

חוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965

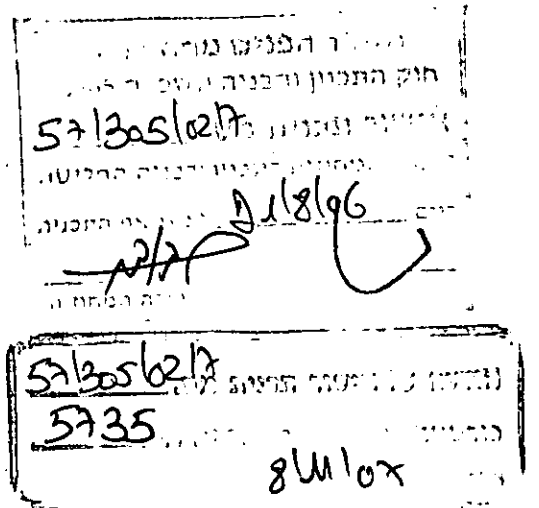
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

מרחב תכנון מקומי מיתר

תכנית מתאר מס' 57/305/02/7

אזור תעסוקה ונופש - צומת שוקת



נדכון : 1.5.07

אזור תעסוקה ונופש - צומת שוקת

מבוא ודברי הסבר לתכנית

1. אזור צומת שוקת הינו שטח בעל חשיבות למטרופולין באר שבע בכלל, ולמירקם הישובים הגובלים בצומת בפרט. עם אישורו של שינוי מס' 29 לתכנית המתאר המחוזית ע"י המועצה הארצית לתכנון, תואמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית ולתכנית מטרופולין באר שבע, בהציעה מרכז תעסוקה ונופש בשולי המטרופולין.
2. צומת שוקת מרוחק כ - 15 ק"מ מהכניסה הצפון-מזרחית לבאר שבע ומשמש כנקודת מפגש של ארבע רשויות: מיתר, מועצה אזורית בני שמעון, חורה ולקיה. הצומת ממוקם על מפגש שני צירים מרכזיים - כביש 60 וכביש 31. בעתיד, יעברו בסמוך לצומת כביש חוצה ישראל (כביש 6), ומסילת רכבת.
3. התכנית מתייחסת מבחינה תכנונית לתא שטח שגודלו כ - 4,145 דונם, ומשתרעת על ארבעה רביעים מכל עברי הצומת: רביע צפוני, רביע מזרחי, רביע דרומי ורביע מערבי.
4. צומת שוקת מוצע לפיתוח כמרכז אזורי המתמחה בפעילויות תעסוקה ותעשייה, מסחר, ספורט ונופש, תעבורה ושרותי דרך, מבני ציבור ואזורים תומכים אחרים.
5. התכנית מיועדת לקבוע את העקרונות המנחים לפיתוח צומת שוקת כשטח בעל חשיבות למטרופולין ולאזור, ואת גבולות הפיתוח.
6. התכנית הינה מתארית הקובעת הנחיות להכנת תכניות מפורטות.
7. האזור יפותח תוך התאמה לאילוצי הנגישות והתשתיות הקיימים באתר, תוך איזון בין האינטרסים של הגורמים הגובלים בצומת, ותוך הקפדה רבה על היבטים של איכות סביבה ושיקולים נופיים. תשומת לב מיוחדת ניתנת בתכנון לשילובם ההולם של דרכי גישה, שימור אזורי יעור לפי תמ"א 22, שילוב תשתיות הנדסיות אזוריות, ושילוב רצועת נחל חברון.
8. מימוש התכנית יהיה במסגרת הסכם שותפות בין ארבע הרשויות הנוגעות בדבר.
9. ביצוע התכנית יהיה בשלבים מדורגים, המסונכרנים עם הצרכים באופן המבטיח הצמדת שלבים חדשים לשלבים קודמים.

פרק 1 - כללי

- 1.1 שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' 57/305/02/7 - "אזור תעסוקה ונופש - צומת שוקת".
- 1.2 מקום התכנית
- 1.2.1 מחוז - הדרום
- 1.2.2 נפה - באר שבע
- 1.2.3 מרחב תכנון מקומי שמעוניים מרחב תכנון מקומי מיתר
- 1.2.4 מקום - צומת שוקת
- 1.2.5 גבולות התכנית כמסומן בקו כחול בתשריט.
- 1.2.6 גושים וחלקות:
- גושים:
- 100012/1 חלקה 1, 2, 3
- 400013 חלקה 1
- 100056/6 חלקה 1
- 100056/7 חלקה 1
- 100056/8 חלקה 1
- 100056/9 חלקה 1
- 100056/10 חלקה 1
- 100217/8 חלקה 1
- 100218/1 חלקה 1
- נחל שוקת גוש 1 ספר 518 דף 3 (חלק)
- נחל שוקת גוש 94 חלקה 5 ספר: אין רישום
- כתף ב"ש גוש 1 חלקה 1 ספר 507 דף 21 (חלק)
- כתף ב"ש גוש 1 חלקה 2 ספר 507 דף 22 (חלק)
- כתף ב"ש גוש 1 חלקה 4 ספר 507 דף 22 (חלק)
- 1.3 שטח התכנית : כ- 4,145 דונם.
- 1.4 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.
- 1.5 מגיש התכנית : מינהל מקרקעי ישראל.
- 1.6 עורך התכנית : מודולוג - תיכנון ופיתוח בע"מ, אדריכל דוד שלסקי.
רח' בית שמאי 10, ת"א 67018.
טל: 03-5619297/9, פקס: 03-5611371.
רשיון: 17881.
- 1.7 מסמכי התכנית : התכנית כוללת את המסמכים כדלהלן, המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
- 1.7.1 תשריט, ערוך בקנ"מ 1:5,000 - מצב מוצע, ובקנ"מ 1:10,000 - מצב קיים (להלן: התשריט).
- 1.7.2 נספח תנועה מחייב לענין ביצוע מסלות תחבורתיות כמפורט בסעיף 5.3, בקנ"מ 1:5,000.
- 1.7.3 18 דפי הוראות (להלן: הוראות התכנית).

