

6077760-1

העתק משרדי

תכנית מס' 2/207/03/31

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לאושרת

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום

07-03-2016

נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2/207/03/31

שם תוכנית: מרכז אזורי בני שמעון

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: בני שמעון

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>אישור תכנית פורסמה בילקוט פרסומים 7246 10141/6 מיום</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מרכז אזורי בני שמעון מופיע בתוכנית מתאר מחוז דרום תמ"מ 14/4 כאזור תעשייה מקומי. מבין התכליות המותרות באזור זה ניתן להקים תעשייה, מלאכה ואחסנה לסוגיהן, מסחר ומשרדים וכל המתקנים והשירותים הדרושים להפעלתם ובלבד שישמר אופיו של האזור כאזור תעשייה. תכנית זו יוצרת מסגרת תכנונית חדשה לאזור התעשייה הקיים כתעשייה חקלאית ומרכז אזורי של המועצה האזורית בני שמעון בצומת בית קמה.

התכנית משנה את הסדרי התנועה באזור כך שהסדרי התנועה מכביש 264 ומכביש 293 יהיו מוסדרים ובטיחותיים יותר מהקיים היום. התוכנית משנה ייעודי קרקע משטחי תעשייה ושטחים חקלאיים לאזור תעשייה עם הוראות מיוחדות המיועד לתעשייה חקלאית ע"מ לאפשר מענה לצרכי השוק והמצב הפיזי הקיים בו צרכי החקלאיים מחייבים מוקדים לעיבוד, מיון, אחסון ושיווק התוצרת החקלאית בהיקפים גדולים. על כן התכנית מציעה מגרשים גדולים ובהיקף שעונה על צרכי האזור.

בנוסף התכנית מסדירה שטח עבור מוסדות המועצה ובכלל זה בית המועצה, מרכז לוגיסטי ואזור למבנים עתידיים כמו מתנ"ס בית תרבות ופונקציות נוספות שראוי שיהיו במרכז האזורי של המועצה. בהתאם למדיניות מנהל התכנון התוכנית מאפשרת שטח לגן אירועים באזור זה תוך הקפדה על תנאים אקוסטיים.

בשטח התוכנית קיים יער קיים ואינטנסיבי עפ"י תמ"א 22 תוכנית זו מסדירה שטח יער קיים (דיוק היער), בהתאם לתמ"א 22 כך שתהיה חורשה לנופש בחיק הטבע לרווחת תושבי האזור. עוד בשטח התוכנית מוסד חינוכי כפר אדנים. התכנית מסדירה הרחבה של כפר אדנים בהתאם לדרישת המוסד ובהתאמה לתכנון הכולל המוצע.

בנוסף התכנית מסדירה את שטח בית העלמין של קיבוץ בית קמה ואת דרך הגישה למט"ש בית קמה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מרכז אזורי בני שמעון	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
2/207/03/31	מספר התוכנית	
780.675		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
1.2.16	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית	לפי סעיף בחוק	
לא רלוונטי	היתרים או הרשאות	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה	
ללא איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
לא		

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

בני שמעון	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
177000	קואורדינטה X		
594300	קואורדינטה Y		
א.ת בני שמעון צומת קמה	רשות מקומית	תיאור מקום	1.5.2
מ.א בני שמעון	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר שבע	נפה		
א.ת בני שמעון	יישוב	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100232/2	מוסדר	חלק מהגוש		1
100232/3	מוסדר	חלק מהגוש		1
100232/7	מוסדר	חלק מהגוש		3,4
100225/3	מוסדר	חלק מהגוש		4,1
100270/1	מוסדר	חלק מהגוש		50,72,74

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
207/03/7	1-13
1/305/02/7	ת, יא, 2002-2004
39/305/02/7	1-3
43/305/02/7	10-12
מש"ד 35	לא רלוונטי
תמ"א 22	יק 50

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
207/03/7	שינוי	תוכנית זו משנה את התוכניות המאושרות בתחום גבול התוכנית	-	12.2.1979
305/02/7	שינוי		4053	5.11.1992
1/305/02/7	שינוי		4227	30.6.1994
39/305/02/7	שינוי		5117	3.10.2002
43/305/02/7	שינוי		5143	31.12.2002
מש"ד 35	שינוי		5734	5.11.2007
תמ"א 22	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכנית המאושרת בתחומה		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך	
	ועדה מחוזית	מרש אדרכלים בע"מ	1.2.16		24		מחייב	הוראות התוכנית	
			1.2.16	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית	
		לנד יוז בע"מ- אלי ז'אן אפיק- נמרוד חלמיש אדמה- מעין ויצמן	2.6.15	1		1:500	מנחה	נספח בינוי לבית עלמין	
			17.2.15			1:1250	מנחה ומחייב לעניין השלבויות	נספח תנועה	
			27.5.13	1		1:2000	מנחה	מנחה	נספח מים וביוב
			7.2014			15	מנחה	מנחה ומחייב לעניין סעיפים 7.3, 7.2 בלבד	חוות דעת סביבתית
			9.2011		77				
			1.6.12		23		מחייב	נספח הלוקט זכויות רעש	

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית										
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
		9915837		9911724	ד.ג.גב מיקוד 85300	500262415	מ.א. בני שמעון			

1.8.1										
בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מס' תאגיד	כתובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		רח' התקוה 4 קריית הממשלה ב"ש	מ.א. בני שמעון	רשות מקרקעי ישראל						בעלים
		ד.ג.גב מיקוד 85300	מ.א. בני שמעון							
		בני שמעון 1, בני שמעון	תכליני הגב ישראל בע"מ							
		צומת בית קמה, 85325	אבשלום מפעלים אזורים							
		ד.ג.גב 3, בית קמה, 85300	קיבוץ בית קמה							
			יוניסד ישראל אפיל און קנדה אינקו / (כפר אדנים)							בעלי עניין בקרקע

