סביבתיים ו/או סקר סיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס.</p>	
<p><b>גמישות לתכנית</b> <b>סימון בתשריט : קו גז</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>גמישות לתוואי הגז הטיבעי (בהתאם לסעיף 18 בתמ"א 4/1/37):</p> <p>1. רשות המוסמכת להוציא היתר, רשאית, עפ"י בקשת מגיש הבקשה להיתר, להתיר בתוך תחום קוי הבניין הקבועים בתכנית זו ובתחום מרחב נטול מקורות הצתה, סטיה מגבול רצועת הצינור או במיקום תחנת הגז, עד 25 מ' לכל צד. סטיה כאמור תעשה לאחר שקוי הבניין, תחום הסקירה ומרחב נטול מקורות ההצתה הוקטנו עפ"י סעיף 12 ו- 21 בתמ"א 4/1/37 בשיעור הסטיה האמורה.</p> <p>2. סטיה במיקום הצינור ששיעורה עולה על הקבוע סעיף 1 לעיל מגבול רצועת הצינור, לא תאושר אלא אם דרושה לצורך הצמדה למתקני תשתית קיימים ו/או מתוכננים לרבות דרכים חקלאיות ובלבד שלא תעלה על 500 מ'. לא תאושר סטיה כאמור אלא לאחר שנבחנו השיקולים הנופיים הסביבתיים של סטיה זו.</p> <p>3. לא תאושר סטיה כאמור אלא בהסכמת בעלי המקרקעין אליהם מיועדת לעבור מערכת ההולכה ו/או קוי הבניין ו/או תחום הסקירה.</p> <p>4. לא תאושר הסטיה כאמור, אלא לאחר שרשות רישוי גז טיבעי פירסמה הודעה על כך בדרך הקבועה בסעיף 149 לחוק וניתנה למי שעשוי להפגע מכך הזדמנות להשמיע את טענותיו.</p> <p>5. אושר סטיה כאמור, תפורסם על כך הודעה בדרך בה מתפרסמת תכנית. תשריט מתוקן ישלח למוסדות התכנון הנוגעים לעניין ולרשות הגז.</p> <p>6. הוראות התכנית, בה נקבע התוואי שהוסט, יחולו רק על השטח המסומן בתשריט המתוקן ולא יחולו עוד על השטח הכלול בתוואי טרם הסטתו.</p> <p>7. היה מקטע, לגביו מבוקשת הסטיה כאמור, מצוי בתחום גנים לאומיים ושמורות טבע, לא תניתן הסטיה כאמור לפי סעיף 1 לעיל, אלא לאחר אישור רט"ג לבקשה.</p> <p>8. רשות המוסמכת להוציא היתר, רשאית אם ראתה צורך בכך, להתיר הקמת מתקני תקשורת, המשרתים במישרין את מערכת ההולכה, במרחק שלא יעלה על 3 מ' מעבר לתחום רצועת הצינור ותחום תחנות הגז.</p>	
<p><b>טווח הרחקה</b> <b>סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>מגבלות הנובעות ממרחב נטול מקורות הצתה - תאי שטח 251, 252, 805, 1001, 1002 (בהתאם לסעיף 10 בתמ"א 4/1/37):</p>	



6.5

## טווח הרחקה

### סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה

א. שטח זה מהווה רדיוס נטול מקורות הצתה והוראותיו חלות על כל תאי השטח בכותרת הסעיף, לרבות ייעודי קרקע מתקנים הנדסיים, דרך מאושרת, וייעוד ע"פ תכנית מאושרת.

ב. בשטח זה תיאסר כל פעילות ו/או שימוש הכרוכים בקיומם של מקורות הצתה.

ג. על אף האמור בסעיף ב לעיל רשאי מוסד תכנון להתיר פעילות או שימוש הכרוכים בקיומם של מקורות הצתה, אם שוכנע כי ניתן להבטיח את הפסקתם בעת שחרור יזום של גז, ולאחר התייעצות עם רשות הגז הטבעי.

התיר מוסד תכנון פעילות כאמור, יכללו בהיתר לאותו שימוש תנאים המבטיחים הפסקת פעילותו של מקור הצתה או פינוי טרם שחרור יזום של גז.

