

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0349563

פארק תעסוקה טכנולוגית מערב ג' נתיבות



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נתיבות
	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/02/2018

להפקיד את התכנית

13/03/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו הינה תכנון שטח חקלאי הנמצא בדרום מערב העיר נתיבות ומהווה את חטיבת הקרקע המחברת בין אזור מגורים לאזור תעשייה בסמוך לתחנת הרכבת של נתיבות. התכנית מייעדת את השטח להקמת פארק תעסוקה טכנולוגי וקובעת יעודי קרקע לטובת תעסוקה, תעשייה, בנייני ציבור הכוללים דיור מיוחד, שצ"פים ודרכים. פארק התעסוקה מתוכנן בתמהיל שימושים הכולל: תעשייה קלה שתאופיין בטכנולוגיות מתקדמות, תעשייה עתירת ידע וטכנולוגיה, מסחר לשירות העובדים והמבקרים בפארק ובנייני ציבור ומגורים מיוחדים. זכויות המסחר יינתנו במגרשים לתעסוקה בקומת הקרקע, כמו כן, יותר גם מסחר זעיר לטובת התושבים ובסמוך לתחנת הרכבת. המסחר יוצמד לקו הרחוב ע"י קולונדה שטח בנייני ציבור ישמש לטובת הקמה של מכללה ומעונות סטודנטים או דיור מוגן שיוקם ויופעל ע"י העירייה. התכנית מייעדת שטח ציבורי פתוח בין היתר, עבור תוואי המובל של נחל נתיבות. דרך מס' 2 תשמש לטובת תחבורה ציבורית. בין תאי השטח נקבעו מס' שבילים לטובת נגישות מציר התחבורה הציבורית. כמות העפר כתוצאה מעבודות החפירה לא תעלה על 100,000 מ"ק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פארק תעסוקה טכנולוגית מערב ג' נתיבות

מספר התכנית 609-0349563

1.2 שטח התכנית 159.764 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 נתיבות

159600 קואורדינאטה X

591200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בשטח התחום בין הרכבת ממערב, שטח לתעשייה מדרום-מזרח וברחוב אחת עשרה הנקודות מצפון-מזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות: נתיבות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מערב ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100285	לא מוסדר	חלק		999
39698	מוסדר	חלק		46
100279/1	מוסדר	חלק	28-29	15, 31

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006		5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 4 /14 / ב. הוראות תכנית תתל/ 4 /14 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 4 /14 / ב
12/11/1989	369	3715	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /22 /101 א ממשיכות לחול.	שינוי	101 /02 /22 / א
04/01/2015	2507	6959	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0148007 ממשיכות לחול.	שינוי	609-0148007
14/07/2015	7408	7076	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0291344 ממשיכות לחול.	שינוי	609-0291344
15/07/2002	3308	5094	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /7 /342 /1. הוראות תכנית 03 /7 /342 /1 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	1 /342 /03 /7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב פישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב פישר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	27/12/2017	יעקב פישר	27/12/2017		1: 1250	רקע	תשריט התכנית
לא	נספח בינוי ופיתוח	06/02/2018	יעקב פישר	06/02/2018		1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	05/02/2018	ניר שלף	05/02/2018		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז אחוד לשימור וניצול מי נגר עילי וניקוז	22/02/2018	ירון קוניצ'ר	28/01/2018	14	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח הידרולוגי סביבתי על פי תמ"א 4/ב/34	26/12/2017	ירון קוניצ'ר	26/12/2017	8	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	תשריט נספח ניקוז	26/12/2017	ירון קוניצ'ר	09/11/2017	1	1: 7500	מנחה	ניקוז
לא	מסמך לחלוקת זכויות רעש למגרשים	25/02/2018	יולי קלר	19/02/2018	16	1: 1	מנחה	אקוסטיקה
לא	תשריט לחלוקת זכויות רעש למגרשים	26/12/2017	יולי קלר	24/11/2017	1	1: 2500	מנחה	אקוסטיקה
לא	סקר סייסמי	26/11/2017	עמיר אידלמן	31/05/2015	36	1: 1	מנחה	סקר סייסמי

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		עיריית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938711		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר יהדות צרפת 4.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264219	08-6264221	

(1) כתובת: התקווה 4.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב פישר		פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000		fisher.jacob@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סיסמי	יועץ	עמיר אידלמן		די"ר עמיר אידלמן גיאולוגיה, תשתית, סביבה	ירושלים	שמעון	5	02-6727372		amgeolog@gmail.com
	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	elka- Ltd@zahav.net.il
אדריכלות נוף	יועץ נופי	אסיף ברמן	100436	אסיף ברמן נועה ברוט אדרכלי נוף הע"מ	תל אביב- יפו	שד' הר ציון	106	072-2411207		asif@asif-arc.com
יועץ ניקוז	יועץ	ירון קוניצ'ר		לביא-נטיף מהנדסים - יועצים בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584505		
יועץ אקוסטיק ה	יועץ	יולי קלר		די"ר יולי קלר בע"מ	חולון	(1)		04-8759875	04-8760079	keller.july@gmail.com
מהנדס כבישים	יועץ תחבורה	ניר שלף		אמי-מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55 א	04-8681111	04-8681112	Nir- s@amymetom-ta.co.il

(1) כתובת: רחוב אצי"ל 34/20, חולון.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

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

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת פארק תעשייה/ תעסוקה טכנולוגית בנתיבות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

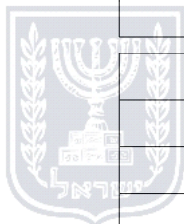
- א. קביעת יעוד קרקע לתעסוקה, תעשייה, שצ"פ, בנייני ציבור ודרכים.
- ב. קביעת שימושים מותרים לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת שטחי בניה מותרים.
- ד. קביעת הוראות בניוי, עיצוב עירוני ופיתוח.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ו. קביעת הוראות בדבר איכות הסביבה ומניעת מטרדים.
- ז. קביעת הוראות בנושא הקמת מערכת חלוקת גז טבעי.
- ח. קביעת שלבי ביצוע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

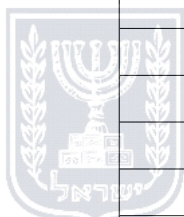
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1000 - 1002
דרך מוצעת	1501 - 1504
מבנים ומוסדות ציבור	101, 100
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	700
שביל	501, 502

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	603 - 601
תעסוקה	309 - 301
תעשייה	206 - 201



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1002, 1000
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1501
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	309
גבול מגבלות בניה	תעשייה	203 - 201
גבול מתחם תלת מימדי	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	700
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	309
הנחיות מיוחדות	תעשייה	203 - 201
זיקת הנאה	שביל	501
זיקת הנאה	תעסוקה	305 - 301
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	101, 100
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	308 - 306
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעשייה	206 - 204
חניה	תעסוקה	309
חניה	תעשייה	203 - 201
סטיו	מבנים ומוסדות ציבור	101, 100
סטיו	תעסוקה	308 - 306
סטיו	תעשייה	206 - 204
קו ביוב	דרך מאושרת	1001, 1000
קו ביוב	דרך מוצעת	1503, 1501
קו ביוב	מבנים ומוסדות ציבור	101
קו ביוב	שטח ציבורי פתוח	603 - 601
קו ביוב	תעסוקה	309
קו ביוב	תעשייה	203
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1002
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	1502, 1501
קו מים 4" ומעלה	שביל	501
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	602, 601
קו מים 4" ומעלה	תעסוקה	305 - 301



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

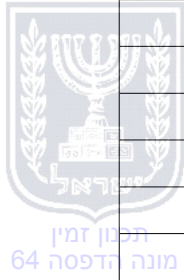
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	122,812	76.87
אזור מגבלות בניה ופיתוח	19,084	11.95
דרך מאושרת/מוצעת	14,156	8.86
שטח ציבורי פתוח	3,712	2.32
סה"כ	159,764	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.03	14,415.25	דרך מאושרת
13.13	20,971.67	דרך מוצעת
11.41	18,228.06	מבנים ומוסדות ציבור
0.63	1,009.55	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
0.66	1,058.86	שביל
10.11	16,150.33	שטח ציבורי פתוח
29.99	47,895.5	תעסוקה
25.04	39,986.02	תעשייה
100	159,715.23	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>(1) תעסוקה:</p> <p>(א) יותרו משרדים לסוגיהם לרבות מעבדות, בתי תוכנה ופיתוח, מקצועות חופשיים, שירותים הנדסיים, מרפאות, בנקים, דואר, מרכז בריאות, מכון כושר ומכללות פרטיות.</p> <p>(2) מחסר:</p> <p>(א) שימושי מסחר יותרו בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>(ב) תותר הקמת מבנים למסחר סיטונאי וקמעונאי בקומת הקרקע, כגון חנויות לממכר מזון, ביגוד, בתי קפה, כלים, חומרי בניה וכל שימוש מסחרי אחר, אולמות תצוגה, מסעדות, שירותי אשנב, שירותים פיננסיים כגון בנקים, משרדים להשכרה, שירותים הנדסיים, מעבדות, שירותי כושר וספורט (כגון חדר כושר).</p> <p>(3) יותרו שימושים נלווים כגון: דרכים, מרחבים מוגנים, חדרי מכונות, חדרי מעליות, שירותים טכניים, מתקנים הנדסיים כגון חדרי טרפו, מתקנים טכניים על הגג, חדרי אשפה ומחזור, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות לרבות תשתיות גז טבעי ומתקן נלווה לגז טבעי לפי תקנות מתקנים נלווים, תשתיות חשמל וגז, מים, ביוב ותקשורת, פיתוח נופי וכל הנדרש לטובת השימושים המפורטים.</p> <p>(4) תותר הקמת מתקנים פטו-וולטאים או מתקנים ליצירת אנרגיה מתחדשת, על פי המותר בדין. מתקנים אלו יוקמו על גגות המבנים או בשטחים המתאימים לכך ובכפוף לדרישות תמ"א 10/ד/10.</p> <p>(5) תיאסר אחסנה כשטח בניה עיקרי.</p> <p>(6) בתא שטח 309: בתחום מגבלות קרינת אלמ"ג (קרינה אלקטרו-מגנטית) כמסומן בתשריט ברצועה ברוחב 10 מ', יחולו כל הנחיות מיגון קרינת אלמ"ג והשימושים המותרים בקרבת מסילת ברזל מחושמלת.</p> <p>(7) בתחום מגבלות בניה ופיתוח ע"פ תתל/4/14/ב':</p> <p>(א) לא תותר בשטח זה כל בניה, למעט שטחי חניה, מיגונים אקוסטיים, דרכי שירות ומתקני תשתית וזאת לאחר תיאום עם רכבת ישראל ובכפוף למגבלות</p> <p>(ב) מותר יהיה למגישי תתל/4/14/ב' להיכנס לשטח זה, בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ולבצע בה, למרות האמור בסעיף א' לעיל את העבודות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> עבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון שיפועי הסוללות של מסילת הברזל והדרך, על מנת לאפשר שיקום, עיבוד חקלאי של השטח ומעברים. הסדרת ניקוז ונחלים. החדרת עוגנים לצורך ביסוס. שימוש זמני לצורך דרכים לשלבי הביצוע, הקמת מחנה עבודה ושטחי התארגנות ועירום זמני של עפר ובלבד ששימושים אלו יהיו רק לצורך ובזמן סלילת המסילה, להלן מחנות קבלן שטחי התארגנות ועבודות עפר לא יותרו בשטחים המסומנים בנספח הסביבתי "כאזור רגיש". טיפול ושיקום נופי.
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) תיבנה קולונדה ברוחב 3 מ' לאורך קו הרחוב. המבנים יוצמדו לקו בניין הקדמי (קו בנין אפס), למעט במגרשים 301-305, 309.</p>