1.8.2										
עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מס' תאגיד	כתובת	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	מספר זהות	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		יצחר נפתא 25, ב"ש	מרש אדריכלים בע"מ	05637833	39619	05637833				עורך ראשי
		נחניה אזור תעשייה חדש	אופק צילומי אזור בע"מ		808					מודד
		הרכב 1 ת"א	לנד יוז בע"מ							יועץ תנועה
		הגורן 6, פארק תעשיות עמר מיקוד 84965	אמיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	05470983	41255					יועץ מיס, יועץ וניקוז
		אזור תעשייה חמ"ן, רח' שקד 9 שוהם 608550	אדמה סביבה גיאולוגיה וגיאוכניקה							יועץ סביבה

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תעשייה עם הוראות מיוחדות	תעשייה חקלאית לטיפול, שיווק ואחסנה של תוצרת חקלאית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תכנון כולל במרכז האזורי בני שמעון בצומת קמה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע מאזור תעשייה, אזור למבני ציבור, קרקע חקלאית, שצ"פ ודרכים לאזור תעשייה עם הנחיות מיוחדות, יער, גן אירועים ומבנים ומוסדות ציבור כולל קביעת זכויות בניה, הסדרת דרכים, הפקעת שטחים לצרכי ציבור, וחלוקת מגרשים.
- ב. פירוט התכליות והשימושים בכל ייעוד קרקע וקביעת זכויות ומגבלות בניה.
- ג. מתן תנאים להוצאת היתרי בניה ולפיתוח השטח.
- ד. קביעת הוראות ותנאים סביבתיים לשמירת איכות הסביבה.
- ה. קביעת שלביות לביצוע התוכנית והתשתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

		סה"כ שטח התוכנית – 780.675 דונם				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		192,796	+106,882	85,078	מ"ר	תעסוקה
		26,391	- 30,519	56,910	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
		10,000	7,300	2,700	מ"ר	דיוור מיוחד
התוכנית לא מתייחסת להוספת יחידות דיוור אולם מאפשרת זאת על בסיס הגדלת זכויות הבניה.		24	0	24	יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		קו מים	עתיקות	תאי שטח	יעוד
				100-114, 116A, 116B, 116C	תעשיה (הנחיות מיוחדות)
				401-403	תעשיה ומשרדים
				204	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
				205, 206, 201-203	מבנים ומוסדות ציבור
				301	גן אירועים
				761-764	דרך ואו טיפול נופי
		601	605, 606	601-606	שטח ציבורי פתוח
				501	בית קברות
		791		791-792	קרקע חקלאית
		1001, 1009	1001, 1002	1001-1010	דרך מאושרת
		1102	1110	1101-1110	דרך מוצעת
				701, 702	יער
				751, 752	שטחים פתוחים
				801	מתקנים הנדסיים
				901	יעוד קרקע עפ"י תוכנית מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מזב מוצע		מזב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
1.81	14,124	18.98	159,179
34.66	270,594	6.77	56,754
5.22	40,603	7.01	58,787
7.33	57,244	34.43	230,688
2.58	20,143	7.88	66,067
2.33	18,211	0.37	3,069
3.18	24,806	3.62	30,360
0.56	4,345	20.94	175,771
9.59	74,880		
1.00	7,825		
3.23	25,204		
0.06	444		
7.76	60,607		
11.72	91,470		
8.99	70,209		
100	780,675	100	780,675

יעוד

אזור תעשיה
שטח לבנייני ציבור
שטח ציבורי פתוח
אזור חקלאי
שטח למתקנים הנדסיים
שטח למתקן הנדסי
אזור מוסד
דרך מאושרת

מזב מאושר

מ"ר

אחוזים

יעוד

גן אירועים
תעשיה
מבנים ומוסדות ציבור
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
דרך /או טיפול נופי
תעשיה ומשרדים
שטח ציבורי פתוח
בית קברות
יער
שטחים פתוחים
קרקע חקלאית
מתקנים הנדסיים
דרך מוצעת
דרך מאושרת
יעוד קרקע עפ"י תכנית
מאושרת אחרת
סה"כ

מזב מוצע

מ"ר

אחוזים

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: תעשייה עם הנחיות מיוחדות	4.1
שימושים	4.1.1
א. יותרו מפעלים לצורך עיבוד, מיון, אחסנה, קרור, אריזה ושיווק התוצרת החקלאית לכל סוגיה וכן מבני מלאכה ותפעול המשרתים את האזור, את המפעלים ואת היצור החקלאי.	א.
ב. יותרו הקמת חנויות מפעל בגודל של עד 300 מ"ר, משרדי העסק, חניות ומתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיים וכן תשתיות לטיפול בפסולת.	ב.
<p style="text-align: center;">שימושים שאינם מותרים –</p> 1. לא יותרו מבנים או שימושים לצרכי בידור, אירועים וכן מפעלים העלולים לפגוע באיכות הסביבה כגון: מפעלי בטון ובלוקים, משחטות בשר וכן שמושים אשר צריכת דלק השנתית, או חומר בעירה שווה ערך, אינו עולה על 100 מ"ק. 2. לא תותר כניסת מפעלים שעושים שימוש בחומרים מסוכנים, למעט כאלו שסוג וכמות החומרים שטווח ההשפעה (מרחקי הפרדה) הנובע מפעילותם, אינו חורג מגדר המפעל. 3. לא יותרו כניסת מפעלים בעלי פוטנציאל ליצירת מפגעי ריח.	ג.
הוראות	4.1.2
1. הגשת בקשה להיתר בתחום המגרש תחייב הגשת תכנית בינוי עקרונית כוללת ובה ישולבו כל המבנים המוצעים עפ"י תכנית זו בשטח המגרש בחלוקה הרצויה כולל אפשרויות הגישה לכל מבנה הן לרכב והן ברגל, פתרון החניה, העברת התשתיות והפיתוח הגנני במגרש כולל עיצוב חזיתות לרחובות הראשיים, גדרות לשכנים ועמידה בהנחיות הכלולות בתכנית זו. 2. הבניה תהיה מתועשת מפלדה ובטון, יותרו שילובים של זכוכית, בטון חשוף, נחושת, אלומיניום וקרמיקה.	א. עיצוב אדריכלי
1. שילוט הכוונה ייעשה באישור ובתאום עם הרשות המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה. שילוט בתי עסק יהיה בתחומי המגרש. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה, ויאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מחזית המבנה או כאלמנט נפרד. 2. כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז, וכו' יהיו חלק מההגשה להיתר על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית. 3. גדרות וקירות יאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מבקשה להיתר.	ב. פיתוח חיצוני