- 1.8 יחס לתכניות אחרות : 1.8.1 על תכנית זו חלות הוראות תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 14/4 שינוי 29.
- 1.8.2 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מס' 305/02/7, 158/02/11, 124/03/11 – 1/210/03/7 (ככל שיהיה שינוי).
- 1.8.3 הוראות תכניות מס' 1/210/03/7 – 124/03/11 (תחנות תדלוק) יישארו בתוקפן ככל שאין בהן סתירה להוראות תכנית זאת.
- 1.9 מטרות התכנית : 1.9.1 שינוי יעוד מקרקע חקלאית, אזור משולב תעסוקה ותעשייה, שטח ציבורי פתוח, אזור מסחרי, אזור ספורט ונופש, אזור משולב תעשייה ומסחר, שטח חקלאי, מרכז תחבורה, בית קברות, דרכים, רצועת נחל, יער נטע אדם ורצועה לתכנון מסילת ברזל.
- 1.9.2 הקמת אזור תעסוקה צומת שוקת משותף לרשויות מיתר, לקיה, חורה ובני שמעון.
- 1.9.3 התווית דרכי גישה לאזורים הנ"ל.
- 1.9.4 קביעת הוראות בדבר הגשת תכניות מפורטות לרבות התנאים להוצאת היתרי הבניה מכוחן.
- 1.9.5 קביעת תנאים סביבתיים ופיקוח להיתרי בניה.
- 1.9.6 קביעת שלבי ביצוע.

פרק 2 – תכליות, שימושים והוראות

- 2.1 אזור לבניני ציבור: מבנים ומתקנים לשירות הציבור, אולמות התכנסות, משרדי רשות מקומית, מוסדות ממשלתיים, שרותי רפואה חרום והצלה, תחנת משטרה, מבני חינוך, מתנ"סים, אולמות ומתקני ספורט, מוסדות ציבור, מקלטים/מרחבים מוגנים, דרכים, שטחי תמרון, ושטחים לנוי ולתחנות טרנספורמציה.
- 2.2 אזור משולב תעסוקה ותעשייה: א. מפעלים העומדים בדרישות פרק 3 להלן, מבני עזר כגון מתקני אשפה ומיחזור, מרכזי אנרגיה, חשמל ותקשורת, מתקני מים ומשאבות ומתקני שמירה, משרדים, דרכים, שטחים לתמרון וחניה, שטחים לנוי ולתשתיות לשימוש מפעלים אלה, משרדי מינהלת הפרויקט.
- ב. מרכזים לוגיסטיים, מבני אחסנה, מבני אריזה, בתי קרוו, אזורי תצוגה, ירידים ותערוכות, משרדים, בתי תוכנה, אולמות אירועים, תחנות תידלוק, מוסכים לרכב, מקלטים/מרחבים מוגנים, דרכים, שטחי תמרון וחניה, שטחים לנוי ולמתקנים הנדסיים, תחמ"ש.
- ג. מפעלים האסורים בכל תחום התכנית: תחנות כוֹף תעשייה כימית, תעשייה פטרוכימית, תעשיית זשנים וקומפוסט ואחסנה הכרוכה בהן, יצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה למתכות, התכת מתכות וציפוי מתכות, משחטות, בתי מטבחיים, מכוני פסדים, מפעלים לעיבוד פסולת מוצקה (למעט תחנת מעבר), תעשיות מזון לבעלי חיים, בורסקאות ועיבוד עורות, מפעלי אטבסט, מפעלים לגריסת וטחינת אבן, מפעלי אספלט או ייצור בטון, מפעלים לייצור שיש או מוצקות, מפעלים לייצור צבעים, דטרגנטים, גומי ופרמצבטיקה, מפעלים למחזור פסולת, גידול בעלי חיים או בריכות דגים, ייצור אריזה או אחסנה של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, תחנת מעבר בסדר גודל אשר יישרת את כל אזור התעסוקה.

- 2.3 שטח ציבורי פתוח: שטחי יעור, גנים ציבוריים, פרגולות/מצללות, טיילות, אפיקי נחלים, הסדרת ניקוז, שטחי התדרה למי-תהום, שטחים לשימור נופי, אנדרטאות ופסלים סביבתיים, גשרים ומעבירי מים, שימור נחל חברון, מבני עור לשייט, מקלטים/מרחבים מוגנים, דרכים, שירותים ציבוריים, דרכים, שטחי תמרון וחניה, שטחים לנוי, ומערכות תשתית ומתקני בזק/סניקה.
- 2.4 אזור מסחרי: חנויות לסוגיהן, שירותי אשנב, בנקים, דואר, אולמות תצוגה, משרדים, בתי תוכנה, מכוני מחקר ופיתוח, שירותים רפואיים, מכוני לאימון גופני, שירותי הסעדה ובתי אוכל, מועדונים, מרכזי תרבות ובידור, בתי קולנוע, אולמות אירועים, תחנות דלק, מרכזי תקשורת, מתקני תערוכות וירידים, מוזיאונים, מקלטים/מרחבים מוגנים, דרכים, שטחי תמרון וחניה, שטחים לנוי ולמתקנים הנדסיים, משרדי מינהלת הפרויקט.
- 2.5 אזור ספורט ונופש: גנים ציבוריים, פארקים, מתקני פיקניק ונופש פעיל, אצטדיונים, מתקני ספורט ושעשועים, גן חיות, חוות ליטוף בעלי חיים, חוות רכיבה לסוסים, אמפיתאטרון, אתר לפסטיבלים ולמופעים אוד-קוליים, גן אירועים, שטחי יעור, פעילות תיירותית כגון: אתרים היסטוריים ארכיאולוגיים ולאומיים, תיירות מדבר, נופש בחיק הטבע, מרחצאות מרפא ואטרקציות תיירותיות, כאמור בתכנית מתאר ארצית למפעלי תיירות ונופש על שינוייה, מסחר תומך תיירות, תחנות תדלוק ושירותי דרך, ברכות שחיה, ברכות שעשועים, אפיקי נחל, שטחי החדרה למי תהום, שירותים ציבוריים, מקלטים/מרחבים מוגנים, דרכים, שטחי תמרון וחניה, שטחים לנוי ולמתקנים הנדסיים. באתר תיירות תותר הקמת אמצעי אכסון עממיים, בתנאי שאין בהם כדי לפגוע באופיו של האזור, ובכמות של עד 250 חדרים באתר.
- 2.6 אזור משולב תעשייה ומסחר: א. תעשייה עתירת ידע ומוצרי תוכנה, מפעלי הרכבה וחיווד בתחום האלקטרוניקה, מפעלים לייצור מוצרי פלסטיק, מפעלי אריזה של מזון, מתפרות, בתי מלאכה לאריגה, רובוטיקה, מכשור רפואי ומדעי, מכשור לייזר, אחסנה, אולמי תצוגה ושיווק. יותרו מבני עזר כגון מתקני אשפה ומיחזור, מרכזי אנרגיה, חשמל ותקשורת, מתקני מים ומשאבות ומתקני שמירה. משרדים, דרכים, שטחים לתמרון וחניה, שטחים לנוי ולתשתיות לשימוש מפעלים אלה.
- ב. יותרו שימושים מסחריים כמפורט לגבי אזור מסחרי בסעיף 2.4 לעיל.
- ג. מפעלים אסורים – כמפורט בסעיף 2.2 ג'.
- 2.7 שטח חקלאי: עיבוד חקלאי.
- 2.8 מרכז תחבורה: קופות, משרדים, חדרים טכניים, קיוסקים ומזנונים, מסעדות, שירותים וכד'), מבני תיפעול, מחסני עזר, תחנות תידלוק, תחנות רכבת, מרחבים מוגנים/מקלטים, דרכים, שטחי תמרון וחניה, שטחים לנוי ולמתקנים הנדסיים.
- 2.9 בית קברות: קבורה, שירותי תמך לקבורה, דרכים, שטחי תמרון וחניה, שטחים לנוי ולמתקנים הנדסיים.
- 2.10 דרכים: א. דרכים ארציות מס' 60, 31 (כמשמען בתמ"א 3), מחלפים, שטחי תמרון וחניה, שטחים לנוי.
- ב. דרכים מקומיות, שטחי תמרון וחניה, שטחים לנוי, תשתיות.
- ג. תוואי הדרך, רוחבו וקווי הבניין יהיו כמסומנים בתשריט.