4.1	תעסוקה
	<p>א. גובה הפתח החיצוני של הקולונדה יהיה לפחות 4 מ' ממפלס האפס של המבנה כך שייווצר קו גובה אחיד לאורך כל תא השטח.</p> <p>ב. מפלס רצפת הקולונדה יהיה בגובה מפלס המדרכה הצמודה, כך שתיווצר המשכיות. הערה זו אינה רלוונטית לתאי שטח מס' 305-301, 309.</p> <p>2) חדרי אשפה יוסתרו מהשטחים הציבוריים- רחובות ושצ"פים הסמוכים, וימוקמו באופן אינטגרלי כחלק מהמבנה.</p> <p>3) לא יותרו חצרות משק הפונות לרחוב או לשצ"פ.</p> <p>4) כל חיבורי התשתית כגון מים, ביוב, חשמל, גז תקשורת לתאי השטח, מיזוג אוויר, מערכות מים וכד' יהיו תת קרקעיים.</p> <p>5) רמפות ירידה לחניה תת קרקעית ימוקמו ויוסותרו בתחומי תא השטח. לא יותרו רמפות חניה בחזית תא השטח.</p> <p>6) יותר איחוד תאי שטח על מנת ליצור תאי שטח גדולים יותר. במידה ויאוחדו תאי השטח, קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט למעט בגבול המשותף של תאי השטח המקוריים.</p> <p>7) תותר חלוקה ליצירת תאי שטח קטנים יותר. קווי הבניין לאחר החלוקה בגבול המשותף בין שני תאי השטח החדשים יהיו 5 מ' או 0 בתנאי של הסכמת שכן.</p> <p>8) שטחי תפעול, אחסנה ומתקנים הנדסיים יוצנעו בחצרות תאי השטח.</p> <p>9) כל הצנרת תוסתר בתוך קירות המבנים, לא תותר התקנת כבלים או צינורות גלויים.</p> <p>10) מתקנים טכניים כגון מערכות מיזוג וקירור וחדרי מעליות יוצנעו ויוסותרו ע"י מסתורים שיהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה. מתקנים על הגג יוסתרו וישולבו בחזית המבנה.</p> <p>11) פריקת סחורות תעשה בעורף תא השטח.</p> <p>12) כל פריקה וטעינה תעשה בתחום תא השטח בלבד.</p> <p>13) גובה מבנים מקסימלי: גג שטוח 16 מ', גג משופע - 18 מ'. הגובה יימדד מהנקודה הגבוהה במדרכה שבחזית המגרש.</p> <p>14) כל הגגות השטוחים יכוסו באגרנט לבן ו/או ירוצפו. לא יותר שימוש באסבסט ורעפים.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1) בתאי שטח מס' 306-308 בהם מוצעת קולונדה, העמודים והקורות בחלקם הפנימי והחיצוני יצופו לכל גובה הקולונדה.</p> <p>2) חומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית נתיבות.</p>
ג	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מתקני אשפה ומיחזור:</p> <p>1) מתקני אשפה ומחזור וחדרי אשפה ימוקמו בתחום תא השטח ויוסותרו מחזית הרחוב הקדמית.</p> <p>2) הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצורכי מחזור, עפ"י הנחיות הרשות המקומית ו/או היח"ס נגב מערבי.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1) תותר בניית גדרות בין תאי השטח.</p> <p>2) פרטי הגדרות והשערים יהיו לפי הנחיות מרחביות של עיריית נתיבות.</p> <p>3) במגרשים 306-308 לא יותר גידור לאורך בקו בניין צידי או קדמי בתחום הקולונדה, כדי לאפשר תנועה רציפה. בתאי שטח אלו תותר גדר ושער כניסה בקו בניין קדמי במרחק 3 מ' מגבול תא השטח, בשטח שאין בו קולונדה.</p>





4.1	תעסוקה
ה	<p>תשתיות</p> <ol style="list-style-type: none"> מתקני חשמל, חדרי טרפו ותקשורת ישולבו בקירות הפיתוח או כחלק מהמבנים. יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית לרבות מיזוג אויר, בחזיתות המבנים. הצנרת תוסתר ותמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים ויזואליים. התעלות והפירים יופיעו בבקשה להיתר בניה לתאום עם מהנדס הוועדה המקומית. כל חיבורי התשתית למגרשים כגון מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת יהיו תת קרקעיים. תותר בנייה של חדרי טרפו בקו בניין אפס לאורך קו המגרש הקדמי וכחלק מהמבנה.
ו	<p>זיקת הנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> תניתן זיקת הנאה להולכי רגל בשטח המסומן בתשריט בתחום הקולונדה (תאי שטח מס' 306-308). בתחום זיקת ההנאה למובל נחל נתיבות קיים (תאי שטח מס' 301-305): <ol style="list-style-type: none"> תותר הסדרה של מובל נחל נתיבות הקיים בתאי שטח מס' 301-305 הצמודים לדרך מס' 18: תותר גישה לטיפול במובל הניקוז ע"י הרשות המוסמכת. תיאסר כל בניה מעל מובל הניקוז ועד למרחק של כ-5 מ' ממנו. בתחום זיקת ההנאה תותר חניה.
ז	<p>בניה ירוקה</p> <p>תכנון מפורט בתאי שטח בייעוד זה יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה כגון:</p> <ol style="list-style-type: none"> בתהליכי ייצור ואמצעים חוסכי חשמל: שימוש בנורות חסכוניות, שימוש בקולטי שמש, מערכת פוטוולטאית, פתחים להכנסת אור טבעי. תהליכי ייצור חוסכי מים: שימוש בחסכמים, מיכלי הדחה דו- כמותיים, הפניית מי מזגנים לגינון. יותקנו קבועות שרברבות ואביזרים המצמצמים את השימוש במים שפירים בבניין בלפחות 50% מהברזים בבניין. שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה כגון אבן, אריחי בטון, HPL וכד'. מתקני מחזור פסולת. יעשה שימוש במערכות מיזוג אוויר בעלות דירוג אנרגטי C לכל הפחות. התכנון יכלול עמידה בתקן הישראלי לבידוד תרמי 1045. תכנון חדרי האשפה במבנים יאפשר הפרדה במקור של פסולות למיחזור בהתאם להנחיית היח"ס. יעשה שימוש ב-20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/ מדרכות וכיוב').
ח	<p>שילוט וסימון</p> <ol style="list-style-type: none"> יותר שילוט על חזיתות המבנה, השילוט לא יבלוט מעבר לגבולות המבנה או לקירותיו וישתלב בחזית הבניין. לא יותר שילוט על גגות המבנים. השילוט יסומן בבקשה להיתר בניה לאישור ע"י מהנדס העיר. השילוט במתחם יהיה אחיד ועפ"י ההנחיות המרחביות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.
ט	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> בתחום המסומן לחניה תותר חניה עילית בלבד. לא תותר כל בניה בתחום זה.