<p>ג. אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים</p>	<p>בכל בקשה להיתר בניה יחויבו עמידה בהוראות הבאות :</p> <p>1. נגר עילי: יש לדרוש ממפעלים לצמצם ככל הניתן תוספת נגר עילי ע"י צמצום השטח המכוסה/בנוי וע"י החדרה מלאכותית של מי הנגר מהשטחים המכוסים. את נגר הכבישים ודרכי הגישה ניתן לאסוף ולפזר כמו את נגר הגגות, או להחדיר באמצעות מערכות חלחול, כגון בצינורות ניקוז שירשוריים. כל המפעלים ישולבו במערכת הניקוז הכוללת, שתופרד לחלוטין ממערכת איסוף השפכים.</p> <p>נגר עילי, העלול להוביל חומרים מסוכנים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בקשה להיתר בניה במקרה זה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר ומניעת הסעתו אל מחוץ לתחומי המגרש.</p> <p>2. שפכים: תובטח קליטת השפכים מאזה"ת במתקן ביוב מרכזי המחובר למתקן הטיפול האזורי. איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם לחוק ולדרישות משרד הבריאות ובהתאם לתקנות המעודכנות.</p> <p>קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת ייעשה במתקני קדם טיפול בתחום המגרשים וזאת טרם הזרמה למערכת המרכזית, על מנת לעמוד בערכי הסף למזהמים בשפכים לפי " כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התש"ס-2001".</p> <p>יובטח פינוי מיוחד לשפכים שלא מתאימים למערכת הביוב האזורית לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>בכל מפעל תהיה הפרדת זרמים של שפכים תעשייתיים, שפכי תימלחות ושפכים סניטריים.</p> <p>אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגית ניטרול מוכחת וזמינה.</p> <p>3. פסולת מוצקה: יובטחו דרכי טיפול בפסולת המוצקה כך שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים במקום שייקבע בהיתר הבנייה.</p> <p>היתר בניה ורשיון עסק מותנה בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי, בהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת רעילה תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי לסילוק פסולת רעילה ברמת חובב. כל מפעל יקים בתחום המגרש שטח מוגדר שייעוד להצבת מכולות :</p> <p>*לאצירת פסולת מוצקה (לא רעילה).</p> <p>*לאצירת פסולת המיועדת למיחזור (כגון קרטון, זכוכית ופלסטיק).</p> <p>מערכת איסוף הפסולת בתוך המפעלים תתופעל ותתוחזק באופן שוטף ע"י המפעלים, בפקוח של היחידה הסביבתית/מנהלת האתר, ותוך מניעת היווצרות מפגעים תברואתיים וחזותיים ומטרדי ריחות.</p> <p>מערכת איסוף הפסולת מהמפעלים תהיה באחריות היחידה הסביבתית/מנהלת האתר, שתדאג שהפסולת תפונה לאתר לסילוק פסולת מוצקה, עליו יורה המשרד לאיכות הסביבה, ו/או לאתרי מיחזור פסולת.</p> <p>פסולת בניין תפונה לאתר מורשה על פי כל דין.</p> <p>4. איכות אויר: יותר שימוש במקורות האנרגיה הבאים : חשמל, גז, נפט, סולר, רוח ואנרגיה סולרית.</p> <p>לא יותר שימוש בפחם ובמזוט.</p> <p>בכל מקרה תידרש עמידה בתקני הפליטה שבתוקף ובמידת הצורך תידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטה של מזהמים וריחות.</p> <p>סך כל הפליטות לאוויר מכל אזור התעשייה לא יעלה על הכמויות הקבועות בתקנים לאיכות אויר המוגדרים בחוק אוויר נקי, התשס"ח-2008.</p> <p>במידה וייכנסו מפעלים הנדרשים בהגשת בקשה להיתר פליטה כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתקני ה - TA LUFT 2002 או במסמכי הייחוס של הדירקטיבה האירופאית.</p> <p>לא תותרנה פעילויות עתירות אבק, כדוגמת מפעלים לייצור בלוקים, בטון מוכן, מבנים או חלקי מבנים מתועשים, צנרת בטון וכד'.</p> <p>במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי השינוע והייצור עלולים לגרום לפיזור אבק במהלך הפעילות ו/או במקרה תקלה ייעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סוללות, מי שטיפה בכמויות מתאימות, נטיעות, מסננים וכו' להנחת</p>
---	---