ד. התיר מוסד תכנון שימוש כאמור ישלח הודעה על כך לרשות הגז הטבעי.

ה. המיקום הסופי של ארובות נישוב הגז ייקבע בהיתרי הבנייה, ובלבד שהשפעתן לא תחרוג מתחום "רדיוס נטול מקורות הצתה" לפי תכנית מס' 40/110/03/19.

בשטח המהווה תחום סקירה - תאי שטח 801-810, 903, 101, 251, 252, 1101, B102, A102, 502, 253 :

הוגשה למוסד תכנון בקשה להיתר בתחום מגבלות בניה ופיתוח ב' של קטע שניתן בו היתר להקמת מערכת ההולכה, לא יתן מוסד תכנון את ההיתר המבוקש אלא לאחר שרשות הגז הטבעי אישרה בכתב כי המאפיינים ההנדסיים שנקבעו למערכת ההולכה באותו קטע, מאפשרים את הקמת המבנה המבוקש.

מצאה רשות הגז הטבעי כי המאפיינים ההנדסיים כאמור אינם מאפשרים את הקמת המבנה, תקבע תוך 60 יום בהתייעצות עם בעל הרישיון את ההתאמות שיש לבצע במערכת ההולכה או את המיגון שיש לבצע למבנה המבוקש על מנת לאפשר את הקמתו.

קבעה רשות הגז כי יש צורך בהתאמות או במיגונים כאמור בסעיף לעיל, יבצע אותם בעל הרישיון על חשבונו, בתוך פרק זמן שייקבע על ידי מוסד התכנון אליו הוגשה הבקשה להיתר הבנייה.



6.6

## ניהול מי נגר

1. תוכן תכנית מפורט להסדרת הניקוז, עפ"י תכנית אב לניקוז של הרשות המקומית, על פי דרישות רשות הניקוז ובתאום עם רשות הניקוז, המטרה לצמצם את כמויות מי נגר עילי, בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית, למעט נגר עילי מזוהם, תוך הפרדה מלאה של מערכת זו ממערכת השפכים ומתן מענה למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותת קרקעיים.

2. ניקוז ותיעול בתוך המגרשים יתוכנן בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית ויחידת התפעול.

3. הסדרת הניקוז בתחום התכנית, תבוצע במקביל לביצוע עבודות התשתית בכל מתחם תכנון.

4. הפחתת זיהום מים עיליים ומי תהום-

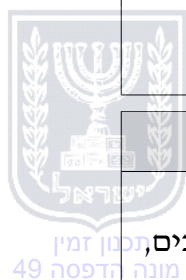
א. ניקוז מים ממקררי שמן, ניקוז מלכודות מים מקו אויר, אטימות מיסבים, מאצרות, מיכלי דלק ודודי קיטור וכד' - כל אלה יבנו מעל משטחים אטומים ועמידים והמים שיתנקזו מהם יוזרמו למפריד שמן/מים, המאושר על ידי המשרד להגנ"ס. השמן הנאסף, כולל שמן משומש, ישלח להשבה באתר מאושר, המים יטופלו בתוך המפעל.

ב. שמנים, נוזל אגירת חום, דלקים וכד', יאוחסנו במיכלים המונחים בתוך מאצרות אשר נפחן גדול ב-לפחות 110% מנפח המיכלים, ובהתאם להנחיות פיקוד העורף.

ג. שמן מנועים ומכונות משומש ייאסף במיכל שישלח למיחזור.

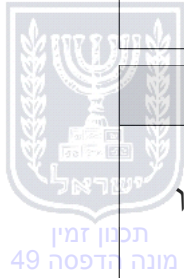
ד. מיכלי האחסון של דלקים, נוזל אגירת חום שמנים ייבנו על פי תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז - 1997 וכן לפי תקנות המים (מניעת זיהום מים) (חוות מיכלי דלק)