4.2	תעשייה
4.2.1	שימושים
	<p>(1) בתאי שטח ביעוד "תעשייה" תותר הקמת מפעלי תעשייה שאינם מטילים סיכון לעניין חומרים מסוכנים או מטרדים סביבתיים בכלל, אל מחוץ לגבולות המגרש, משרדים לשירות התעשייה, מתקנים טכניים נלווים בתוך שטח המפעל וכדומה.</p> <p>(2) תותר הקמת תעשייה כגון תעשייה עתירת ידע, מכוני מחקר לפיתוח, מפעלי שבבים, מפעלים לעיבוד עץ, מתכת, טקסטיל, מעגלים מודפסים וכד'. בצד אולמות הייצור יותרו גם אולמות תצוגה ושיווק ומשרדים המשמשים את התעשייה, חדרי אוכל ושטחי אחסנה הנדרשים לתעשייה.</p> <p>(3) בתאי שטח ביעוד זה יאסרו הקמת תחנת כוח, מפעלי אסבסט, מכון פסדים, תשלובות כימיות ונפט וייצור ואחסון נפרדים, ייצור חומרי הדברה, ייצור דשנים, ייצור גזים דליקים, בריכות חמצון, בתי מטבחים, משחטות, מפעלי עיבוד בשר ודגים, מתקנים לגידול בע"ח, מפעלי מלט, עיבוד עור, מתקנים לטיפול בפסולת עירונית, בתי קירור באמצעות אמוניה, חיתוך מתכות, מצבעות ומפעלי אשפות טקסטיל, ייצור צבעים בתי יציקה וציפוי מתכות.</p> <p>(4) תיאסר כל פעילות שיש בה פוטנציאל לריחות ופליטות לאוויר מתהליכי ייצור מעבר לתחום תא שטח המפעל.</p> <p>(5) עשן גנרטורים ומנדפי מטבחים ייפלטו לגג עליון, ייצור אנרגיה רק באמצעות חשמל או גז טבעי.</p> <p>(6) תיאסר אחסנה או שימוש בחומרים מסוכנים מעל הכמות לדיווח כמוגדר בחוק חומרים מסוכנים.</p> <p>(7) יש לעמוד בדרישות ובתקנים למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</p> <p>(8) תותר הקמת מתקנים פוטו-וולטאים או מתקנים ליצירת אנרגיה מתחדשת, על פי המותר בד"ר. מתקנים אלו יוקמו על גגות המבנים או בשטחים המתאימים לכך ובכפוף לדרישות תמ"א 10/ד/10.</p> <p>(9) יותרו שימושים נלווים כגון: דרכים, מרחבים מוגנים, חדרי מכוונות, חדרי מעליות, סככות חניה ושירותים טכניים, מתקנים הנדסיים כגון מאגרי מים לכיבוי אש וחדרי טרפו, מתקנים טכניים על הגג, חדרי אשפה ומחזור, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועליות לרבות תשתיות גז טבעי ומתקן נלווה לגז טבעי לפי תקנות מתקנים נלווים, תשתיות גז וחשמל, ביוב ותקשורת פיתוח נופי וכל הנדרש לטובת התעשייה.</p> <p>(10) בתאי שטח מס' 201-203: בתחום מגבלות קרינת אלמ"ג (קרינה אלקטרו-מגנטית) כמסומן בתשריט ברצועה ברוחב 10 מ', יחולו כל הנחיות מיגון קרינת אלמ"ג והשימושים המותרים בקרבת מסילת ברזל מחושמלת.</p> <p>(11) בתחום מגבלות בניה ופיתוח ע"פ תת"ל/4/14/ב':</p> <p>(א) לא תותר בשטח זה כל בניה, למעט שטחי חניה, מיגונים אקוסטיים, דרכי שירות ומתקני תשתית וזאת לאחר תיאום עם רכבת ישראל ובכפוף למגבלות</p> <p>(ב) מותר יהיה למגישי תת"ל/4/14/ב' להיכנס לשטח זה, בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ולבצע בה, למרות האמור בסעיף א' לעיל את העבודות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון שיפועי הסוללות של מסילת הברזל והדרך, על מנת לאפשר שיקום, עיבוד חקלאי של השטח ומעברים. 2. הסדרת ניקוז ונחלים. 3. החדרת עוגנים לצורך ביסוס. 4. שימוש זמני לצורך דרכים לשלבי הביצוע, הקמת מחנה עבודה ושטחי התארגנות ועירום זמני של עפר ובלבד ששימושים אלו יהיו רק לצורך ובזמן סלילת המסילה, להלן מחנות קבלן שטחי התארגנות ועבודות עפר לא יותרו בשטחים המסומנים בנספח הסביבתי "כאזור רגיש". 5. טיפול ושיקום נופי.

4.2	תעשיה
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) תיבנה קולונדה ברוחב 3 מ' לאורך קו הרחוב. המבנים יוצמדו לקו הבניין הקדמי (קו בנין אפס). א. גובה הפתח החיצוני של הקולונדה יהיה לפחות 4 מ' ממפלס האפס של המבנה כך שייווצר קו גובה אחיד לאורך כל תא השטח. ב. מפלס רצפת הקולונדה תהיה בגובה מפלס המדרכה הצמודה, כך שתיווצר המשכיות. הערה זו אינה רלוונטית לתאי שטח מס' 201-203. (2) חדרי אשפה יוסתרו מהרחוב, וימוקמו באופן אינטגרלי כחלק מהמבנה. (3) מתקנים על הגג יוסתרו וישולבו בחזית המבנה. (4) כל חיבורי התשתית כגון מים, ביוב, חשמל, גז תקשורת לתאי השטח, מיזוג אויר, מערכות מים וכד' יהיו תת קרקעיים. (5) רמפות ירידה לחניה תת קרקעית ימוקמו ויוסתרו בתחומי תא השטח. לא יותרו רמפות חניה בחזית תא השטח. (6) כל פריקה וטעינה תעשה בתחום תא השטח בלבד. (7) יותר איחוד תאי שטח על מנת ליצור תאי שטח גדולים יותר. במידה ויאוחדו תאי שטח, קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט למעט בגבול המשותף של תאי השטח המקוריים. (8) תותר חלוקה ליצירת תאי שטח קטנים יותר. קווי הבניין לאחר החלוקה בגבול המשותף בין שני תאי השטח החדשים יהיו 5 מ' או 0 בתנאי של הסכמת שכן. (9) לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים, לרחובות או לשצ"פים. (10) שטחי תפעול, אחסנה ומתקנים הנדסיים יוצנעו בחצרות תאי השטח. (11) כל הצנרת תוסתר בתוך קירות המבנים, לא תותר התקנת כבלים או צינורות גלויים. (12) מתקנים טכניים כגון מערכות מיזוג וקירור וחדרי מעליות יוצנעו ויוסתרו ע"י מסתורים שיהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה. מתקנים על הגג שגובהם עולה על גובה מעקה הגג, ישולבו בעיצוב המבנה או יוסתרו בתיאום עם מהנדס העיר. (13) תיאסר הפניית ארובות מפעילות שיש בהן פוטנציאל לריחות ופליטות לאוויר מתהליכי ייצור. (14) עשן גנרטורים ומנדפי מטבחים ייפלטו לגג העליון.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>(1) בתאי שטח מס' 204-206 בהם מוצעת קולונדה, העמודים והקורות בחלקם הפנימי והחיצוני יצופו לכל גובה הקולונדה. (2) חומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית נתיבות.</p>
ג	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה מתקני אשפה ומיחזור:</p> <p>(1) מתקני אשפה ומחזור וחדרי אשפה ימוקמו בתחום תא השטח ויוסתרו מחזית הרחוב הקדמית. (2) הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצורכי מחזור, עפ"י הנחיות הרשות המקומית ו/או היח"ס נגב מערבי.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>(1) תותר בניית גדרות בין תאי השטח. (2) פרטי הגדרות והשערים יהיו לפי הנחיות מרחביות של עיריית נתיבות. (3) במגרשים 204-206 לא יותר גידור לאורך בקו בניין צידי או קדמי בתחום הקולונדה, כדי לאפשר תנועה רציפה. בתאי שטח אלו תותר גדר ושער כניסה בקו בניין קדמי במרחק 3 מ' מגבול</p>