<p>דעתם של המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>5. רעש: המפעלים המעוניינים להיכנס לאזה"ת המתוכנן יעמדו ב"נוהל לתכנון אקוסטי", שייעשה בהתבסס על נספח "חלוקת זכויות הרעש" שהינו חלק ממסמכי התוכנית הזו. מפלס הרעש המירבי מחצר מפעל המשמש למטרות תעשייה, מסחר או מלאכה, כפי שימדד בגבול המגרש לא יעלה על המפלס המירבי המותר, שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, ועידכון 1992.</p> <p>בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש החורג מהנחיות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 ועדכון 1992, יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.</p> <p>6. בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה, יקבעו ע"י היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>7. אחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית יקבעו ע"י היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>8. פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת מבנים, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית יקבעו ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>9. חומרים מסכנים: כל המכלים בהם מאוחסנים חומרים מסוכנים יוצבו בתוך מאצרות בנפח 110% מנפח המיכל. חומרים מסוכנים יאוחסנו במחסנים ייעודיים, תוך הפרדה בהתאם לדרישות ההפרדה בין קבוצות סיכון ובהתאם לדרישות מפורטות, כפי שייקבעו בהיתר הרעלים.</p> <p>כל שפך במאצרה יאסף ולא ינוקז לביוב גם לאחר טיפול בו, אלא אם כן הוא עומד בדרישות המאפשרות הזרמתו למערך ביוב האיזורי.</p> <p>ליד כל אזור אחסון יוחזקו חומרים סופגים ובמידת הצורך אמצעי שאיבה.</p> <p>טיפול וסילוק פסולת חומ"ס ייעשה בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) התשנ"א - 1991 וחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993, וכן הוראות פיקוד העורף.</p> <p>פסולת חומ"ס תפונה, אחת לשישה חודשים לפחות, לאתר סילוק פסולת חומ"ס ברמת-חובב כדין. לחילופין, תפונה הפסולת לאתר קליטה אחר למיחזור, בהתאם לאישור מהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>שמנים משומשים ושמן מטיפולים יאגרו ויוחזרו לספק השמנים.</p>	
---	--

4.2 שם ייעוד: תעשיה ומשרדים	
4.2.1	שימושים
א.	יותרו מפעלים לצורך עיבוד, מיון, אחסנה, קרור, אריזה ושיווק התוצרת החקלאית לכל סוגיה וכן מבני מלאכה ותפעול המשרתים את האזור, את המפעלים ואת היצור החקלאי.
ב.	יותרו הקמת חנויות מפעל בגודל של עד 300 מ"ר, משרדי העסק, חניות ומתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיים וכן תשתיות לטיפול בפסולת.
ג.	תותר הקמת מבני משרדים
4.2.2	הוראות
ד. א	<p>1. הגשת בקשה להיתר חדש בתחום המגרש תחייב הגשת תכנית בינוי עקרונית כוללת ובה ישולבו כל המבנים המוצעים עפ"י תכנית זו בשטח המגרש בחלוקה הרצויה כולל אפשרויות הגישה לכל מבנה הן לרכב והן ברגל, פתרון החניה, העברת התשתיות והפיתוח הגנני במגרש כולל עיצוב חזיתות לרחובות הראשיים, גדרות לשכנים ועמידה בהנחיות הכלולות בתכנית זו.</p> <p>2. הבניה תהיה מתועשת מפלדה ובטון, יותרו שילובים של זכוכית, בטון חשוף, נחושת, אלומיניום וקרמיקה.</p>
ב. פיתוח חיצוני	<p>1. שילוט הכוונה ייעשה באישור ובתאום עם הרשות המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה. שילוט בתי עסק יהיה בתחומי המגרש. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה, ויאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מחזית המבנה או כאלמנט נפרד.</p> <p>2. כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז, וכו' יהיו חלק מההגשה להיתר על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>3. גדרות וקירות יאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מבקשה להיתר.</p>
ג. אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים	<p>בכל בקשה להיתר בניה יחויבו עמידה בהוראות הבאות:</p> <p>1. נגר עילי: יש לדרוש ממפעלים לצמצם ככל הניתן תוספת נגר עילי ע"י צמצום השטח המכוסה/בנוי וע"י החדרה מלאכותית של מי הנגר מהשטחים המכוסים. את נגר הכבישים ודרכי הגישה ניתן לאסוף ולפזר כמו את נגר הגאות, או להחדיר באמצעות מערכות חלחול, כגון בצינורות ניקוז שירשוריים. כל המפעלים ישולבו במערכת הניקוז הכוללת, שתופרד לחלוטין ממערכת איסוף השפכים.</p> <p>נגר עילי, העלול להוביל חומרים מסוכנים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בקשה להיתר בניה במקרה זה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר ומניעת הסעתו אל מחוץ לתחומי המגרש.</p> <p>2. שפכים: תובטח קליטת השפכים מאזה"ת במתקן ביוב מרכזי המחובר למתקן הטיפול האזורי. איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם לחוק ולדרישות משרד הבריאות ובהתאם לתקנות המעודכנות.</p> <p>קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת ייעשה במתקני קדם טיפול בתחום המגרשים וזאת טרם הזרמה למערכת המרכזית, על מנת לעמוד בערכי הסף למזהמים בשפכים לפי " כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המזורמים למערכת הביוב), התש"ס-2001".</p> <p>יובטח פינוי מיוחד לשפכים שלא מתאימים למערכת הביוב האזורית לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>בכל מפעל תהיה הפרדת זרמים של שפכים תעשייתיים, שפכי תימלחות ושפכים סניטריים.</p> <p>אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגית ניטרול מוכחת וזמינה.</p> <p>3. פסולת מוצקה: יובטחו דרכי טיפול בפסולת המוצקה כך שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים במקום שייקבע בהיתר הבניה.</p> <p>היתר בניה ורשיון עסק מותנה בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי, בהתאם להוראות הועדה המקומית.</p>