ניהול מי נגר	6.6
<p>התשס"ד - 2004, מיכלי האחסון יהיו עיליים בלבד. מיכלי האחסון יכללו אמצעים למניעת זיהום הקרקע ומי תהום, בהתאם לתקנות.</p> <p>5. בתאי השטח שבהם יוגדר כי קיים חשש להיווצרות נגר מזוהם יוכל הנגר בשטח המגרש ויטופל על ידו.</p> <p>א. בכל מפעל בו קיים חשש לזיהום, יוגדרו, בשלב של היתר בניה, משטחים ואזורים שבהם עלול להיווצר נגר עילי מזוהם (מתקנים, מאצרות, משטחי איחסון וכד').</p> <p>ב. תתוכנן מערכת איסוף מיוחדת שתיועד אך ורק לניקוז של נגר עילי. ההולכה תהיה גרוויטציונית בצנרת או בתעלת בטון. כל משטחי המפעל שאינם מוגדרים כבעלי פוטנציאל זיהום, ינוקזו בהתאם לסעיף 6 להלן.</p> <p>ג. הנגר שייאסף במערכת, והחשוד כמזוהם, ינוקז אל אגן איסוף בתוך תחומי תא השטח, בהתאם למפורט בסעיף 6.2.8 בהוראות תכנית 40/110/03/19.</p> <p>6. הנגר הנוצר בשטחים המבונים יחשב כנגר נקי לאחר אישור המשרד להגנ"ס או היחידה הסביבתית שהוסמכה על ידו וישמש, ככל הניתן, לצורכי הרווית הקרקע בהתאם לסדרי העדיפות הבאים:</p> <p>א. השקיית צמחית המגרש ו/או החדרת מי גשמים אל הקרקע בתחומי תא השטח.</p> <p>ב. ניקוז לשצ"פ או לשביל.</p> <p>ג. בשטחי גינון מקומי לאורך רחובות ומדרכות (בהתאם לסעיף 7 להלל).</p> <p>ד. עודפי נגר המאושרים ינוקזו לכיוון מערכת הניקוז/ התיעול הציבורית.</p>	
תשתיות	6.7
<p>הוראות כלליות-</p> <p>תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים - בכל בהתייעצות עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>1. הועדה המקומית רשאית להעביר קווי ניקוז ותיעול תשתיות עיליות ותת"ק בתחום תאי השטח הפרטיים והבלבד שהמעבר יהיה ברצועה של 1 מ' לכל צד מגבול המגרים. על כל בעל זכות במקרקעין, לאחר שקיבל הודעה על כך מאת הועדה המקומית, לתת זכות מעבר-חופשי להתקנת ו/או תחזוקת קוי התשתיות מתאי שטח גובלים, ובתנאי שלאחר התקנת קוי תשתיות אלה, יוחזר השטח לקדמותו.</p> <p>2. חל איסור בניה מעל קוי תשתיות וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>3. התשתיות המתוכננות באתר, קוי חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וקווי שפכים, תחברנה למערכת התשתיות הקיימת, באישור הועדה המקומית ובתאום הרשויות המוסמכות. תשתיות תקשורת-</p> <p>1. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2. ייבנו חדרי רח"ק כפי שיתואם עם גורמי חברת התקשורת.</p> <p>3. תוואי תקשורת יהיה תת קרקעי.</p> <p>4. גובי תקשורת יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.</p> <p>5. תוואי הטל"כ יהיה תת קרקעי.</p> <p>6. גובי הטל"כ יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב. תשתיות מים-</p>	