<p>כמפורט לגבי יער נטע אדם קיים בתמ"א 22, וכן: דרכי שירות ללא ריבוד אספלט, דרכים חוצות נחל בגשרים איריים, גשרים עיליים להולכי רגל, חניון למבקרים ללא מבנים למעט מתקני פיקניק ומשחק, נטיעות עצים ושיחים שלא בערוץ הנחל, מתקנים הנדסיים, שטחים לנוי, והכל – בתאום עם רשות הניקוז.</p>	<p>2.11 <u>אזור רצועת נחל</u> :</p>
<p>א. יער עפ"י תמ"א 22. יותרו טיפול יערני הכולל נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, פיתוח שבילים ודרכי יער, פינות ישיבה ותשתיות הנדסיות.</p>	<p>2.12 <u>יער נטע אדם קיים</u> :</p>
<p>ב. מבלי לגרוע מהוראות כל דין, יהיו השימושים והפעולות הבאים טעונים תיאום עם קק"ל: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, רעיה, דרכי יער, חניוני חופש ללא מבנים, מחנות נוער ארעיים, מתקני ספורט ונופש, משחקים ושידותיים. יותרו שילוט ופיסול.</p>	
<p>ג. ביער יותרו פעולות למניעת דליקות, לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קוי מים וברזי כיבוי, הקמת מצפים לאתראה מפני שריפות ותחנות כיבוי, בכפוף להוראות כל דין. התכנון המפורט של היער למניעת דליקות ייעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות ועם קק"ל. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית, שתמנע נזקי נוף לרצועת ההפרדה, ויבוצע עפ"י קק"ל בלבד ו/או יתוכנן ע"י קק"ל בלבד.</p>	
<p>ד. דרכים, חניות וחניונים: תותר הקמת חניוני רכב קטנים, בריכוזים מירביים של 8 מקומות חניה, כשהמרחק המינימלי בין החניונים יהיה 100 מ'. פיתוח החניונים ייעשה בשילוב עם עצים קיימים ונטיעות חדשות, ויבוצע ע"י קק"ל בלבד ו/או יתוכנן ע"י קק"ל בלבד. חומרי הגמר לשטחי החניה יהיו אדמה ומצעים. הגדרת אזורי החניה תיעשה בחומרים טבעיים כגון אבן ובולי עץ. תותר פריצת דרכים ושבילים כחלק מפתחת היער לקהל ומימשק הטיפול בו.</p>	
<p>ה. בניה: בחניוני יער תותר הקמת שירותים, מחסנים ומבנים הקשורים לניהול היער, כמו גם מקום תצפית ו/או אתרי הנצחה בהתאם להיתר בניה מכורח תכנית זו ועל סמך תכנית בינוי.</p>	
<p>ו. שילוט: ייעשה ממתכת ומאבן, ויבוצע ע"י קק"ל בלבד ו/או יתוכנן ע"י קק"ל בלבד.</p>	
<p>ז. תותר פעילות תיירותית ובניית מתקנים נלווים לפי הצורך, ובהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הקק"ל.</p>	
<p>ח. תותר נטיעת עצים (מחטניים ורחבי עלים ושיחים) וכן עבודות הכנת השטח לרבות: חריש, תיחוח ידני ומכני, הכשרת השטח ועבודות שימור הקרקע. יותרו העבודות לתחזוקת היער, גיזום, דילול, כריתה וכד'.</p>	
<p>כמפורט לגבי יער נטע אדם קיים.</p>	<p>2.13 <u>יער נטע אדם מוצע</u> :</p>
<p>כביש, מסילת רכבת, שטחים לנוי ולמתקנים הנדסיים, בהתאם ובכפוף להוראות תכניות המתאר הארציות לדרכים ומסילות ברזל תמ"א 3 ותמ"א 23 על תיקוניהן.</p>	<p>2.14 <u>רצועה לתכנון: משותפת למסילת ברזל ודרך</u></p>
<p>מאגר מים עפ"י חוק המים. בריכת איגום מי שיטפונות, אגם מים לסירות.</p>	<p>2.15 <u>מאגר מים</u> :</p>

2.16.1 במגרש מס' 38 יחולו הוראות תכנית תקפה מס' 1/210/03/07 ובמגרש מס' 36 יחולו הוראות תכנית תקפה מס' 124/03/11.