<p>פסולת רעילה תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי לסילוק פסולת רעילה ברמת חובב. כל מפעל יקים בתחום המגרש שטח מוגדר שייעוד להצבת מכולות : *לאצירת פסולת מוצקה (לא רעילה). *לאצירת פסולת המיועדת למיחזור (כגון קרטון, זכוכית ופלסטיק). מערכת איסוף הפסולת בתוך המפעלים תתופעל ותתוחזק באופן שוטף ע"י המפעלים, בפיקוח של היחידה הסביבתית/מנהלת האתר, ותוך מניעת היווצרות מפגעים תברואתיים וחזותיים ומטרדי ריחות. מערכת איסוף הפסולת מהמפעלים תהיה באחריות היחידה הסביבתית/מנהלת האתר, שתדאג שהפסולת תפונה לאתר לסילוק פסולת מוצקה, עליו יורה המשרד לאיכות הסביבה, ו/או לאתרי מיחזור פסולת. פסולת בניין תפונה לאתר מורשה על פי כל דין.</p> <p>4. איכות אויר : יותר שימוש במקורות האנרגיה הבאים : חשמל, גז, נפט, סולר, רוח ואנרגיה סולרית. לא יותר שימוש בפחם ובמזוט. בכל מקרה תידרש עמידה בתקני הפליטה שבתוקף ובמידת הצורך תידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטה של מזהמים וריחות. סך כל הפליטות לאוויר מכל אזור התעשייה לא יעלה על הכמויות הקבועות בתקנים לאיכות אויר המוגדרים בחוק אוויר נקי, התשס"ח-2008. במידה וייכנסו מפעלים הנדרשים בהגשת בקשה להיתר פליטה כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתקני ה - TA LUFT 2002 או במסמכי הייחוס של הדירקטיבה האירופאית. לא תותרנה פעילויות עתירות אבק, כדוגמת מפעלים לייצור בלוקים, בטון מוכן, מבנים או חלקי מבנים מתועשים, צנרת בטון וכד'. במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי השינוע והייצור עלולים לגרום לפיזור אבק במהלך הפעילות ו/או במקרה תקלה ייעשו כל הסידורים למניעת פיזור אבק כולל מבנים סגורים, דרכים סוללות, מי שטיפה בכמויות מתאימות, נטיעות, מסננים וכו' להנחת דעתם של המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>5. רעש : המפעלים המעוניינים להכנס לאזה"ת המתוכנן יעמדו ב"נוהל לתכנון אקוסטי", שייעשה בהתבסס על נספח "חלוקת זכויות הרעש" שהינו חלק ממסמכי התוכנית הזו. מפלס הרעש המירבי מחצר מפעל המשמש למטרות תעשייה, מסחר או מלאכה, כפי שימדד בגבול המגרש לא יעלה על המפלס המירבי המותר, שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, ועידכון 1992. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש החורג מהנחיות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 ועדכון 1992, יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.</p> <p>6. בילוי : מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה, יקבעו ע"י היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>7. אחסון : מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית יקבעו ע"י היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>8. פיתוח השטח : מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת מבנים, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית יקבעו ע"י היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>9. חומרים מסוכנים : כל המכלים בהם מאוחסנים חומרים מסוכנים יוצבו בתוך מאצרות בנפח 110% מנפח המיכל. חומרים מסוכנים יאוחסנו במחסנים ייעודיים, תוך הפרדה בהתאם לדרישות ההפרדה בין קבוצות סיכון ובהתאם לדרישות מפורטות, כפי שייקבעו בהיתר הרעלים. כל שפך במאצרה יאסף ולא ינוקז לביוב גם לאחר טיפול בו, אלא אם כן הוא עומד בדרישות המאפשרות הזרמתו למערך ביוב האזורי. ליד כל אזור אחסון יוחזקו חומרים סופגים ובמידת הצורך אמצעי שאיבה. טיפול וסילוק פסולת חומ"ס ייעשה בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) התשנ"א - 1991 וחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993, וכן הוראות פיקוד העורף. פסולת חומ"ס תפונה, אחת לשישה חודשים לפחות, לאתר סילוק פסולת חומ"ס ברמת-חובב כדין. לחילופין, תפונה הפסולת לאתר קליטה אחר למיחזור, בהתאם לאישור מהמשרד להגנת הסביבה. שמנים משומשים ושמן מטיפולים יאגרו ויוחזרו לספק השמנים.</p>	
--	--