4.2	תעשיה
	תא השטח, בשטח שאין בו קולונדה.
ה	<p>תשתיות</p> <p>(1) מתקני חשמל, חדרי טרפו ותקשורת ישולבו בקירות הפיתוח או כחלק מהמבנים. (2) ייאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית לרבות מיזוג אויר, בחזיתות המבנים. (3) הצנרת תוסתר ותמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים ויזואליים. התעלות והפירים יופיעו בבקשה להיתר בניה לתאום עם מהנדס הוועדה המקומית. (4) כל חיבורי התשתית למגרשים כגון מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת יהיו תת קרקעיים. (5) תותר בנייה של חדרי טרפו בקו בניין אפס לאורך קו המגרש הקדמי וכחלק מהמבנה.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>(1) תינתן זיקת הנאה להולכי רגל בשטח המסומן בתשריט בתחום הקולונדה (תאי שטח 204-206).</p>
ז	<p>שילוט וסימון</p> <p>(1) יותר שילוט על חזיתות המבנה, השילוט לא יבלוט מעבר לגבולות המבנה או לקירותיו וישתלב בחזית הבניין. (2) לא יותר שילוט על גגות המבנים. (3) השילוט יסומן בבקשה להיתר בניה לאישור ע"י מהנדס העיר. (4) השילוט במתחם יהיה אחיד ועפ"י ההנחיות המרחביות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.</p>
ח	<p>חניה</p> <p>1. בתחום המסומן לחניה תותר חניה עילית בלבד. 2. לא תותר כל בניה בתחום זה.</p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>(1) תותר הקמת מעונות סטודנטים. (2) תותר המרת מעונות סטודנטים לדיור מוגן לכדי שילובם יחד ועד 240 יח"ד דיור מוגן במקום מעונות. תותר בנית חדרי עזר, משרדים, חדר אוכל, מכבסה וכל הנדרש לטובת תפעול הדיור המוגן. (3) תותר הקמת 34 יח"ד למגורים. (4) תותר הקמת מוסדות ציבור להשכלה גבוהה כגון מכללה, מוסד חינוכי למבוגרים, מועדונים, בית כנסת, חדרי לימוד, אודיטוריום, משרדים, מעבדות, חדרי עזר וכל הנדרש לטובת תפעול המוסד. (5) תותר הקמת מסחר רק בקומת הקרקע כגון חנויות מחשבים, מכשירי כתיבה, צילומים, העתקות, בתי קפה, מסעדות, שירותי אשנב, מכבסה וכל מסחר משלים לצורכי האוכלוסייה השוהה במכללה, במעונות סטודנטים ובדיור המוגן. (6) יותרו שימושים נלווים כגון: דרכים, מרחבים מוגנים, חדרי מכונות, חדרי מעליות, שירותים טכניים, מתקנים הנדסיים כגון מאגרי מים לכיבוי אש וחדרי טרפו, מתקנים טכניים על הגג, חדרי אשפה ומחזור, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועליות לרבות תשתיות גז טבעי ומתקן נלווה לגז טבעי לפי תקנות מתקנים נלווים, תשתיות גז וחשמל, ביוב ותקשורת פיתוח נופי וכל הנדרש לטובת השימוש העיקרי. (7) תותר הקמת חניה תת קרקעית.</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.3
הוראות	4.3.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) ניתן יהיה לנייד יח"ד מתא שטח מס' 100 לתא שטח מס' 101 ולהפך ללא שינוי במספר היחיד הכולל. בנוסף יותר ניווד זכויות בניה לטובת מגורים, מעונות סטודנטים או דיור מוגן מתא שטח מס' 100 אל תא שטח מס' 101 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ולהפך.</p> <p>(2) יותר חיבור עילי בין תאי שטח מס' 100-101 מעל לדרך מס' 2.</p> <p>(3) קולונדה:</p> <p>א. תיבנה קולונדה לאורך כביש הגישה לתחנת הרכבת. הקולונדה תהיה בקו בנין אפס ובעומק 3 מ'.</p> <p>ב. גובה הפתח העליון והחיצוני של הקולונדה יהיה 4 מ'.</p> <p>(4) המסחר יוצמד ויופנה לכיוון הכיכרות.</p> <p>(5) כניסות לרכב תהיינה לפי נספח התנועה.</p> <p>(6) תותר הקמת מספר מבנים בתא שטח אחד.</p> <p>(7) תותר חלוקת תאי שטח. ככל שתא שטח יחולק קו הבנין הצידי יהיה 5 מ' או אפס בתנאי הקמת קיר אטום.</p> <p>(8) צנרת המבנה תוסתר בתוך הקירות, לא יותרו כבלים או צינורות גלויים.</p> <p>(9) מתקנים טכניים כגון מערכות מיזוג וקירור וחדרי מעליות יוצנעו ויוסותרו ע"י מסתורים שיהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה. מתקנים על הגג שגובהם עולה על גובה מעקה הגג, ישולבו בעיצוב המבנה או יוסותרו בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>(10) חדרי אשפה יוסותרו מהרחוב, וימוקמו באופן אינטגרלי כחלק מהמבנה.</p> <p>(11) לא יותרו חצרות משק הפונות לרחוב או לשצ"פ.</p> <p>(12) כל חיבורי התשתית כגון מים, ביוב, חשמל, גז תקשורת לתאי השטח, מיזוג אויר, מערכות מים וכד' יהיו תת קרקעיים.</p> <p>(13) רמפות ירידה לחניה תת קרקעית ימוקמו ויוסותרו בתחומי תאי השטח. לא תותר הקמת רמפות חניה בחזית תא השטח.</p> <p>(14) פריקת סחורות באזורי המסחר תעשה בעורף תא השטח ויוצנעו מכיוון תאי שטח בייעוד שצ"פ.</p> <p>(15) מתקני חשמל ותקשורת ישולבו בקירות הפיתוח.</p> <p>(16) תותר הקמת חדר טרנספורמציה בתחום תא השטח.</p> <p>(17) ניתן למקם את חדר הטרנספורמציה בקו בנין קדמי 3 בקו הפנימי של הקולונדה.</p> <p>(18) גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>(19) בגבולות תאי השטח המשיקים עם גבולות מפלס המבנה בתא שטח 700 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה" לא ייבנו קירות אטומים וזאת על מנת לאפשר הצמדת מבנים בין תאי שטח מס' 100-101 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" לבין תא שטח מס' 700 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה" ולצורך יצירת מעבר רציף ביניהם.</p>	<p>א</p>
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>(1) תברואה:</p> <p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.</p>	<p>ב</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

	<p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>(2) מתקני אשפה ומיחזור:</p> <p>א. מתקני אשפה ומחזור וחדרי אשפה ימוקמו בשטח תא השטח ויוסדרו מחזית הרחוב הקדמית.</p> <p>ב. הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצורכי מחזור, עפ"י הנחיות היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p>	
ג	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>(1) תותר בנית גדרות בין תאי השטח.</p> <p>(2) פרטי הגדרות והשערים יהיו לפי הנחיות מרחביות של עיריית נתיבות.</p> <p>(3) בתאי שטח מס' 101-100 לא יותר גידור בקו בניין צידי או קדמי בתחום הקולונדה, כדי לאפשר תנועה רציפה בין תאי השטח. בתאי שטח אלו תותר גדר ושער כניסה בקו בניין במרחק 3 מ' מגבול תא השטח, בשטח שאין בו קולונדה.</p>	
ד	<p>תשתיות</p> <p>(1) מתקני חשמל, חדרי טרפו ותקשורת ישולבו בקירות הפיתוח או כחלק מהמבנים.</p> <p>(2) ייאסר שילוב צנרת אלקטרו מכונית לרבות מיזוג אוויר, בחזיתות המבנים.</p> <p>(3) הצנרת תוסתר ותמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים ויזואליים. התעלות והפירים יופיעו בבקשה להיתר בניה לתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>(4) כל חיבורי התשתית למגרשים כגון מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת יהיו תת קרקעיים.</p> <p>(5) תותר בנייה של חדרי טרפו בקו בניין אפס לאורך קו המגרש הקדמי וכחלק מהמבנה.</p>	
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>(1) בתאי שטח 100, 101 תינתן זיקת הנאה להולכי רגל בשטח המסומן בתשריט בתחום הקולונדה.</p>	
ו	<p>בניה ירוקה</p> <p>תכנון מפורט בתאי שטח בייעוד זה יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה כגון:</p> <p>1. תהליכי ייצור ואמצעים חוסכי חשמל: שימוש בנורות חסכוניות, שימוש בקולטי שמש, מערכת פוטוולטאית, פתחים להכנסת אור טבעי.</p> <p>2. תהליכי ייצור חוסכי מים: שימוש בחסכמים, מיכלי הדחה דו-כמותיים, הפניית מי מזגנים לגינון. יותקנו קבועות שרברבות ואביזרים המצמצמים את השימוש במים שפירים בבניין בלפחות 50% מהברזים בבניין.</p> <p>3. שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה כגון אבן, אריחי בטון, HPL וכד'.</p> <p>4. מתקני מחזור פסולת.</p> <p>5. יעשה שימוש במערכות מיזוג אוויר בעלות דירוג אנרגטי C לכל הפחות.</p> <p>6. התכנון יכלול עמידה בתקן הישראלי לבידוד תרמי 1045.</p> <p>7. תכנון חדרי האשפה במבנים יאפשר הפרדה במקור של פסולות למיחזור בהתאם להנחיית היח"ס.</p> <p>8. יעשה שימוש ב-20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/ מדרכות וכיוב').</p>	

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
ז	<p>שילוט וסימון</p> <p>1. יותר שילוט על חזיתות המבנה, השילוט לא יבלוט מעבר לגבולות המבנה או לקירותיו וישתלב בחזית הבניין.</p> <p>2. לא יותר שילוט על גגות המבנים.</p> <p>3. השילוט יסומן בבקשה להיתר בניה לאישור ע"י מהנדס העיר.</p> <p>4. השילוט במתחם יהיה אחיד ועפ"י ההנחיות המרחביות שיאושרו ע"י הועדה המקומית.</p>
4.4	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
4.4.1	שימושים
	<p>תותר הקמת מבנה מעל למפלס דרך מס' 2.</p> <p>בתא שטח מס' 700 מתחם תלת ממדי יותר כדלקמן:</p> <p>(1) במפלס מבנים ומוסדות ציבור:</p> <p>א. תותר הקמת מעונות סטודנטים.</p> <p>ב. תותר המרת מעונות סטודנטים לדיור מוגן לכדי שילובם יחד ועד 240 יח"ד דיור מוגן במקום מעונות. תותר בנית חדרי עזר, משרדים, חדר אוכל, מכבסה וכל הנדרש לטובת תפעול הדיור המוגן.</p> <p>ג. תותר הקמת מוסדות ציבור להשכלה גבוהה כגון מכללה, מוסד חינוכי למבוגרים, מועדונים, בית כנסת, חדרי לימוד, אודיטוריום, משרדים, מעבדות, חדרי עזר וכל הנדרש לטובת תפעול המוסד.</p> <p>ד. יותרו שטחי שירות למרחבים מוגנים, מערכות טכניות, חדרי מעליות, מעברים, מבואות ומדרגות.</p> <p>(2) במפלס הדרך:</p> <p>א. תותר סלילת כבישים, מדרכות, מעבר קווי תשתית, לרבות גז טבעי בלחץ נמוך ולחץ נמוך מאוד, מתקני בטיחות, תמרורים, רמזורים, תחנות אוטובוסים שימושים לפיתוח וגינון כגון ריהוט רחוב, נטיעות עצים, וכד'.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תכנון המבנה מעל דרך מס' 2 יתוכנן כחלק מתכנון המבנים בתאי שטח מס' 100 או 101 שבייעוד מבנים ומוסדות ציבור וזאת על מנת לאפשר תכנון רציף שיהווה גשר בין תאי השטח.</p> <p>2. יח"ד או מעונות סטודנטים בתא שטח מס' 700 יחושבו מתוך סך היחידות המותרות בסעיף 4.3.1.</p> <p>3. המבנה יהיה המשכי ויחובר משני צידי תא השטח כך שניתן יהיה לעבור באופן רציף בין תאי השטח 100-101 מעל לפני הקרקע.</p> <p>4. חומרי הגמר והעיצוב האדריכלי יהיו זהים לאלו שיקבעו עבור תאי שטח מס' 100 או 101 שביעוד מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>5. קווי הבניין יהיו אפס ללא מגבלת קיר אטום בין המבנים.</p> <p>6. צנרת המבנה תוסתר בתוך הקירות, לא יותרו כבלים או צינורות גלויים.</p> <p>7. מתקנים טכניים כגון מערכות מיזוג וקירור וחדרי מעליות יוצנעו ויוסותרו ע"י מסתורים שיהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה. מתקנים על הגג שגובהם עולה על גובה מעקה הגג, ישולבו בעיצוב</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