2.16.2 לא יוצא היתר בניה בגרש מס' 38 (תחנת דלק פז) אלא לאחר הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט הן בתחום המגרש והן בסביבתו.

פרק 3 - תנאים סביבתיים לפיקוח ולהיתרי בנייה

3.1 שימושים: בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות התכנון והטכנולוגיה המבטיחים מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. בתחום התכנית ייאסרו שימושים אשר הפעילות הצפויה בהם עלולה לגרום לסיכון, למטרד או למפגע לסביבה, על פי דעת מהנדס הועדה המקומית, או הועדה למיון וקליטת מפגעים של מינהלת האזור, או של המשרד לאיכות הסביבה.

3.2 חובת הצגת מסמכים סביבתיים

3.2.1 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 אזורי המשנה, כמפורט בסעיפים 2.2 ו- 2.6 לעיל.

3.2.2 חוות דעת סביבתית ותסקיר השפעה על הסביבה: א. חלק מהמפעלים המבקשים להיכנס לאזור יחויבו בהצגת חוות דעת סביבתית או סקר סיכונים. חובה זו תחול על מפעלים על פי דעת מנהלת האזור (ועדת קליטת מפעלים), בה יהיו בין השאר נציגי היחידה לאיכות 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 לאיכות הסביבה המפעל או השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים, או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

3.3 הוראות סביבתיות כלליות

3.3.1 סילוק 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.

ג. כמות השפכים ואופן הזרמתם יתאימו למערכת האיסוף וההובלה באזור, ולקיבולת מתקני הטיהור מבחינת ספיקות ממוצעות וספיקות שיא, שנתיות, יומיות ושעתיות.

- ד. במידה ויידרש על ידי המשרד לאיכות הסביבה, יהיה על המפעל להכין סקר שפכים ולהגיש את תוצאותיו, ובמידת הצורך להכין על פיו תכנית לקדם-טיפול, אשר תהיה 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 יעשה בהתאם להנחיות ואישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ז. תבוצע הפרדה של שמנים ושומנים ואלו יסולקו לאתר מורשה על ידי המשרד לאיכות 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 השקית שצ"פ תהיה חייבת לעמוד בהנחיות התקפות בנושא, והיא תאושר ותבוקר על ידי משרד הבריאות. הצנרת שתשמש להזרמת הקולחים המושבים תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת המים השפירים ותסומן בצבע מבדיל. כמו כן ישולטו השטחים המושקים בקולחים בשילוט אזהרה. הקמת מערכת ההשבה תחויב באישור משרד הבריאות.
- 3.3.2 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, קירוי ומניעת חדירת נגר למשטחים.
- ב. נגר גגות, משטחי חניה ושטחים פתוחים ייאסף ויפונה למערכת ניקוז ו/או תיעול.
- ג. הבניה תתבצע עפ"י מסמך הנחיות לבניה משמרת נגר.
- 3.3.3 מערכת איסוף פסולת: א. הפסולת ברת המחזור תופרד לשלושה סוגים ועל פי הוראות חוק המיחזור והתקנות התקפות: פסולת ביתית, פסולת תעשייתית, ופסולת רעילה.
- ב. לכל אחד מסוגי הפסולת יהיה מערך איסוף, ריכוך, הובלה וסילוק נפרד. על פי כמויות הפסולת הביתית והתעשייתית, ייקבע הצורך בהקמת מערך לתחנת מעבר ודחיסת הפסולת.
- ג. פסולת ביתית תפונה לאתר הפסולת דודאים, או במידת הצורך לאתר אחר שיאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

3.3.4 פסולת יבשה:

פסולת בנין – פסולת הנוצרת כתוצאה מפעילות בניה או הריסה של מבנים (גרוטאות בנין, חלקי בטון וכד'), תפונה לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.

3.3.5 פסולת רעילה:

פסולת רעילה תרוכז בתצר המפעל ותאוחסן על פי חוק החומרים המסוכנים – 1993, ותפונה לאתר הפסולת הרעילה ברמת-חובב, תוך חצי שנה מיום היווצרותה, על פי תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת מסוכנת).

3.3.6 פסולת למיחזור:

א. כל פסולת ברת מיחזור תופרד מהפסולת הביתית, התעשייתית ו/או הרעילה ותופנה למיחזור.

ב. הפרדת הפסולת תיעשה במקור וברמת המפעל הבודד.

ג. יוצבו כלי אצירה ייעודיים לחומרים ברי מיחזור.

ד. פסולת זו תועבר למפעלי מיחזור בתדירות שתקבע בין המנהלת לבין מפעלי המיחזור.

ה. על מנת להקטין את כמות הפסולת המיוצרת במפעל, תכנון מערך המפעל הבודד יכלול מיחזור מקסימלי של הפסולות בתוך המפעל והחזרתה לתהליכי הייצור.

ו. על אזור התעשייה לעמוד בתקנות המיחזור 1998, ולהגיע לאחוזי המיחזור הנדרשים על פי חוק.

ז. דוגמאות לפסולת ביתית מיחזור: קרטון, נייר, פלסטיק לסוגיו, מתכות, גרוטאות, מוצרי אלקטרוניקה, שמני בישול ומכונות, מחסניות דיו (ממכונות צילום ומדפסות), משטחי עץ, מצברים, זכוכית שטוחה.

ח. על כל מפעל לדווח למנהלת האתר, אחת לרבעון, על רמות הפסולת המועברת למיחזור. אחת לשנה יש להעביר דיווח שנתי כולל. מנהלת האתר תעביר העתק על כל דיווח למשרד לאיכות הסביבה, מחוז דרום.

ט. גזם עירוני יחוייב בקיצוץ ובמידת האפשר, ייעשה בו שימוש (כחומר חיפוי לגינות).

י. סוללות תיאספנה ותשלחנה לאתר הפסולת הרעילה ברמת-חובב.

יא. במידת האפשר, מומלץ לרכוש ריהוט גן מחומרים ממהוזרים.

יב. היתרי הבניה ורשיון העסק מותנים בקיום ההוראות המחכרות לעיל.