<p><b>תשתיות</b></p> <p>6.7</p> <p>1. תותקן רשת אספקת המים לפי שלבי ביצוע התכנית. 2. אספקת מים תהיה מרשת של הרשות העירונית בהתאם למפרט יחידת התפעול ובהתייעצות עם משרד הבריאות.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p> <p>6.8</p> <p>תשתית שפכים וביוב- 1. פתרון לשפכי הסניטציה ושפכי התעשייה הצפויים, יוצג במסגרת סקר שפכים מקיף, שיוכן עפ"י הנחיות המשרד להגנ"ס. 2. מסגרת זו תכלול הצגת עקרונות הטיפול בשפכים למפעלים עתידיים לקום בשטח המועצה (מפעלים גדולים וכמו כן עסקים קטנים). הצגת העקרונות תכלול תכנית לאפס פליטות שפכים תעשייתיים מחוץ לגדר. 3. יותר חיבור שפכי ביוב סניטרי בלבד בהתאם למפרט יחידת התפעול, לרשת הביוב העירונית בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות. 4. השפכים התעשייתיים יטופלו טיפול מקדים וסופי בתחומי המפעלים ובאחריותם. 5. הרשות המקומית רשאית להורות בהיתר בניה, הוראות הנוגעות לאופן פינוי השפכים פסולת- 1. תובטחנה דרכי טיפול בפסולת שתמנענה היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים ותצמצמנה את כמות הפסולת במקור, בהתאם לקביעת הרשות המקומית ובהתאם לחיקוק ולהוראות המשרד להגנת הסביבה בנושא מחזור. 2. שטחים ומתקנים לאצירת פסולת (בשימושי קרקע לתעשייה)- א. מתקני אצירת הפסולת הדרושים יקבעו ע"י הרשות המקומית. בהעדר קביעה, מתקני האצירה יהיו מכולות יעודיות ו/או דחסניות. ב. לא תותר אצירת פסולת מוצקה אלא במתקני יעודיים המתוכננים לקליטת פסולת. ג. מתקן אצירת הפסולת, במידה ויידרש, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית. 3. יידרשו מתקנים יעודיים לחומרים בני מיחזור ולמתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה. 4. אצירת הפסולת והטיפול בה יהיו מוצנעים. לא תותר הצבת מיתקנים לאצירת פסולת בחזית הקידמית של תא השטח או בהפניה לשביל, שצ"פ דרך או מבנה ציבורי. 5. פסולת רעילה תפונה לאתר ארצי לפסולת רעילה או לכל אתר מורשה. 6. פסולת 'חומרים מסוכנים' תאוחסן ותטופל בהתאם להוראות המשרד להגנ"ס. 7. תכנית פיתוח תראה את צירי הגישה למתקני איסוף הפסולת עבור רכב יעודי לפינוי פסולת. 8. הטיפול בפסולת בניין : א. פסולת בניין הנוצרת בתהליך הבניה, תפונה לאתרים מאושרים על פי כל דין, בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה.</p>	
<p><b>חשמל</b></p> <p>6.9</p> <p>הוראות כלליות- 1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בהמשך, שיימדדו בקו אנכי משוך אל הקרקע ב צירקו החשמל וין הלחץ הבולט ביותר במבנה. 2. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשמש בחומרי נפץ וחומרים</p>	



דליקים או מסוכנים בקרבת מערכת ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

3. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים להלן) הקוים העיליים, בהתאם לתמ"א 10, ובין היתר, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין, לעבור לאורך קוי חשמל לקויי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קוי דלק וקוי תקשורת, הכל בהתייעצות עם חברת החשמל לישראל בע"מ ולאחר קבלת הסכמתה.

4. המרחקים המותרים:

- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מרחק מתיל קיצוני 3 מ'.
- ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ על עמוד): מרחק מתיל קיצוני 2 מ'.
- תיל מבודד צמוד למבנה: מרחק מתיל קיצוני 0.3 מ'.
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד: מרחק מתיל קיצוני 5 מ'.
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ): מרחק מתיל קיצוני 3 מ'.
- ה. קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו: מרחק מציר הקו 20 מ'. ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים? בתיאום עם חברת החשמל

- ו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו: מרחק מציר הקו 35 מ'. במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים: מרחק מתיל קיצוני 0.5 מ'.
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים: מרחק מתיל קיצוני 3 מ'.
- ט. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים: בתיאום עם חברת החשמל.
- י. ארון רשת: מרחק ממתקן 1 מ'.

אספקת החשמל-

1. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
2. רשת חברת החשמל, במתחים עליון ועל, תהיה עילית.
3. רשת החשמל במתחים נמוך וגבוה, לרבות החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית, למעט רשת חשמל חדשה. במקרים מסוימים תתאפשר רשת חדשה עילית, בתיאום ובהסכמת מהנדס הרשות המקומית.
4. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים.