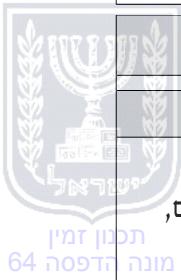


תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

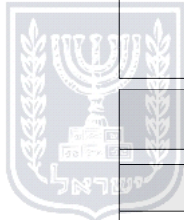
4.4	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
	המבנה או יוסתרו בתיאום עם מהנדס העיר.
ב	<p>תשתיות</p> <ol style="list-style-type: none"> מתקני חשמל ותקשורת ישולבו בקירות הפיתוח או כחלק מהמבנים. יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית לרבות מיזוג אויר, בחזיתות המבנים. הצנרת תוסתר ותמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים ויזואליים. התעלות והפירים יופיעו בבקשה להיתר בניה לתאום עם מהנדס הוועדה המקומית. כל חיבורי התשתית למגרשים כגון מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת יהיו תת קרקעיים.
ג	<p>בניה ירוקה</p> <p>תכנון מפורט בתאי שטח בייעוד זה יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה כגון:</p> <ol style="list-style-type: none"> בתהליכי ייצור ואמצעים חוסכי חשמל: שימוש בנורות חסכוניות, שימוש בקולטי שמש, מערכת פוטוולטאית, פתחים להכנסת אור טבעי. תהליכי ייצור חוסכי מים: שימוש בחסכמים, מיכלי הדחה דו- כמותיים, הפניית מי מזגנים לגינון. יותקנו קבועות שרברבות ואביזרים המצמצמים את השימוש במים שפירים בבניין בלפחות 50% מהברזים בבניין. שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה כגון אבן, אריחי בטון, HPL וכד'. מתקני מחזור פסולת. יעשה שימוש במערכות מיזוג אוויר בעלות דירוג אנרגטי C לכל הפחות. התכנון יכלול עמידה בתקן הישראלי לבידוד תרמי 1045. תכנון חדרי האשפה במבנים יאפשר הפרדה במקור של פסולות למיחזור בהתאם להנחיית היח"ס. יעשה שימוש ב-20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/ מדרכות וכיוב').
ד	<p>שילוט וסימון</p> <ol style="list-style-type: none"> יותר שילוט על חזיתות המבנה, השילוט לא יבלוט מעבר לגבולות המבנה או לקירותיו וישתלב בחזית הבניין. לא יותר שילוט על גגות המבנים. השילוט יסומן בבקשה להיתר בניה לאישור ע"י מהנדס העיר. השילוט יהיה אחיד ועפ"י ההנחיות המרחביות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> יותר גינון, נטיעות, שבילים, סככות הצללה, תאורה, משטחים מרוצפים, מתקני משחקים, קירות תומכים ומסלעות, פיתוח שבילי אופניים, ריצה וטיול, פינות נופש פעילות, גינות כלבים, גינות קהילתיות, פינות פיקניק וישיבה מקורות, פיסול סביבתי ואזורים לפעילות פנאי, חינוך ותרבות המנגישה את התעשייה לתושבים. תותר העברת קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים כגון מובל נחל נתיבות, פרוזדורי חשמל וניקוז, חדרי טרפו, חדרי רחק, מתקן גז וכד'. בתאי שטח מספר 601-602 תותר חניית רכב דו-גלגלי. בתאי שטח מס' 601-602 בהם מצוי מובל נחל נתיבות: א. תותר הסדרה של מובל נחל נתיבות הקיים.



4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>ב. תותר גישה לטיפול במובל הניקוז ע"י הרשות המוסמכת.</p> <p>ג. תיאסר כל בניה מעל מובל הניקוז ועד למרחק של כ-5 מ' ממנו.</p>
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. מרחקי הבטיחות מחדרי טרפו יהיו על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006.</p> <p>2. תותר חלוקה לתאי שטח קטנים יותר עפ"י הנדרש.</p> <p>3. מתקני חשמל, חדרי טרפו ותקשורת ישולבו בקירות הפיתוח.</p>
ב	הוראות פיתוח
	<p>1. גינון: (א) לפחות 30% משטח השצ"פ יהיה בגינון אינטנסיבי. (ב) אזורים לגינון אקסטנסיבי יתוכננו בהתאם להנחיית אדריכל נוף באזורים שהוגדרו להשהיית מי-נגר.</p> <p>2. ניקוז: (א) יתוכנן ריצוף מועט ככל הניתן, לכל היותר 75% מתא השטח. (ב) תכנון הגבהים יעשה תוך שימת דגש על אזורי השהיית מי-נגר.</p> <p>3. מתקנים: (א) ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים, מתקנים לכושר גופני, ספורט ונופש פעיל. במידת הצורך יגודרו אזורי הפעילות ע"י גדר שמיקומה ואופיה יהיה בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית. (ב) לפחות 50% משטח המתקנים יוצלל.</p> <p>4. שטח החניה בתאי שטח 601-602 לא יעלה על 10% מתא השטח.</p>
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	<p>1) תותר סלילת כבישים, מדרכות, מעבר קווי תשתית, לרבות גז טבעי בלחץ נמוך ולחץ נמוך מאוד, נטיעות, מתקני בטיחות, תמרורים, רמזורים וכד'.</p> <p>2) יותרו שימושים לפיתוח וגינון כגון ריהוט רחוב, נטיעות עצים, תחנות אוטובוס וכד'.</p>
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תוואי ורוחב הדרך יהיו כמסומן בתשריט.</p>
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	<p>1) תותר סלילת כבישים, מדרכות, מעבר קווי תשתית, לרבות גז טבעי בלחץ נמוך ולחץ נמוך מאוד, נטיעות, מתקני בטיחות, תמרורים, רמזורים וכד'.</p> <p>2) יותרו שימושים לפיתוח וגינון כגון ריהוט רחוב, נטיעות עצים, תחנות אוטובוס וכד'.</p>



4.7	דרך מוצעת
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תוואי ורוחב הדרך יהיו כמסומן בתשריט.
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	<p>(1) יותרו מעבר הולכי רגל, ריצוף, גינון, תאורה, תשתיות תת קרקעיות, ריהוט רחוב.</p> <p>(2) באזור זה תיאסר כל בניה למעט נטיעות, שבילים להולכי רגל ואופניים, פרגולות להצללה, מקומות ישיבה ושהייה.</p> <p>(3) תותר הקמת מתקנים טכניים בהתאם לטבלת הזכויות.</p>
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. גינון- לפחות 30% משטח השביל יהיה מגונן ומושקה בטפטוף.</p> <p>2. ניקוז- יתוכנן ריצוף מועט ככל הניתן, תכנון הגבהים יעשה תוך שימת דגש על אזורי השהיית מי-נגר.</p> <p>3. מקומות ישיבה- יתוכננו במרחק של 50 מ' זה מזה לכל אורך השביל או ע"פ תקן הנגישות התקף בזמן התכנון, ויוצלו ע"י עצים או מתקני הצללה.</p> <p>4. הצללה- לפחות 15% מתא השטח יוצלל ע"י עצים ופרגולות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
							מתחת לכניסה הקובעת	שרות						עיקרי	
קדמני (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	1	8	(1) 120	70	9000	480	1800	7200	6660	100	דירור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	1	8	12	70	2277	960	450	1347	6660	100	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)		1		70	12%		2%	10%	6660	100	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	1	8		70	130%	50%	20%	60%	6660	100	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	1	8	(1) 120	70	9000	480	1800	7200	11568	101	דירור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	1	8	22	70	3985	1760	770	2335	11568	101	מגורים	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)		1		70	12%	10	2%	10%	11568	101	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	1	8		70	130%	50%	20%	60%	11568	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3		70	230%	50%	20%	160%	5280	201	תעשייה	תעשייה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3		70	230%	50%	20%	160%	8224	202	תעשייה	תעשייה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3		70	230%	50%	20%	160%	9866	203	תעשייה	תעשייה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3		70	230%	50%	20%	(3) 160	5475	204	תעשייה	תעשייה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3		70	230%	50%	20%	(3) 160	5465	205	תעשייה	תעשייה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3		70	230%	50%	20%	(3) 160	5677	206	תעשייה	תעשייה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3		70	230%	(5) 50	(5) 20	(4) 160	3114	301	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3		70	230%	(5) 50	(5) 20	(4) 160	3121	302	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3		70	230%	(5) 50	(5) 20	(4) 160	3151	303	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3		70	230%	(5) 50	(5) 20	(4) 160	4655	304	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3		70	230%	(5) 50	(5) 20	(4) 160	6231	305	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3		70	230%	(5) 50	(5) 20	(4) 160	5020	306	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3		70	230%	(5) 50	(5) 20	(4) 160	6428	307	תעסוקה	תעסוקה

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות			
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3		70	230%	(5) 50	(5) 20	(4) 160	6255	308	תעסוקה	תעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3		70	230%	(5) 50	(5) 20	(4) 160	9922	309	תעסוקה	תעסוקה
					1						(6) 50		603 - 601		שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0		5						20%	1010	700	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- (א) בייעודי "מבנים ומוסדות ציבור" ו"תעסוקה", יותר מסחר רק בקומת הקרקע.
- (ב) בתאי שטח בייעוד "תעסוקה" יוגבלו שטחי האחסנה לעד 50% מסך זכויות הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן לנייד חלק או את כלל שטחי הבניה ויחידות הדיור שהוקצו עבור מגורים, מעונות סטודנטים ודיור מוגן, מתא שטח 100 ל-101 ולהפך.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: יותרו בנוסף גם 300 מ"ר לטובת אולמות תצוגה ושיווק המשמשים את התעשייה.
- (4) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: יותר בנוסף 10% לטובת מסחר.
- (5) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי שירות ישרתו גם את השימושים המסחריים וגם תעסוקה.
- (6) לטובת חדרי טרפו.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים למתן היתר בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית, עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה:

(1) תנאי למתן היתר ראשון לעבודות עפר ופיתוח תשתית בשטח התכנית, יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים. מסמך זה יתואם עם יח"ס נגב מערבי.