3.3.7 רעש:

א. בכל מקרה בו פעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, כהגדרתו בחוק, ייזרשו תכנון וטיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים על פי תקנות למניעת מטורדים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

ב. בשלב היתר הבניה יגישו המפעלים חישובים למפלסי הרעש החזויים בסביבתם.

ג. אזורי מבנים ציבוריים, אמפיתאטרון ומתקני ספורט – התכנון ילווה בייעוץ אקוסטי, אשר יגדיר את האמצעים הנדרשים למניעת מפגעי רעש.

3.3.8 איכות אוויר: א. בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאוויר ולמטרדי אבק, תדרש התקנת האמצעים הטכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד לאיכות הסביבה או בהתאם לכל תקן שייקבע מעת לעת.

ב. ריחות – בכל מקרה של פליטת ריחות יבוצע טיפול או מניעה של הפצת הריח במקור. במבנים אלה תותקן מערכת שאיבת אוויר וטיפול/ניטרול הריחות. מימוש פתרונות אלה מהווה תנאי למתן היתרי בניה באזור התעסוקה.

ג. אנרגיה – יותרו השימושים במקורות האנרגיה הבאים: גז, סולר זל גופרית, חשמל ואנרגיה סולארית. בכל מקרה, איכות האוויר תהיה בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה ולתקני הסביבה והפליטה המקובלים על המשרד לאיכות הסביבה.

3.3.9 חומרים מסוכנים (חמ"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 לאיכות הסביבה. אחסון חומרים מסוכנים ייעשה בהתאם להוראות החלות על קבוצות חומרים שונות ועל פי הנחיות הרשויות המוסמכות לכך.

3.3.10 נזקים סביבתיים: כל המפעלים יהיו מחויבים לשאת בהוצאות על שיקום נזקי זיהום או מפגע סביבתי שגרמו לו, בכפוף להסכם עם מנהלת האזור, ועל פי דרישות המשרד לאיכות הסביבה.

3.3.11 קרינה: היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיואקטיבית, אלקטרומגנטית וכו', כפי שיפורסם מעת לעת.

3.3.12 אמצעים טכנולוגיים: יידרשו האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר והזמינים למניעת מפגעים סביבתיים מכל סיבה.

3.3.13 רדיוס בטחון ממכון סיהור: רדיוס בטחון יישמר מסביב למכון הסיהור הגובל במזרח התכנית ומיקומו מפורט בתשריט ע"י סימון אשר הוראתו במקרא: "רדיוס בטחון ממכון סיהור". בתחום רדיוס הבטחון המפורט בתשריט לא יותרו מגורים, מסחר, תעסוקה ותעשייה, מוסדות ציבור, אולמות התכנסות, פעילויות חינוך ספורט ונופש.

פרק 4 – תשתיות הנדסיות

4.1 חשמל

4.1.1 אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הארצית. כל קווי החשמל בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. כל קווי מתח עליון בתחום התכנית יהיו עיליים.

4.1.2 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו	סוג קו חשמל
3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח נמוך
5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
	20 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
	35 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

4.1.3 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

4.2 תקשורת וטל"כ

4.2.1 קווי טלפון ותקשורת אחרת יהיו תת קרקעיים.

4.2.2 קווי הטל"כ יהיו תת קרקעיים, ויתוכננו ויבוצעו ע"י חברת הטל"כ בעלת הזיכיון באזור.

4.3 ניקוז וטיפול בנחלים

4.3.1 פעולת הניקוז והטיפול בנחלים בשטח התכנית יבוצעו בהתאם לחוק הניקוז תש"ח - 1957 על תיקוניו, ובהתאם לנספח הניקוז המנחה של התכנית. תכניות הניקוז יוגשו לאישור רשות הניקוז ויבוצעו במקביל לביצוע תשתיות אחרות.

4.3.2 ניקוז מגרשים והטיפול בנחלים בשטח התכנית יהיו בהעדפה ע"י חלחול וניקוז טבעי.

4.3.3 שטחים בתכנית לאורך מאספי ביוב בסמוך לערוצי נחלים, יקבלו טיפול נופי ושילוב בפיתוח הנחל.

4.4 ביוב

4.4.1 תובטח קליטת השפכים וחיבורים למערכת מרכזית. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לרשויות המקומיות (הזרמת שפכים תעשייה למערכת הביוב - 1981) וברמה שלא תפגע בצנרת, במתקנים ובמכון הטיהור.

4.4.2 שפכים יועברו למתקן מרכזי לטיפול בשפכים. קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם), וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית כדי להביא את הקולחים לרמה המותרת בחוק העזר שפכי תעשייה, 1981.

4.4.3 השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטריים, תעשיתיים, ותמלחות. שמנים מינרליים יופרדו במקור וישולחו למיחזור.

4.4.4 כל האמור לעיל תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו', אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי התהום.

4.4.5 חיבורי ביוב למגרשים יינתנו מקוים ציבוריים אשר יותקנו בשטחים ציבוריים, כבישים ומדרכות.

4.4.6 כל מגרש יקבל חיבור ביוב ציבורי אחד או יותר בהתאם לגודל המגרש וטופוגרפיה במגרש.

4.4.7 חיבורי הביוב ינתנו בגבול המגרש.

4.4.8 יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתוך מגרשים פרטיים או ציבוריים אם הדבר נדרש לצורך מתן חיבור ביוב למגרש אשר אינו יכול להתחבר גרביטציונית לקו ביוב ציבורי בגבול המגרש.