5. גומחות חלוקה (פילרים) לחלוקות משנה, ישולבו בתוך תחום תא השטח. גודלן יהיה בהתאם לדרישות חח"י.

6. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

7. אפשר ובעלי הזכויות בתאי השטח, ששטחם המזערי 10ד', ידרשו להקים תחנות שנאים שישרתו אותם ואת תאי השטח הסמוכים. תחנות השנאים יתבננה בהתאם להוראות חברת החשמל, בעיצוב ובחומרים באישור מהנדס הועדה המקומית. התייעצות עם חברת החשמל-

1. התייעצות עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או מיתוג, פרטי קוי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלו שימוש מקוי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

היתרי בניה לעבודה בשצ"פ או דרך (כביש או מדרכה) ינתן לאחר התייעצות בדבר שילוב



6.9

## חשמל

תשתיות עם חברת החשמל לרבות בדיקת הצורך בהטמנת כבלי חשמל תת קרקעיים בשטחים האמורים ותאום שלבי התכנון והביצוע.

2. תנאי למתן היתר לביצוע עבודות בתאי שטח המהווים גם שטח למעבר תשתיות, מחייב התייעצות מוקדמת לגבי תכניות העבודה עם חברת החשמל.

6.10

## איכות הסביבה

הוראות כלליות-

- בתחום התכנית יותרו תעסוקה ושימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה, הכל בהתאם להוראות הועדה המקומית והיחידה הסביבתית. בסמכות היחידה הסביבתית להוסיף או להקל בהוראות אלו.
  - לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד להגנ"ס או היחידה הסביבתית שהוסמכה על ידו או משרד הבריאות, עלולים לגרום לסיכון, מפגע או מטרד סביבתי או אינם עומדים בדרישות החוקים, התקנות והתקנים הסביבתיים.
  - לא תותרנה תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים) ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנון החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנ"ס.
  - לא יותרו שימושים העלולים לזהם את מי התהום.
  - בסמכות הועדה המקומית לדחות בקשה למתן היתרי בניה להקמת מתקנים חדשים בתחומי המפעלים הקיימים, או הקמת מפעלים חדשים בתחום התכנית, אם לדעת הועדה המקומית עלולים מתקנים אלה להפריע לתהליכים התעשייתיים של מתקנים שכנים, להסב נזק ו/או סיכון לציבור או מפגע סביבתי למפעלים ומתקנים שכנים או לציבור בכללותו, או לגרום להרס מערכות תשתית ושירותים בתחום האתר.
  - עמידה בדרישות חוקיות, חוק רישוי עסקים, חוק אוויר נקי וכד'.
- רעש-
- בתחום התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר, כהגדרתו בס' 4 בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992 ובקריטריונים של המשרד להגנ"ס.
  - כל מפעל יפרט את מקורות הרעש בתחומו והאמצעים להפחתת רעש בלתי סבירים.
  - מקורות רעש כגון מדחסים, גנרטורים, משאבות וכד' יטופלו אקוסטית בהתאם לנדרש ע"י אמצעים להפחתת רעשים.
- איכות אוויר ופליטות-
- כל פעילות המפעלים בזמן הקמתם, יעמדו בדרישת התקנות למניעת מפגעים.
  - בכל מקרה בו פעילות עלולה לגרום לפליטות לאוויר או למטרדי אבק או ריח תידרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים סביבתיים של המשרד להגנ"ס.
  - כל מפעל יפרט את המקורות לפליטת מזהמים לאוויר בתחומו, ואמצעי הנגד שינקוט כגון מתקנים של שאיבה, סינון וסילוק עשן, אבק וחלקיקים אחרים, על מנת לעמוד בתנאים שיקבעו ע"י המשרד להגנ"ס.
  - מפעלים יחויבו לרבד את דרכי הגישה אליהם ואת חצרותיהם למניעת פיזור אבק. מפעלים שבהם חומרי גלם, תהליכי יצור או אחסון (בעיקר בשטח הפתוח) גורמים למפגעי אבק, יחויבו בנקיטת אמצעים למניעת פיזור אבק.
  - כל מפעל יפרט את מקורות האנרגיה שלו. לא יותר שימוש במזוט, פחם או עץ כמקור אנרגיה.
  - מוצאי פליטות של מערכות ומתקני ייצור אנרגיה, מתקני יצור וכד' יהיה דרך ארוכה. גובה