(2) תנאי למתן היתר בניה ראשון לפיתוח השטח הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח ע"י יזם התכנית, שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל שטח התכנית בקני"מ 1:500 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תקבע ותציג את דרכי הגישה, הסדרי התנועה והחניה הכוללים שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל, פיתוח השטח, תאורת רחוב, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע, ואת פתרונות התשתיות ובהם מיקום תשתיות מים, ביוב, חשמל, תשתיות גז טבעי תוך שמירה על מגבלות הבטיחות, ניקוז והתחברותם למערכות העירוניות, קביעת מפלסי כניסה למגרשים, גידור ציבורי, נטיעות, ריהוט רחוב וגינון.

(3) תכנית הבינוי והפיתוח כאמור תקבע פרטים מחייבים לפיתוח השטח ולפיתוח תאי השטח לרבות קירות תומכים, פרטי גידור, שערים, חדרי טרפו, שילוט וכל אלמנט נוסף שיש לו השפעה על המרחב הציבורי וראוי לפירוט לדעת מהנדס הועדה המקומית.

(4) תנאי לעבודות פיתוח למתן היתר ראשון לפיתוח השטח יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.

(5) היתרי בנייה לביצוע עבודות הפיתוח בתחום התכנית יבטיחו כי ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות.

(6) תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם היחידה לאיכוה"ס של הרשות המקומית או עם יועץ סביבתי מטעמה המוסכם על המשרד להגנת הסביבה.

תנאים למתן היתר בניה לתא שטח:

(1) בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו בקני"מ 1:100/1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית כאמור תקבע את מפלסי כניסה, מיקומי המבנים, העמדתם וגודלם ומאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר. בתכנית יסומנו חומרי הגמר של כל החזיתות, הקירות והגגות, כולל אמצעים להסתרת צנרת ומערכות טכניות, הכול עפ"י הנחיות ובתיאום מהנדס הועדה המקומית.

התכנית תציג את דרכי הגישה, הכניסות והיציאות, הסדרי תנועה וחניה הכוללים שבילים וחניות אופניים ושבילים להולכי רגל, את פיתוח השטח, כולל מיקום, גובה ואופי הגידור והמסלעות, גינון ונטיעות.

בתכנית ייראו פתרונות התשתיות השונות, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות העירוניות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע, מיקום ואופי מתקני תברואה, מתקנים טכניים, תאורת חוף וכד'.

(2) תנאי למתן היתר בניה ורישיון עסק הינו תיאור של מאפייני וכמויות הפסולת החזויות, תיאום מספר ונפח מתקני האצירה, תיאום תכנון חדרי הפסולת ודרכי הגישה לרכבי הפינוי, בכפוף להנחיות הרשות המקומית ובתיאום עם היחידה התברואתית בעירייה ועם יח"ס נגב מערבי, ובאופן שיאפשר הפרדה במקור.

(3) תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בניין צפויה עקב עבודות ההקמה והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. מתן טופס 4 (היתר אכלוס)

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>4) תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו תותר בנייה בשלבים, הינו הבטחת מראה מוגמר לשטחים הפנויים בכל שלב של הבנייה.</p> <p>5) תנאי למתן היתר יהיה אישור רכבת ישראל לתכניות בשלב תכנון מוקדם/ מפורט באשר לבחינת השפעת מערכת ניקוז מתוכננת על משטר זרימה במתקני ניקוז הרכבת</p> <p>6) תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו תותר בנייה בשלבים, הינו הבטחת מראה מוגמר לשטחים הפנויים בכל שלב של הבנייה.</p> <p>7) תנאי למתן היתר בנייה לתוספת למבנה קיים הינו ביצוע תוספת הבניה תוך התאמה לחזיתות המבנה הקיים ותוך שימוש בחומרי גמר בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>8) תנאי למתן היתר בניה למבנים ביעוד "תעשייה" ו"תעסוקה" יהיה הגשת פתרון לניקוז וטיפול במי נגר העילי שישטפו בתחומם, תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים, מוצקים, נוזלים וכד' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז או למי התהום, לאישור היח"ס נגב מערבי.</p> <p>9) תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח בהם מוצעים שימושים העלולים לזהם מי תהום יהיה הטמעת כל האמצעים הדרושים למניעת הזרמת מזהמים למערכת הניקוז, כגון: אצירה ושחרור מבוקר, שיקוע, טיפול מוקדם או העברה למערכת הביוב וכדומה, עפ"י דרישות היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>10) תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים, לתיאום עם יח"ס נגב מערבי.</p> <p>11) תנאי למתן היתר בניה להקמת חדר/תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>12) תנאי למתן טופס 4 להפעלת חדר/ תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.</p> <p>13) תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח ביעוד "תעשייה" ו"תעסוקה" יהיה עמידה במסגרת זכויות הרעש, כפי שנקבע במסמך חלוקת זכויות רעש.</p> <p>14) היתרי הבנייה יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.</p> <p>15) תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח ביעוד "תעשייה" יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>16) תנאי למתן היתר ראשון לפיתוח השטח הינו הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצים בוגרים ונטיעת עצי צל בתיאום עם מהנדס העיר. תנאי למתן היתר בניה לתכניות ביעודים יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת ההשקיה.</p> <p>17) תנאי למתן היתר בניה לכריתה/ להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>18) תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה על ידי רשות התמרור המקומית.</p> <p>19) תנאי למתן היתר בניה לשימושי מסחר כגון: בית קפה ומסעדות, ושימושים לטובת המכללה כגון: מגרש ספורט ואודיטוריום, העלולים להוות מטרד סביבתי יהיה תיאום היחידה הסביבתית.</p> <p>20) תנאי למתן היתר בנייה יהיה הקמת מתקן שלישוני במט"ש נתיבות.</p> <p>21) עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת בקשת ההיתר.</p> <p>22) היתרי בנייה לביצוע עבודות הפיתוח בתחום התכנית יבטיחו כי ביצוע התכנית ייעשה בד</p>	





תכנון זמין
הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

	<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.2</p>
	<p>בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות הנחת תשתית הגז הטבעי.</p>	
	<p>6.3 חניה</p> <p>א. מקומות החניה יתוכננו בתחום תאי השטח. ב. החניה תתוכנן על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה. ג. בתחום תאי השטח בייעוד "תעסוקה ו"תעשייה" יוקצו 10 מקומות חניה נוספים לטובת הציבור. חניות אלו ימוקמו בסמוך לכניסה לתא השטח.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 תשתיות</p> <p>1. כללי: א) כל קווי ומתקני התשתית הציבוריים שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים. הקמתם תותר בדרכים ובתאי שטח ציבוריים. 2. ביוב: א) מערכת הביוב תחובר לרשת הביוב העירונית באופן גרביטציוני, ובהתאם להוראות מהנדס הועדה מקומית ומשרד הבריאות. ב) אספקת מים תהיה מהרשת העירונית ובתאום עם הרשויות המוסמכות. ג) אספקת מים, ביוב, ניקוז ומתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ובתאום עם הרשויות המוסמכות. 3. גז טבעי: א) בתחום התכנית תותר הקמת מערכת חלוקת גז טבעי שתעמוד במגבלות הבטיחות וכן מתקנים נלווים (עיליים או תת קרקעיים) המשרתים אותה. ב) בתחום תאי השטח בייעודים תעשייה ותעסוקה תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש, בתנאי שמרחב נטול מקורות הצתה ומגבלות הבטיחות של המתקן הנלווה לא יחרגו מגבולות תא השטח. ג) קו הגז יעמוד בדרישות צו הבטיחות. ד) בתחום השצ"פים והדרכים שבתכנית תותר הנחת קווי גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד. מגבלות הבטיחות של קו הגז על פי צו הבטיחות לא יחרגו מתחום הדרך או השצ"פ ולא יטילו מגבלה על מגרשים שייעודם אינו שצ"פ, דרך, למעט מגבלות המוטלות בחצר של צרכן גז טבעי. ה) כל עבודות פיתוח, הקמה ותחזוקת תשתיות, לרבות נטיעת עצים, הסמוכות לתשתית גז טבעי, או החוצות אותה, תתואמה עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי לעניין עמידה בדרישות צו הבטיחות. ו) שמירת מרחק מעצים בוגרים: צינור הגז יונח במרחק מינימלי של 2 מ' מעצים. צנרת שמיקומה במרחק קטן מ-2 מ' תוטמן בעומק מינימלי של 2 מ'. ז) תנאי להקמת רשת חלוקת גז טבעי יהיה אישור הממונה על בטיחות למפרט ההנדסי לפי סעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי. ח) תנאי להפעלת רשת חלוקה יהיה קבלת אישור תכנית הפעלה ותכנית לשעת חירום על ידי רשות הגז הטבעי. ט) עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי, תוכן ע"י בעל התשתית מפת עדות בה יוצגו מיקום התשתית ומגבלות הבטיחות הנובעות ממנה. המפה תערך על רקע מפת מדידה ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך ותועבר לוועדה המקומית, לרשות הגז הטבעי ורשות הרישוי למתקני גז טבעי. י) הקמת מערכת לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך תהיה עפ"י חוק ותקנות משק הגז הטבעי. מיקומו</p>	<p>6.4</p>