- 4.4.9 קו ביוב ציבורי שיעבור בתוך מגרש פרטי יהיה מחוץ לקו הבנין ותובטח אפשרות גישה לטיפול בו ע"י הרשות המקומית.
- 4.4.10 לא יותר חיבור מגרש למערכת הביוב הציבורית בו רומי תא ביקורת אחד או יותר במגרש נמוכים מרום תא הביוב הציבורי אליו מתחבר המגרש.
- 4.4.11 I.L של שוחות ביוב במגרש שאליהם מחוברת מערכת ביוב של מבנה יהיה לפחות ב- 20 ס"מ נמוך יותר ממפלס רצפת המבנה המחובר לאותו תא.
- 4.4.12 בהצטלבויות עם קווי מים ציבוריים צנרת הביוב תונח בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- 4.4.13 בהצטלבות עם קווי "מקורות" קווי הביוב יונחו בתוך שרוולים בהתאם להנחיות חב' "מקורות" ומשרד הבריאות.
- 4.4.14 לא יאושר מעבר צנרת ביוב גלויה מתחת לתקרות בבנייני מסחר ותעשייה דרך שטח חנויות או שטח פרטי שבבעלות גורם אחר. הצנרת הזו תעבור רק באזורים ציבוריים.
- 4.4.15 תנאים לחיבור מפעלי תעשייה למערכת הביוב:

- א. מפעל יחובר למערכת הולכת השפכים התעשייתיים או מערכת הביוב הציבורית בהתאם לסוג המפעל וסוג השפכים של המפעל באישור הרשות המקומית, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ב. התנאים הכלליים המפורטים בסעיף 4.4 להלן יחולו גם על חיבור מפעלי תעשייה למערכת הביוב.
- ג. הזרמת השפכים למערכת הביוב לא תותר אם הם מכילים יסודות או חומרים, בין אם הם מרחפים ובין אם הם מסיסים אשר ריכוזם עולה על המותר לפי "חוק עזר לדוגמא להזרמת שפכי תעשייה לרשת עירונית 1981".
- ד. לא תותר הזרמת שפכים אשר העומס האורגני הביולוגי שלהם (D.O.B) עולה על 500 גרם צח"ב למ"ק, או אשר העומס האורגני הכימי (D.O.C) שלהם עולה על 1000 גרם למ"ק צח"ב או אשר המוצקים המרחפים בריכוז גדול מ- 700 גרם למ"ק.
- ה. הרשות המקומית תהיה רשאית להתנות חיבור של מפעל לרשת הביוב בביצוע טיפול קדם בשפכים (כגון הפרדת שומנים, שיקוע חול, נטרול חומצות וכיו"ב) לפני הכנסתם למערכת הביוב הציבורית.
- ו. לא תותר הזרמת שפכים של מפעל, כולם או מקצתם, אשר לא יענו על הדרישות הנ"ל. מפעל שלא יעמוד בדרישות אלה לא יורשה לפעול באזור התעשייה.
- ז. הרשות המקומית באישור משרד הבריאות, תוכל לאשר חריגה באיכות השפכים המפורטת בסעיף 3.4.4 לעיל אך לא יותר מ- 1000 מג"ל צח"ב ו- 2000 מג"ל C.O.D ותחייב את המפעל המזרים ב"כופר זיהום": תשלום מוגדל של אגרת הביוב העירונית.

4.5 עבודות עפר

- 4.5.1 עודפי עפר יפנו למקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשויות המוסמכות.
- 4.5.2 ב"קו התפר" בין שטחי פיתוח בהם מבוצעות עבודות עפר לבין שטח שנשאר במצבו הטבעי יבוצעו עבודות שיקום נוף להשתלבות טופוגרפית של שטחי הפיתוח עם המצב הקיים.

4.6 שילוב ממצאים קיימים בשטח
כל ממצא בשטח המהווה ערך טבע ונוף או ערך היסטורי, יש לשלבו בתכנון ברגישות מירבית. יש לשמר ערכי טבע כמו מחשופי סלע קיימים, מצוקים, טרסות אבן או מימצאים ארכאולוגיים, תוך תאום במקרה הצורך עם רשות העתיקות. אין לעקור עצים בוגרים הקיימים בשטח ויש לשמדם בהתאם ובתאום להנחיות רשות שמורות הטבע.

4.7 שילוב תשתיות במבנים
4.7.1 מערכות התשתית – גז, ביוב, איורור, ניקוז מי גשם, ניקוז מזגנים, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה, לרבות המונים והמגופים יהיו תת-קרקעיים ויוסדרו בתחום הבנין, או בקירות הגדר. לא תותר הולכת צנרת על הצד הפונה לחוץ של קירות החוץ. מעברים וחיבורים תת-קרקעיים של תשתיות יהיו בתחום מגרשי הבניה, באמצעות תעלת מעבר תשתיות בקומת המרתף העליונה, ובהתאם להוראות הועדה.

4.7.2 שילוב מתקני אשפה, גז, ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיהם, לרבות מונים ומגופים, יהיה באופן נסתר בקומות הקרקע, או כחלק אינטגרלי מגדר הבנין.

4.8 אספקת מים

4.8.1 אספקת מים למגרשים תהיה מקוים ציבוריים אשר יותקנו בשטחים ציבוריים, כבישים ומדרכות.

4.8.2 כל מגרש יקבל חיבור מים ציבורי.

4.8.3 חיבור המים הציבורי יהיה עד גבול המגרש ויסיימו במונה מים. מיקום המונה יקבע עפ"י הנחיות הרשות המקומית.

4.8.4 במפעלים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) על פי הנחיות ודרישות משרד הבריאות.

פרק 5 – הוראות להכנת תכניות מפורטות וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה ושלביות ביצוע

5.1 הוראות בדבר אחוד וחלוקה

5.1.1 תכנית המתאר כוללת 4 מתחמי משנה – רביע מזרחי, רביע דרומי, רביע מערבי ורביע צפוני.

5.1.2 עפ"י הוראות תכנית זו תתאפשר הגשת תכנית מפורטת לכל רביע בנפרד, בשלבים שונים. התכנית המפורטת הראשונה שתוגש תהיה לרביע המזרחי.

5.1.3 לצורך כך וכדי לשמור על האיזון בין כל בעלי הזכויות בקרקע בתחום תכנית המתאר, תוכן טבלת איזון בין מתחמים (רביעים) כתנאי לאישור תכנית מפורטת לרביע הראשון.

5.1.4 טבלת האיזון תהווה טבלת איזון צל בין המתחמים ותכלול את כל שטח תכנית המתאר וכתנאי לאישור תכנית מפורטת לרביע הראשון. היקף השטחים והיעודים השונים יהיו עפ"י תכנית המתאר.

5.1.5 העקרונות המנחים לטבלאות האיזון :

א. המועד הקובע לטבלת האיזון הכללית והמפורטת יהא כניסתה לתוקף של תכנית זו.