4.3	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
א.	מיועד לבריכת מים עפ"י הקיים בפועל.
4.4	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
א.	אזור זה מיועד להקמת מבני ושירותי המועצה או כל מבנה ציבורי אחר, לצורכי חינוך, תרבות, בריאות, דת, קהילה חרום והצלה, מחסני משק לשעת חרום ופסי"ח. כמו כן יותרו, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור ובכללם, מערכות תשתית על ותת קרקעיות לרבות תשתיות לאיסוף פסולת ואריזות.
4.4.2	הוראות
א.	ניתן יהיה לבנות מספר מבנים בתא שטח ובתנאי שמירת מרווח מינימלי בין המבנים של 6 מ' או 0.
ב.	חומרי גמר לקירות חוץ יהיה בחומרים עמידים קרי: אבן, פסיפס קראמי, לוחות קרמיקה, מתכת, בשילוב עם קירות מסך, יותר שימוש בטיח מותז ובטון חשוף.
4.5	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.5.1	שימושים
א.	אזור זה מיועד להרחבת מוסד שיקומי פוסט אישפוזי קיים הכולל פעילויות כגון: מגורים, מינהלה, כיתות לימוד, מערך טיפולי, חדר אוכל ומטבח, מועדון, מבני תרבות וספורט, מרחבים מוגנים, מבני שרות, מתקני ספורט ומתקנים לעבודה חקלאית טיפולית, מערכות תשתית על ותת קרקעיות לרבות תשתיות לאיסוף פסולת ואריזות.
4.5.2	הוראות
א.	חומרי גמר לקירות חוץ יהיה בחומרים עמידים קרי: אבן, פסיפס קראמי, לוחות קרמיקה, מתכת, בשילוב עם קירות מסך, יותר שימוש בטיח מותז ובטון חשוף.
ב.	התאמה למוגבלים בניידותם - כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.
ג.	לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
4.6	שם ייעוד: יער
4.6.1	שימושים
א.	אזור זה ישמש לנטיעות ופיתוח אינטנסיבי ואקסטנסיבי עפ"י הנחיות תמ"א 22. תותר הקמת אנדרטה לצורך הנצחה וכן פיתוח מגרשי חניה, דרכים פנימיות, שירותים ציבוריים, מצללות וספסלים וכן מרכז מידע לציבור, מערכות תשתית על ותת קרקעיות לרבות תשתיות לאיסוף פסולת ואריזות.
4.6.2	הוראות
	כל היתר בניה בתחום היער יהיה בהתייעצות עם הקרן הקיימת לישראל
4.7	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
א.	גינון, פיסול, שבילים, מצללות, ריהוט גנני, העברת קווי תשתית על ותת - קרקעיים, תשתיות לאיסוף פסולת ואריזות.

4.8	שם ייעוד: בית עלמין
4.8.1	שימושים
א.	מיועד לשמש לצרכי קבורה, למבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות, שבילים, חניות, גינון עפ"י הוראות תמ"א 19, מערכות תשתית על ותת קרקעיות לרבות תשתיות לאיסוף פסולת ואריזות.
4.8.2	הוראות
א.	פרטי העיצוב, המעברים, הגדרות, בית הליות וכל אשר נדרש בבית העלמין יוצג בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר בועדה המקומית.

4.9	שם ייעוד: דרך ו/או טיפול נופי
4.9.1	שימושים
	ישמש לטיפול ושיקום נופי, למיגונים אקוסטיים, מעבר תשתיות ומתקני תשתית הנדסיים לרבות תשתיות לאיסוף פסולת ואריזות, ניקוז ותיעול עילי ותת קרקעי.
4.9.2	הוראות
א.	העבודות לטיפול ושיקום נופי תבוצענה על פי תוכנית נופית בתכנון אדריכל נוף.
ב.	התוכנית הנופית תכלול פירוט עבודות העפר, קירות תומכים, גנון ונטיעות, ניקוזים, מיגונים אקוסטיים, מעברים להולכי רגל ורכב וכד'.
ג.	תותר העברת של תשתיות עיליות ותת קרקעיות ומתקנים הנדסיים כגון חשמל, מים, ביוב, ניקוז ותיעול תקשורת וכו' עפ"י תכניות הנדסיות באישור מגיש התוכנית.
ד.	בתחום השטח לדרך ו/או טיפול נופי לא תותר בנייה או חנייה כלשהי.

4.10	שם ייעוד: דרך מאושרת דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
א.	רוחב, זכות הדרך וקווי בנין כמסומן בתשריט
ב.	תותר גינון מעבר תשתיות על ותת קרקעיות
4.10.2	הוראות
א.	לצורך הגברת הבטחון ומניעת גנבות, יותר סגירת הכניסות הראשיות מכבישים 264 ו 293 עפ"י החלטת המועצה האזורית או מהנדס הועדה המקומית. וכן אפשרות התקנת שערים, מחסומים וביתני שומרים בתוך זכות הדרך.
ב.	לא תותר כל נגישות מכבישים 264 ו- 293 ישירות למגרשים.
ג.	לא תותר בניה או חניה בתחום קווי הבניין של דרכים מס' 293 ו- 264.
ד.	בתוואי דרך מס' 1 עוברת רצועת תשתיות לקו מים עתידי, אי לכך יש לתאם את סלילת הדרך עם מקורות כתנאי למתן היתר בניה.

4.11	שם ייעוד: גן אירועים
4.11.1	שימושים
א.	ישמש להקמת אולמות וגני אירועים, ושירותים הנלווים לפעילות זו כגון: מטבחים, מבני אחסנה, שירותים, משרדים, פיתוח גנני באיכות גבוהה, מצללות, פיתוח דרכים וחניות ותשתיות על ותת קרקעיות לרבות תשתיות לאיסוף פסולת ואריזות. וכן כל שימוש אחר המשרת את הייעוד העיקרי.
4.11.2	הוראות
א.	גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים אבן טבעית, אבן נסורה, בטון חשוף ולבני סיליקט ניתן שלוב חומרים אלו עם טיח באישור מהנדס המועצה.
ב.	בכל מקרה של מבני שרות נפרדים מהמבנה העיקרי תהיה התאמה ארכיטקטונית בין הבניינים. יותר גידור האתר בכל הכיוונים ע"י רשת ברזל דקורטיבית ו/או קיר אבן צורני בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מפני קרקע מתוכננים.