<p>תשתיות</p> <p>של צינור הגז הטבעי יקבע במסגרת תכנית פיתוח וביצוע התשתיות של פארק התעסוקה.</p>	<p>6.4</p>
<p>חשמל</p> <p>1. בקשה להיתר תתואם עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>3. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך. מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מ'. מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו. מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מ'. מרחק מציר הקו 6.0 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	<p>6.5</p>
<p>ניקוז</p> <p>1. תכנית הסדרת הניקוז בתאי השטח מס' 601-602 בייעוד שצ"פ המיועדים להסדרת נחל נתיבות תתואם עם רשות הניקוז ותאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>2. הסדרת הניקוז בתחום התכנית, תבוצע במקביל לביצוע עבודות התשתית.</p> <p>3. ניקוז בשטחי התכנית הצמודים למסילת הברזל יבוצעו כך שהנגר העילי ייקלט במערכת ניקוז העירונית ולא תורשה שפיכת נגר עילי ו/או הולכתו לתעלות ניקוז של רכבת ישראל.</p> <p>4. תכנית הניקוז תוכן בהתאם לעקרונות להלן:</p> <p>(א) כללי:</p> <p>1. מערכת הניקוז תהיה מופרדת ממערך השפכים, כך שתובטח מניעה מוחלטת של חדירת חומרים, מוצקים, נוזלים וכדומה, אל הקרקע ו/או למי התהום, אל מערכת הביוב ו/או הניקוז.</p> <p>(ב) הנחיות לתאי שטח בייעודי "תעשייה" ו"תעסוקה" ועסקי מזון:</p> <p>1. במתחמים בהם מתבצעת פעילות העלולה לגרום לזיהום מי נגר עילי תמנע במידת האפשר כניסת נגר לשטח המתחם ותשטיפים יופנו למערך טיפול קדם בטרם הזרמתם למערכת השפכים העירונית ו/או מיכלי איסוף נגר ובתאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>2. בתאי שטח מס' 201-206 בייעוד "תעשייה" אין להותיר 15% לטובת חלחול מי נגר לתת הקרקע. יש להפנות את מי הנגר ישירות למערכת הניקוז.</p> <p>3. חצרות שירות ואזורי פריקה וטעינה, משטחי הייצור והתפעול וכל השטחים לפעילות תעשייתית יהיו מקורים וייבנו מחומרים אטימים למניעת חדירת מים אל תת הקרקע. יש לעבד שיפועים ממשטחים אלה אל מחסום רצפה, השיפוע המינימלי יהיה 1%.</p> <p>4. על מנת למנוע חלחול מזהמים יש להציב חומרים מסוכנים באזורים המיועדים לכך, תחת קירווי ובמאצרות.</p> <p>5. יש לגבות מתקני שפכים במיכלי חירום למניעת גלישות.</p>	<p>6.6</p>



6. לא תתאפשר הזרמת נגר גגות בזרימה חופשית על פני משטחי תפעול (למניעת גריפת שאריות וכו').
7. מערכות הניקוז בתא השטח יופרדו כך שנגר עילי מגגות ומשטחים יופנה למערכת הניקוז ולא תתאפשר החדרתו לתת הקרקע.
- (ג) הנחיות לתאי שטח בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור":
1. מי נגר מהגגות ומגרשי החנייה יופנו לחלחול ו/או החדרה לתת הקרקע, בעדיפות לשטחים מגוננים בתחום תא השטח. גובה הפיתוח בשטחים המגוננים יהיה נמוך בכ-5 ס"מ מהשטחים הסמוכים. עודפי מי נגר שיגלשו משם יזרמו למערכת התיעול בכבישים. כל זאת בכפוף לאישור יועץ קרקע.
 2. בשטחי המגרשים יוותר שטח של 15% לפחות אשר יהיה פנוי מבינוי וחדיר למי נגר, במגמה לאפשר קליטה של כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עלי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
 3. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים, מרוצפים או מצופים בחומר חדיר כמו חצץ, חלוקים או בריצוף מנקז אחר.
 4. מי הנגר העילי שיופנו מתחומי המגרשים לשטחים הציבוריים יופנו לשצ"פים ולאזורים מגוננים סופגי מים ומונמכים מסביבתם, באופן המבטיח קליטה השהייה והחזרה של מי הנגר באמצעות שטחי חלחול ישירים/ מתקני החדרה. עודפי נגר יופנו למדרג הבא, דרכים סמוכות.
 5. מי נגר יופנו למגרשי חניה ולמדרכות "ירוקים" בתחומי תאי השטח. מגרשי חניה ייבנו ככל שניתן מחומרים חדירים ונקבוביים המאפשרים חלחול ותשולב בהם צמחייה לקליטת מים והשהייתם. כל זאת בכפוף לקבלת אישור מיועץ קרקע ומבנה הכביש.
 6. בתאי שטח בהם ישנם פחות מ-15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחום המגרש מתקני השהייה כגון תעלות חלחול, אשר יאפשרו השהיית מי נגר וקליטה של חלקו בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
 7. במידה וידרשו קידוחי חלחול, יש לקבל את אישור רשות המים עבור קידוחי החלחול.
- (ד) הנחיות לתאי שטח בייעודי "דרך מאושרת/מתוכננת":
1. במדרכות צידי הדרכים ואזורי החנייה ישולב ריצוף מנקז.
 2. במדרכות ישולבו רצועות גינון מונמכות ממפלס הכבישים כך שיקלטו מי נגר משטחים אלו. רצועות הגינון יכללו צמחייה ומבלעים להשהיית מים וקליטת מי נגר. עודפי המים שלא מחלחלים יופנו הצידה אל עבר הכביש ומערכת הניקוז העירונית.
 3. קולטני המים לצידי הכביש יהיו מוגבהים וישלבו צמחייה. קליטת המים תתבצע רק לאחר השהיית המים עד הגעתם לרום הקולטן.
 4. במוצאות הניקוז אל עבר השטחים הפתוחים יש להשתמש באמצעים למניעת סחף כגון מתקנים להפחתת אנרגיית המים, ייצוב צמחי וכדומה.
- (ה) הנחיות לתאי שטח בייעוד "שצ"פ":
1. יש לייצר בשצ"פ מבלעים ושקעים לקליטת הנגר היורד עליו באופן ישיר. בנוסף מי נגר היורדים בסמוך לשצ"פים קרי מים מתאי שטח מבוניים סמוכים, כבישים משניים ומגרשי חנייה יופנו אל מערכת השקעים בשצ"פים.
 2. בכל שצ"פ יתוכננו שקעים אבסולוטים בהם יותקנו מערכות תיעול עם שוחות ניקוז הבולטות כ-20-10 ס"מ מעל פני השטח. המים הנאגמים בשקעים יחלו לגלוש למערכת התיעול העירונית ומשם לנחל רק לאחר שהגיעו למפלס השוחה.
 3. בסמוך לעצים מתוכננים ניתן לתכנן את פני השטח הסמוכים עם שיפוע לכיוון העצים ולייצר שקעים מקומיים סמוך לעצים שימשו הן כמבלעים והן להעשרת המים הזמינים להשקיה.

ניקוז	6.7
	<p>4. במוצאות הניקוז אל עבר השטחים הפתוחים יש להשתמש באמצעים למניעת סחף כגון מתקנים להפחתת אנרגיית המים, ייצוב צמחי וכדומה.</p> <p>5. קולטני הניקוז בתחום השצ"פ יהיו מוגבהים על מנת לאפשר השהיית נגר והקלה על מערכת הניקוז העירונית.</p> <p>6. יש לקבל את אישור רשות המים למתקני חלחול בתחום השצ"פ.</p>
סביבה ונוף	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p>1) טיפול בשפכים</p> <p>1. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזיות יהיו בהתאם למפורט בתוספת מס' 3 לחוק עזר, לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב.</p> <p>2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנה"ס וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>3. ישמר עקרון הפרדת הזרמים. זרם ממקור "תהליכי" ושפכים תעשייתיים לא יחוברו לזרם ממקור סניטרי אלא רק אחרי תהליך קדם טיפול המביא אותו לרמה הנדרשת ובאופן שלא יפגעו צנרת, מתקנים ומכון טיהור בהתאם להנחיות וחוקי העזר של המועצה המקומית ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. תשמר הפרדה מלאה בין נגר מי גשם (מערכת הניקוז) למערכת הביוב.</p> <p>5. שפכים יסולקו בצורה מרוכזת למערכת ביוב אזורית. לא יתבצע סילוק שפכים בשיטות חלופיות (כגון בורות ספיגה, השקית סרק וכד'). לא יוקמו "מעקפים" של צנרת שלא דרך מתקני הטיפול או צנרת האיסוף וההולכה.</p> <p>6. זרם סניטרי יחובר ישירות למערכת הביוב האזורית.</p> <p>7. קווי הביוב יבוצעו ע"פ הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישות שפכים.</p> <p>8. מערכות לשימוש חוזר במים, או לשימוש במים אפורים או דלוחים, יוצגו כחלק מתוכנית הביוב המפורטת של המבנה.</p> <p>9. יינקטו כל הצעדים למניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז הטבעית ו/או אל מי התהום.</p> <p>10. שמנים מינרלים ושמן/שומן כללי : יופרדו במקור וישלחו למחזור.</p> <p>11. תמלחות : יאספו ויסולקו לאתר מאושר ע"י היחידה לאיכה"ס.</p> <p>12. שמן שרוף : יופרד במקור וישלח למחזור.</p> <p>13. קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל : כמו כימיקלים, דלקים וכדומה יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים ולא מחוץ להם וזאת בטרם חיבורם למערכת המרכזית.</p> <p>14. מתקני השפכים התעשייתיים יהיו עיליים, מקורים, מגובים במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות.</p> <p>15. שפכים תעשייתיים יטופלו במערכות ייעודיות סגורות ואטומות, כך שלא יגרמו לפליטות מזהמים וריח לאוויר. גזים ממערך השפכים ייפלטו לאטמוספירה בצורה מוקדית בלבד ולאחר טיפול, כך שלא יגרמו למטרדי ריח וזיהום אויר.</p> <p>16. מכלי אחסון תת קרקעיים, יעמדו בדרישות והתקנים בכל הנוגע לזיהום תת הקרקע.</p> <p>17. אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגית נטרול מוכחת וזמינה. כניסתם תותר במידה ושפכיהם יפוגו ישירות לאתר מאושר כגון : רמת חובב.</p> <p>18. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים</p>