ב. העקרונות שלפיהם תוכן טבלת האיזון הכללית הצל והמקדמים (למיקום, היקפים, שלביות וכיו"ב) יחולו גם על טבלאות האיזון שיהיו לכל רביע בנפרד.

5.1.6 טבלת האיזון צל תיקבע את החלק היחסי של כל רביע/מתחם בתוכנית המתאר.

5.1.7 הוראות ותנאים לאישור תכנית מפורטת לרביע הראשון שיתוכנן יהיו :

א. גבולות התכנית המפורטת הראשונה יהיו כגבולות תכנית המתאר, כאשר יעודי השטחים שאינם מתוכננים ברמה מפורטת במסגרת אותה תכנית, יהיו בהתאם לתכנית המתאר המאושרת.

ב. טבלת איזון "צל" בין מתחמית תהיה בהתייעצות הועדות המקומיות אשר בתחום התכנית.

ג. טבלת איזון לרביע המזרחי.

5.1.8 התנאים לאישור תכניות מפורטות נוספות לרביעים אחרים :

א. שמירה על האיזון והיחסיות בין הרביעים לפי טבלת האיזון צל של תכנית המתאר.

ב. טבלת איזון והקצאות לרביע המתוכנן.

5.1.9 בתכניות איחוד וחלוקה וטבלאות האיזון לא יכללו שטחי היער שגבולותיהם נקבעו לפי הוראות תמ"א 22 כמסומן בתשריט התכנית (י.ק. 59, י.ק. 61, י.ק. 63, י.ק. 51) ותחנות תדלוק קיימות המאושרות עפ"י תכניות תקפות, ככל שאין שינוי בגבולותיהן ובשטחן בתכנית זאת. רצועת יער ק"ל לאורך הגבול המזרחי של התכנית תיכלל באיחוד וחלוקה כאמור לעיל.

5.1.10 במידה וייזדש איזון, המצב הקיים הקובע לעניין זה יהיה המצב התכנוני הקיים ערב אישורה של תכנית זאת, וכן הוראות בדבר שלביות ביצוע לכל מתחם (רביע).

5.2 תנאי להוצאת היתרי בניה לפי תכנית זאת, יהיה הכנתה ואישורה של תכנית מפורטת, למעט שטחי היער שבה ולמעט תחנות תדלוק קיימות המאושרות עפ"י תכניות תקפות בשטח התכנית. היתרי בניה יוצאו בהתאם להנחיות, לתנאים ולהוראות שתכללנה בתכנית המפורטת הנ"ל, למעט האמור בסעיף "היתרי בניה לעבודות עפר וסלילה", שעבורם ינתנו היתרים עפ"י תכנית זו.

5.3 הוראות בדבר ביצוע מטלות תחבורתיות

5.3.1 כללי – תכנית מפורטת ראשונה אשר תוגש בכל אחד מהרביעים תכלול בדיקת היתכנות תחבורתית (בה"ת).

5.3.2 ברביע המערבי – כל תוספת בינוי על זכויות הבניה הקיימות, לפי תכניות תקפות, תחייב מפרידן עם דרך מס' 31, בתצורתו הסופית.

5.3.3 חניה -

א. תכניות מפורטות תיכלולנה הוראות להקמת שטחי חניה בתחום המגרשים, עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

ב. בחניות יינטעו עצים למטרות הצללה, ריכוך והסתרה, לפחות עץ אחד לכל 5 מקומות חניה. החניות תהיינה מרוצפות ומזארות. ישולבו בהן ערוגות צמחיה ותוסדר מערכת השקיה קבועה.

ג. ביצוע חניות בשטחי ציבור יהיה מחומרים המאפשרים חילחול מירבי למי תהום.

- 5.3.4 תנועה –
- א. תנאי לאישור תכניות מפורטות יהיה הכנת בדיקת השפעה תחבורתית, קביעת שלביות הביצוע ואישורם ע"י משרד התחבורה.
- ב. מתן היתרי בניה יותנה באישור תכניות תנועה מפורטות ע"י הרשויות המוסמכות למתחם נשוא התכנון.
- ג. כתנאי לכל תוספת בניה ברביעים המערבי ו/או הצפוני, יבוצע הפתרון התחבורתי המלא בצומת זה בהתאם לנספח התנועה המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית זאת.
- 5.3.5 שרונתי דרך - תותר הצבת שילוט מקדים לתחנת דלק פז בכניסה לדרך שרות, בכפוף לאישור תכנית הסדרי תנועה.

5.4 הובת הכנה של תכנית עיצוב אדריכלי
תוכניות מפורטות יכללו הנחיות בדבר פיתוח ועיצוב אדריכלי כמפורט להלן :

- 5.4.1 הוראות מפורטות בדבר חזיתות המכניס וטיפול בגגות.
- 5.4.2 הוראות בדבר חומרי גמר עמידים, כגון: אבן נסורה, שיש וגרניט, חיפוי קרמי, מוזאיקה, בטון חשוף, לבני טיליקט, זכוכית, אלומיניום, כל זאת על פי הנחיות ובאישור הועדה המקומית.
- 5.4.3 הוראות פיתוח שטח:
פירוט גיזון ונטיעות, מתקנים הנדסיים, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת הוועדה המקומית.
- 5.4.4 הוראות פיתוח תשתיות:
מעבר וחיבור תת קרקעי של תשתיות בתחום מגרשי הבניה, שילוב מתקנים הנדסיים, הסתרת צנרת גלויה וכיוצ"ב.
- 5.4.5 הוראות להתאמה אקלימית של הבניה ולהצללות.
- 5.4.6 הוראות לעיצוב פרגולות, גגונים, סוככים, שערים, גידור, ושילוט.

5.5 שטחים פתוחים

תוכניות מפורטות תכלולנה נספח נופי הכולל בין השאר הוראות בנושאים הבאים:

- 5.5.1 פיתוח שטחים ציבוריים: גודלם, אופיים, תפקודם במערך העירוני, אלמנטים עיצוביים אופייניים (פרטים, חתכים, חומרים), אופי הצמחיה, הנחיות בדבר מיקום ושילוב מבני עזר.
- 5.5.2 שילוב ממצאים המהווים ערכי טבע ונוף או ערכים היסטוריים בפיתוח ושימורם.