איכות הסביבה	6.10
<p>הארובה יקבע ע"פ נהלי המשרד לאיכות הסביבה. הפנית הארובה תמנע מטרדים לתאי שטח, שכנים ולסביבה.</p> <p>7. כל מפעל / פעילות חדשה בשטח המיועד, גם אם אינה נדרשת בהיתר פליטה ע"פ חוק אויר נקי בהתאם לאופייה, תידרש ליישם טכנולוגיות לטיפול בפליטותיו ולקיים שגרת תפעול בהתאם ל BAT.</p> <p>8. לא תאושר תוספת של פעילות כלשהי אשר עלולה להביא לרוויה של אזור תעשייה במזהם כלשהו.</p> <p>חומרים רעילים וכימיקלים-</p> <p>1. כל מפעל יפרט את סוגי וכמות החומרים הרעילים שיפלוט או ייצר, את צורת אחסונם, שיטת הטיפול בהם ואמצעי הסילוק שבכוונתו לנקוט לגביהם.</p> <p>2. אחסון כימיקלים והשימוש בהם, יהיו בתיאום ואישור המשרד להגנ"ס או מי שהוסמך על ידו.</p> <p>קרינה-</p> <p>כל מפעל יפרט את המקורות לפליטה קרינה לסוגיה ואמצעים למניעת פליטתה מעבר למותר, עפ"י התקנים וחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו - 2006.</p> <p>מיון והתאמה-</p> <p>1. מיון מפעלים, הקמת מפעל חדש או שינוי שימוש המפעל קיים ילוו בתהליך סיווג, בחינה וקבלה, שיכלול חובת מילוי שאלון סביבתי מפורט והעברתו לחוות דעת המשרד להגנ"ס ו/או היחידה לאיכות הסביבה, לצורך בדיקת התאמתו ל"יעוד הקרקע".</p> <p>2. לשאלון יצורפו, עפ"י דרישות הגורם איתו יתואם ההיתר, מסמכים ומידע סביבתי בתחומים הבאים: פסולת, זיהום אויר, ריחות, חומרים מסוכנים, רעש, אחסון שפכים, ניקוז ותשתיות (כולם או מקצתם, לפי הצורך).</p> <p>3. תעשיות חדשות תצגנה, בשלב התכנון המוקדם, כיצד תעמודנה בערכי הסביבה, הייחוס (אלמוג) והיעד על גדר העסק וכן, האמצעים להבטיח עמידה בדרישות לאורך זמן.</p> <p>4. בעקבות הקמת תעשיות חדשות, יבחן המשרד להגנ"ס את ההסתברות והשפעת פליטת המזהמים הצפויה ממקור הפליטה על אפשרות השגת ערכי היעד או ערכי ייחוס.</p>	
סביבה ונוף	6.11
<p>יושם דגש חזק על תכנון וביצוע פיתוח ונוף בשילוב צמחיה בכניסה למפעלים- בחזית הראשית ובחזיתות תאי שטח הפונות לדרכים 1,5,40.</p> <p>1.גדרות-</p> <p>א. גדרות לסוגיהן תבננה בהתאם לפרט עקרוני של מ.מ.נאות חובב. מיקום וסוגי גדרות יפורטו בבקשה להיתר ע"י המבקש.</p> <p>ב. הועדה המקומית רשאית לאשר פרטי גדר שונים ככל שיש צורך בטיחותי או ביטחוני.</p> <p>2. חובת גידור- כל תא שטח יהיה מגודר.</p> <p>א. פטור מחובת גידור ינתן בשימושים הבאים: שצ"פ, שביל, דרך.</p> <p>ב. שילובים והשתלבות בגדרות- למערכת תשתית, שנאים, ביתן שומר. בהתאם לפרט גידור טיפוסי אחיד במועצה. הפרט יימסר ע"י הוועדה.</p> <p>ג. שערים-</p> <p>- שערי כניסה לכל מטרה שהיא ישתלבו בעיצוב הגדר לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>- לא תתאפשר פתיחת שערים בתוך רשות הרבים, קרי פתיחת השער לכיוון המגרש ולא לשטח הציבורי.</p>	