שם ייעוד: קרקע חקלאית	4.12
שימושים	4.12.1
שטחים חקלאיים מעובדים, דרכים ותשתיות לרבות תשתיות לאיסוף פסולת ואריזות.	.א
הוראות	4.12.2
תותר פעילות חקלאית וכן מעבר של דרכים ותשתיות	.א

שם ייעוד: יעוד הקרקע עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.13
שימושים	4.13.1
מיועד למתקן טיפול בשפכים עפ"י הוראות תכנית 43/305/02/7	.א
הוראות	4.13.2
ביטול המט"ש ושיקומו מותנה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.	.א

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמירות ליונים (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה		שטחי בניה %/מ"ר		מפלג לכוניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	מס' תא שטח	שימושים	יעוד
	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכוניסה הקובעת	קדמי						שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					
			1	2	(3) 15	50	-	-	80	5%	-	10%	65%	1000	100-115, B116, A116 C116			העשיה עם החיות מיוחדות
			1	2	15	50	-	-	80	5%	-	10%	35%	1000	401-403		העשיה ומשרדים	
			-	2	10	40	-	-	80	5%	-	10%	65%	1000	201-203, 206, 205, 301		מבנים ומסודות ציבור	
			-	2	10	19.6	-	-	19.6	-	-	10%	30%	1000			מבנים ומוסדות ציבור	
			-	1	4	3	-	-	6.9	-	-	100	200	4,345	501		בית עלמין	
			-	1	(5) 12	0.06	-	-	0.06	-	-	-	50	74,880	701		יער	

הערות:

1. קווי הבניה העל קרקעיים כפי המסומן בתשריט, הם גם תת קרקעיים.
2. מרכזי בטחון, לרבות גדרות, תאורה, דרכי שמירה, שערים, תאים לשומרים, מקלטים ומיגוניות יותרו בכל שטחי המגרשים, בכפוף לתכנית בינוי מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.
3. תותר חריגה בגובה עד 30 מ' למתקנים יחודיים כגון ארובות, מנופים ותריסים לצורך היצור החקלאי באישור הועדה המקומית ומשרד הבטחון.
4. לצורך שרתים ומבנה לצורך מרכז מידע.
5. לאנדרטה.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתרי בניה
1. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ע"י הוועדה המקומית.
2. בבקשות להיתר בניה יכלול חישוב מוערך של כמויות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה וידרש אישור על הפינוי לאתר פסולת מוסדר ומאושר עפ"י כל דין.
3. פיתוח סביבתי:
תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים טכניים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
4. חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה:
היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
5. תנאי להיתר בניה יהיה הפעלת תוכנית ניטור לאיכות מי הנגר במוצא אזורי התעשייה והשרותים ההנדסיים, במידה ואיכותם טובה יועברו מי הנגר לבניה משמרת מים בתוך גבולות התוכנית.
דו"ח ניטור איכות המים יועבר פעמיים בשנה לרשות המים והמשרד להגנת הסביבה.
6. תנאי למתן היתר בניה למבנים שפעילותם יוצרת שפכים יהיה השלמת ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שידרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
7. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התוכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
עבור המגרשים הסמוכים למט"ש (מס' 107,301-103,100,202-201) לא יינתנו היתרי בנייה אלא לאחר הקמת תחנת שאיבה לשפכים וקו הסניקה לרהט וביטול המט"ש הקיים בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
תחנת השאיבה תבנה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובאישורו ותאום המשרד להגנת הסביבה.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
9. תנאי להיתר עבור שימושים קולטי קהל יהיה הכנת דוחות פיזור ריחות ו/או מזהמי אוויר נוספים.
10. תנאי למתן היתר בניה לתחנת השאיבה יהיה תאום עם המשרד להגנת הסביבה.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה יישום הנחיות נספח הרעש.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה היוועצות עם משרד הביטחון לגבי גובה מבנים ומתקנים לרבות תרנים ארוכות ופלומות שמעל 15 מ'.
13. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בשלבי הביצוע של התוכנית כמפורט בסעיף 7.1 לתוכנית זו.
14. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.
15. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בתאום לפקודת היערות.
16. תנאי למתן היתר בניה בתחום היער יהיה בהתייעצות עם קרן קיימת לישראל.
17. תנאי למתן היתר בניה לסלילת דרך מס' 1 יהיה תאום עם מקורות.
18. תנאי למתן היתר בניה בתחום בית העלמין יהיה עמידה בהוראות תמ"א 19 ובהתאם לנספח הבינוי המצורף לתוכנית זו.
19. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה לפי סימן ז' פרק ג'.

6.2. הוראות סביבתיות

1. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
2. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור ותשתיות להפרדת פסולת במקור לרבות תשתיות לאיסוף אריות, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה של המועצה האזורית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר.
3. תנאי לביטול מתקן טיהור השפכים האזורי ושיקומו מותנה בתאום המשרד להגנת הסביבה.
4. כל מפעל המבקש להיכנס אל אזור התעשייה יידרש, בשלב היתר הבניה, להציג למשרד להגנת הסביבה פרשה טכנית מפורטת הכוללת גם פירוט אמצעים טכנולוגיים ותפעוליים למניעה ולצמצום של מפגעי ריח. במידת הצורך שיקבע המשרד להגנת הסביבה יוצג דו"ח פיזור ריחות.
5. הצמחייה תהיה מותאמת אקלים.

6.3 דרכים וחניות

1. לא תבטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
2. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
3. החניה תהיה על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.
4. תכנון החניה יתחשב באקלים המקומי.

6.4 חלוקה ורישום

1. בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.6 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.7 הריסת מבנים, גדרות ומדרגות

1. מבנה / גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה / הגדר יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה באותו המגרש שבו מוגש היתר הבניה.
2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה / גדר להריסה יהיה הריסת המבנה / הגדר.
3. א. כל מבנה בטון ששטחו מעל 500 מ"ר המיועד להריסה ייגרס וימוחזר.
1. סככות מתכת המיועדות להריסה יועברו למחזור.