5.6 איכות סביבה

- 5.6.1 תוכניות מפורטות יכללו הנחיות למניעה ולמיזעור של מפגעים ומטרדים סביבתיים בין היתר בדבר זיהום מים והכל בהתאם למפורט בפרק 3, כמו: זיהום מים, זיהום אויר, פסולת מוצקה ורעילה ורעש. בנוסף, יכללו התכניות המפורטות הנחיות בדבר ביצוע בדיקות רעש עפ"י הצורך.
- 5.6.2 תוכניות מפורטות יכללו הוראות מפורטות בדבר מיון מפעלים וכניסתם לאזור התעסוקה, כמפורט בפרק 3.
- 5.6.3 תנאי לאישורה של התכנית המפורטת יהיה הצגת פתרון לפינוי פסולת בדרך של ייעוד תחנת מעבר בתחום התכנית המפורטת הראשונה שתאושר מכוחה של תכנית זו או בדרך של פינוי לאתר מוסדר מאושר כדין, באישור המשרד להגנת הסביבה.
- 5.6.4 תכניות מפורטות תבחנה את הצורך במיגון אקוסטי בעיקר עבור הבינוי המוצע ברביע המערבי אשר בקרבת כביש 6.

- 5.7 תחמ"ש
- 5.7.1 במסגרת התכניות המפורטות שיוכנו מכוחה של תכנית זו, יש להקצות מגרש עבור תחמ"ש, בתיאום עם חברת החשמל.
- 5.7.2 כן יקבעו באותן תכניות התנאים להקמת רשת חשמל ומתקנים זמניים ככל שיעלה בכך הצורך.
- 5.8 תכניות בינוי ופיתוח
- היתרי בניה יינתנו רק לאחר אישור הועדה המקומית לתוכנית בינוי ופיתוח בתחום כל המבנן כפי שיידרש על פי תנאי השטח.
- 5.9 שפכים
- היתרי הבנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לביוב ואישודן ע"י נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- 5.10 ניקוז
- מתן היתרי בניה יותנה באישור תכניות ניקוז ע"י רשות הניקוז למתחם נשוא התכנון.
- 5.11 היתרי בניה לעבודות עפר וסלילה
- עם אישורה של תכנית זו, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לביצוע הדרכים והתשתיות בתחום הדרכים בלבד.
- 5.12 פתרון לסילוק פסולת
- 5.12.1 תנאי למתן היתר בנייה למבנים עפ"י תכנית מפורטת שתאושר יהיה הפעלת הפתרון לפינוי פסולת כמפורט בסעיף 5.4.3 באישור המשרד להגנת הסביבה.
- 5.12.2 בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת יבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת יבשה לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין התואם לכמות שהוערכה.
- 5.13 תאום עם כביש 6
- כל תכנית מפורטת שתוכן לרביע המערבי תתואם עם מתכנני כביש 6

פרק 6 – מינהל ושונות

6.1 שלביות

6.1.1 השטח המצטבר לפיתוח בכל רביע של הצומת (בדונמים), יהיה כפי שמפורט להלן:

רביע	שלב א' (דונם)	שלב ב' (דונם)	שלב ג' (דונם)
רביע צפוני	כ- 200	כ- 400	כ- 600
רביע מערבי	כ- 420	כ- 840	כ- 1,220
רביע דרומי	כ- 200	כ- 400	כ- 580
רביע מזרחי	כ- 600	כ- 1,200	כ- 1,650

6.1.2 כל שלב חדש יוקם בצמוד ככל האפשר לשלבים קודמים שכבר בוצעו.

6.1.3 דרכים ראשיות ותשתיות ראשיות בכל רביע יכללו ככל האפשר במסגרת שלב א'.

6.1.4 לא יוצא היתר בניה לכל שלב חדש, אלא לאחר שניתנו היתרי בניה ל- 50% מהשלב הקודם. מניין ה- 50% יחושב לגבי כל יעוד/ שימוש קרקע בניפרד, כפי שאלו יקבעו בתכניות מקומיות.

6.2 רמת הדיוק של התשריט

שינויים הנובעים מרמת דיוק קנה המידה של התשריט לא יחשבו כסטיות מתכנית זו.

6.3 הסכם שיתוף פעולה בין הרשויות

6.3.1 לא תאושר תכנית זו, אלא אם יוצג הסכם מסגרת כולל חתום על ידי ארבע הרשויות (מיתר, חורה, לקיה ובני שמעון).

6.3.2 לא תאושר תכנית מפורטת על פי תכנית זו אלא אם אושר הסכם מפורט להקמה וניהול משותף על ידי ארבע הרשויות, לרבות הטיפול בנושאי איכות הסביבה: טיפול בפסולת, שפכים, איכות אויר, רעש וכדומה.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

6.4.1 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.

6.4.2 הפקעה תיועד לצורך ביצוע הדרכים והתשתיות בתחום הדרכים בלבד.

6.5 היטל השבחה

יוטל וייגבה ע"י הועדה בהתאם לחוק.

6.6 מינהלת צומת שוקת

6.6.1 ניהול ההקמה והתפעול של אזור התעסוקה יהיה באמצעות מינהלת שתוקם לצורך זה.

6.6.2 סמכויות ותחומי אחריות ייקבעו בתכניות מפורטות, במסגרת נספח מינהלת.

6.7 עתיקות

6.7.1 השטחים המסומנים בתשריט התכנית הינם אתרי עתיקות מוכרזים ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.

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

6.7.3 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

6.7.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

6.7.5 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.7.6 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.8 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

פרק 7 - חתימות ואישורים



7.1 המתכנן

7.2 היוזמים

אין לנו התנגדות עקרונית להכניית, בהנאי שזו תהיה
בתוכנית ים רשימת המתכנן המיטלטלות.
חתימתו הינה לרובו המוחלט, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם או ליוזמים אחרים, אלא להשט
דבריו בלבד. המטרה הישירה היא ליסב
באופן ברור את האחריות על המעשה של
המתכנן, וזאת על מנת לא להאחר את המעשה לטו
ראש תחילת התכנון
ראש תחילת התכנון
מחוז הדרום 74/5/02

7.3 בעל הקרקע

7.4 אישורי ועדות