<b>6.11</b>	<b>סביבה ונוף</b>
	<p>ד. חצרות תאי השטח -</p> <p>- מתקנים הנדסיים יוצנעו.</p> <p>- שטחי פריקה וטעינה יוסתרו מדרכים, שצ"פ, שבילים ומבני ציבור.</p> <p>- לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות /או מתקני אשפה הפונים לדרכים, שצ"פ, שבילים ומבני ציבור.</p> <p>- לא תותר אחסנת חוץ חשופה לחזית ראשית, לדרכים, לשצ"פ, לשבילים ולמבני ציבור.</p> <p>ה. כבישים פנימיים, רחבות תמרון, פריקה וטעינה, שבילי גישה לתחזוקה וכד' ירובדו באספלט ו/או בריצוף משתלב ויתחמו באבן שפה לניתוב מי הנגר למערך האיסוף.</p>
<b>6.12</b>	<b>שילוט וסימון</b>
	<p>1. שילוט הכוונה למפעל בשטח הציבורי יבוצע ע"י המועצה.</p> <p>2. לא תותר הצבת שילוט ע"ג קירות וגדרות בגבול המגרש (למעט שלט המותקן בקרבת שער הכניסה).</p> <p>3. לא תותר הצבת שילוט ע"ג גגות המבנים.</p> <p>4. לא יותר שילוט פרסום מכל סוג שהוא למעט שלט המכיל לוגו ושם החברה.</p>
<b>6.13</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 11 מטר מעל פני השטח ומעלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי לאישור הקמת מתקנים תעשייתיים, לרבות ארובות שגובהם הכולל הינו 11 מטר מעל פני השטח, הינו הצגת דוחות פליטה וגובה תמרות ארובה.</p> <p>3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 11 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>
<b>6.14</b>	<b>תקשורת</b>
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>
<b>6.15</b>	<b>חניה</b>
	<p>חניה תהיה בתחומי המגרשים על פי תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
<b>6.16</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות, לפי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אחר בתחום הרשות המקומית, בהתאם לתאום עם פקיד היערות, לפי תיקון 83 ג' לחוק התכנון והבניה.</p>
<b>6.17</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>פרויקטים הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף של מעל 100,000 מ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של רשות מקרקעי ישראל בנושא זה.</p>

6.18

## סקר סייסמי

1. שטח התכנית נמצא באזור עם ערכי PGA של 0.075g.
2. ככל שמתוכננים מבנים על שכבות קרקע עבות, על חומרי חפירה ומילוי ובסמוך לערוצי נחלי נחלים, יש לנקוט בזהירות המתחייבת לפי הנחיות יועץ הקרקע.
3. באתר אין חשש מהנזלות קרקע.

6.19

## עתיקות

## סימון בתשריט: אתר עתיקות/אתר הסטורי

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרזת תנואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.

6.20

## איחוד וחלוקה

1. אישור תשריטי איחוד וחלוקה בתחום התכנית יהיה בסמכות הועדה המקומית.
2. איחוד של שני תאי שטח סמוכים ביעוד קרקע זהה, יותנה באישור בעלי הזכויות במקרקעין ובאישור הועדה המקומית.
3. בתכנית איחוד, קוי הבניין בין שני תאי השטח המאוחדים, יתבטלו.
4. במקרה של מעבר תשתיות ציבוריות במרווח הבניה שבין שני תאי שטח סמוכים, האיחוד יותנה בשמירה על שלמות התשתית ובמתן גישה תפעולית ותזוקתית אליה, בתכנית האיחוד או בהעתקת התשתית ע"י יוזמי/מגישי התכנית לאיחוד, למיקום שיושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

6.21

## הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7.

## ביצוע התכנית

7.1

## שלבי ביצוע

7.2

## מימוש התכנית

תוכנית זו כפופה לכל ההוראות בסעיף 7.1 ו 7.2 מתוכנית 40/110/03/19 בכל הנושאים הרלוונטים בגבולות תוכנית זו.