6.8 עתיקות

השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות התשל"ח – 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות

6.9 פיתוח התשתיות

1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה.
2. ככל הניתן מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי בהיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

6.10 הוראות בדבר ניקוז ונגר עילי

1. יש לדרוש ממפעלים לצמצם ככל הניתן תוספת נגר עילי ע"י צמצום השטח המכוסה/בנוי וע"י החדרה מלאכותית של מי הנגר מהשטחים המכוסים.
2. את נגר הכבישים ודרכי הגישה ניתן לאסוף ולפזר כמו את נגר הגנות או להחדיר באמצעות מערכות חלחול, כגון בצינורות ניקוז שירשוריים.
3. כל המפעלים ישולבו במערכת הניקוז הכוללת, שתופרד לחלוטין ממערכת איסוף השפכים.
4. נגר עילי, העלול להוביל חומרים מסוכנים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בקשה להיתר בניה במקרה זה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר ומניעת הסעתו אל מחוץ לתחומי המגרש.

6.11 חשמל ותקשורת**א. הוראות בנושא חשמל-**

- 1) תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- 2) לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- 3) שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- 4) איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים – לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין הבולט או הקרוב לבנון, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מזהיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
5.00 מ'	6.50 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
-	8.50 מ'	בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
-	20.00 מ'	בשטח בנוי
-	35.00 מ'	בשטח פתוח
		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

מתקני תקשורת-

מתקני התקשורת בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.12 הנחיות לאיחוד וחלוקה

1. לאחר מתן תוקף לתוכנית זו, תוכן ע"י הועדה המקומית תוכנית לאיחוד וחלוקה אשר תאושר בועדה המקומית עפ"י סעיף 62 (א) (1) לחוק.
2. תנאי למימוש הבניה עפ"י תוכנית זו יהיה אישור תוכנית חלוקה חדשה כאמור בהתאם לפרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה והגשת תשריט לצרכי רישום לכל תחום התוכנית.

6.13 הנחיות לבניה ירוקה

המבנים ייבנו עפ"י עקרונות הבניה הירוקה בכלל זה התייחסות לנושאים של שימור אנרגיה, בידוד, תאורה טבעית, אור ואוורור, הצללות, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע עפ"י הנחיות ומדיניות המועצה התקפות באותה עת.

6.14 סטייה ניכרת

כל שימוש שאינו לתעשייה חקלאית ולשימושים הנלווים לה יהוו סטייה ניכרת.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

א. בתכנית זו נקבעו שלבי ביצוע עפ"י תכנון תנועתי כמסומן בנספח התנועה.

ב. ביטול דרכים קיימות יהיה בהתאם לנספח התנועה והשלביות המוטמעת בו ובתאום עם הרשויות המוסמכות בהתאם לסיווג הדרך.

ג. להלן מגרשים המיועדים לפיתוח בכל שלב.

מספר שלב	תאור שלב	התניה
א	מגרשים המיועדים לפיתוח – 112- 116(C,B,A), 100-102, 108 701, 501, 402, 401, 301, 202-206	ביצוע מערכת הדרכים הפנימיות כמסומן בנספח התנועה שלב א' לרבות ההתחברות עם הדרכים הארציות בהתאם לקבוע בנספח התנועה שלב א'.
ב	מגרשים המיועדים לפיתוח – 201, 103-107, 109-111	השלמת ביצוע כל מערכת הדרכים הפנימית קרי דרך מס' 1,3,5 וביטול דרכים קיימות (ראה סעיף ב' לעיל) בהתאם לנספח התנועה והשלביות המוטמעת בו.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 20 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

ולדימיר פיצ'קר
מהנדס התעדה

מגיש ויזם התוכנית	שם ומחנודס מ.א בני שמעון שם רשות מקומית: מ.א בני שמעון	חתימה: מועצה אזורית בני שמעון	תאריך: 1.3.16	מספר תאגיד: מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: מרש אדריכלים בע"מ	חתימה: מרש אדריכלים בע"מ	תאריך:	מספר תאגיד: 17509 יצחק נפתלי 25 ו.ד. 08-6270689 מל 08-6209126 פקס
בעל עניין בקרע	שם: תאגיד: רשות מקרקעי ישראל	חתימה: רשות מקרקעי ישראל	תאריך: 3/2/16	מספר תאגיד: מספר תאגיד:
בעל עניין בקרע	שם: מועצה אזורית בני שמעון	חתימה: מועצה אזורית בני שמעון	תאריך:	מספר תאגיד: מספר תאגיד:
בעל עניין בקרע	שם: תאגיד: תבליני הנגב ישראל	חתימה: תבליני הנגב ישראל	תאריך: 1.3.2016	מספר תאגיד: 550205405
בעל עניין בקרע	שם: תאגיד: אבשלום מפעלים אזוריים	חתימה: אבשלום מפעלים אזוריים	תאריך: 29/2/2016	מספר תאגיד: 570020727
בעל עניין בקרע	שם: תאגיד: קיבוץ בית קמה	חתימה: קיבוץ בית קמה	תאריך:	מספר תאגיד: 570007534
בעל עניין בקרע	שם: תאגיד: יונייטד ישראל אפיל אוף	חתימה: יונייטד ישראל אפיל אוף	תאריך:	מספר תאגיד: 58-034-330-9 מ.ע

ולדימיר פיצ'קר
מהנדס התעדה
ומחנודס מ.א בני שמעון