סביבה ונוף	6.8
<p>העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>2) טיפול בפסולת</p> <p>1. הפתרונות לאצירת הפסולת ופינויה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר או נציג הרשות לעניין זה. כל הפסולת המיוצרת בתחום בית עסק/ מפעל תיאצר בתחומי תא השטח בחדרים סגורים ובמכלים ייעודיים.</p> <p>2. פסולת ברת מחזור תופרד במקור. עבור כל אחד מסוגי הפסולת יהיה מערך איסוף שיכלול הצבת כלי אצירה ייעודיים, ריכוז, הובלה וסילוק נפרד ע"פ סיווג הפסולות, על פי חובות הרשות המקומית על פי חוק והנחיות המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>3. מתקני האשפה יתוכננו בגודל מתאים לכלל המתקנים האמורים להיות מוצבים בהם המותאמים להפרדה במקור, מיון, דחיסה וכו' ויהיו נגישים לרכבי פינוי אשפה.</p> <p>4. יובטחו דרכי טיפול נאותות בפסולת כך שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, חלחול למי תהום, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>5. לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי מגרשים, המתקנים יוצבו על גבי משטח בטון או חומר אחר לא מחלחל, בצמוד או בתוך המבנה, במקום שייקבע בהיתר הבנייה ובאופן המאפשר קליטת תשטיפים ממתקני האצירה כך שלא יצאו מגבולות המשטח ויגרמו למפגעים סביבתיים.</p> <p>6. חדר האשפה יהיה סגור מכל עבריו ובעל תקרה, הדלת תוצב במיקום ובמידות שיאפשרו הוצאה והכנסה נוחה של המיכלים. יש להתחשב בשיקולים חזותיים בתכנון חדר האשפה.</p> <p>7. חדרי האשפה יישמרו מאווררים או ממוזגים ל- 18 מ"צ.</p> <p>8. חיפוי חדרי האשפה יבוצע באריחי קרמיקה בגובה מינימלי של 3 מ'.</p> <p>9. ינקטו כל האמצעים למניעת חדירת מי נגר לתחום חדר האשפה. נזולים מחדר האשפה ינוקזו אל מחסום רצפה למערכת הביוב דרך מפריד שומנים. יש לעבד שיפועים אל מחסום הרצפה, השיפוע המינימלי יהיה 1%.</p> <p>10. פסולת תעשייתית לא מסוכנת- בעיקר פסולת אריזות, משטחי אריזה, חביות פסולת, שאריות ופסולות מתהליכי ייצור וכד', אסורות לסילוק עם הפסולת הביתית אך אין צורך לפנותן לאתר לפסולות מסוכנות ברמת חובב. פסולת זו תסולק/תטופל בהתאם לסיווגה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויח"ס נגב מערבי.</p>	
סביבה ונוף	6.9
<p>11. פסולת רעילה וחומ"ס: פסולת זו תאוחסן במאצרות (קבועות או ניידות) בשטחים מקורים שיועדו לשם כך בתחומי המפעל. אופן האיחסון יעשה בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי ועל פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. לאזורי האיחסון יהיה שילוט מתאים. הפסולות יסולקו לאתר פסולות מסוכנות שברמת חובב, ע"פ לוחות זמנים ונוהלים שייקבעו בתיאום עם המפעל והמשרד להגנת הסביבה, פיקוד העורף וכיבוי אש.</p> <p>12. בשטחים ציבוריים פתוחים, לא תותר אצירת פסולת מוצקה שמקורה בשטחים פרטיים ובפעילות תעשייתית או מסחרית.</p> <p>13. כל פסולות הבניה המיוצרות באזור התעשייה יפוננו לאתר מורשה לטיפול ומיחזור פסולת בניין ועודפי עפר.</p>	

(3) זיהום אוויר

1. בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאוויר ולמטרדי אבק, תידרש התקנת האמצעים הטכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים בדרישת המשרד להגנת הסביבה.

2. בכל מקרה של פליטת ריחות יבוצע טיפול או מניעה של הפצת הריח במקור. במבנים אלה תותקן מערכת שאיבת אויר וטיפול/ נטרול הריחות.

3. בתאי השטח בייעוד "תעשייה": ינקטו אמצעים למניעת זיהום אויר עפ"י דרישות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, ממקורות כגון: תהליכי יצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע.

(4) עבודות עפר

1. ככל שיתברר כי כמות העודפים כתוצאה מעבודות העפר תעלה על 100,000 מ"ק - יש לפעול בהתאם להנחיות לטיפול בחומרי חפירה של מינהל התכנון.

2. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה וניפוי בתיאום מול רמ"י ומול היחידה הסביבתית /המשרד להגנת הסביבה, ובכפוף לעמידה בתקנות למניעת מפגעים.

3. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מאושר ומוסדר על פי כל כדין.

4. שטחים שהופרו ע"י עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כך שתשמר חזות נופית נאותה באתר, באחריות הועדה המקומית ובהתאם לתכנית השיקום הנופי שאושרה במסגרת "תכנית ניהול אתר".

5. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו דרכים ומשטחים לא סלולים בתמיסות מאושרות ויהודקו לצורך מניעת אבק. ההרטבה תיעשה 1-2 פעמים ביום.

6. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בניה שמצריכה מילוי על מנת לצמצם את תנועת המשאיות באתר וממנו החוצה.

7. כל פסולת בנין שתפונה תועבר לאתרים מוסמכים לטיפול בפסולת בניין.

8. עודפי עפר וחומרי חציבה לא יאוחסנו באופן זמני ללא תכנון והתחשבות במיקום ובשיפועים. חומר עודף יכול לגרום לדרדרת וגלישות קרקע בחומר הטבעי.

9. תיבדק התאמת התכונות הגיאוטכניות של החומר החפור לשימוש חוזר בו כחומר מילוי.

(5) אחסון דלקים ושמנים

כל מיכל דלק/ שמן/ כימיקלים יצויד במאצרה ויעמוד בהנחיות כדלקמן:

1. נפח המאצרה יהיה 110% לפחות מנפח המכל הגדול שבתוכו.

2. המאצרה תהיה מחומר עמיד בפני חלחול שמן ודלק.

3. בנקודת היציאה של המאצרה יהיה מותקן מגוף.

4. המגוף יישאר במצב נורמלי סגור ויפתח לניקוז מי גשם בלבד.

5. במקרה של שפך במאצרה, הוא יטופל תוך פרק זמן שלא יעלה על 24 שעות.

6. מיכלים תת קרקעיים לדלקים וכימיקלים יוצבו במיכל משני ויצוידו במערך בקרת דליפות.

(6) הוראות בזמן בנייה

1. מיקום מחנה קבלן, עירום זמני של עודפי עפר, תנועת כלים כבדים וכד' יעשו בתיאום ובהנחית היחידה הסביבתית.

<p>6.9 סביבה ונוף</p>	<p>6.9</p>
<p>2. כלל העבודות, לרבות אחסון ציוד וחומדים ואחסון ביניים של פסולת, יבוצעו אך ורק בתוך גבול התכנית.</p> <p>3. מיקום פעילויות יוצרות אבק יהיה רחוק משולי האתר, או מצידו הסמוך המרוחק ממגורי אדם.</p> <p>4. באתרי העבודה יוצבו מכלי אצירה בנפח מתאים לפינוי פסולת שאינה עודפי חציבה/ חפירה וכד'. הפסולת לסוגיה- אשפה ביתית, פסולת גושים תפונה לאתרים מורשים בלבד.</p> <p>5. מיכלי דלק ושמונים יותקנו בתוך מאצרות שנפחן 110% מנפח המיכל עצמו.</p> <p>6. מיסעות ודרכי גישה בשטח האתר יורטבו בחומר מייצב מתאים, וההרטבה תחודש תקופתית על פי הצורך.</p>	
<p>6.10 אקוסטיקה</p>	<p>6.10</p>
<p>1. במידה ויקבע בנספח האקוסטי צורך במיגון אקוסטי מרעש, רעידות ויו"ב הנובעים מרכבת ישראל, חובת המיגון תחול על יזמי התכנית.</p>	
<p>6.11 סקר סייסמי</p>	<p>6.11</p>
<p>1. במסגרת הבקשה להיתר בנייה בכל אתר בשטח התכנית, יקבע המהנדס האחראי, שיש לו רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, הנחיות טכנוניות ושיטות ביסוס ובניה על פי מקדם ההגברה ועל פי ספקטרום התדירויות המתאים לאתר הבנייה הספציפי.</p> <p>2. עבודות חפירה בשטח התכנית ייעשו על פי ההנחיות המקובלות, כולל התייחסות לאפשרות של התמוטטויות בעת רעידת אדמה ובלעדיה.</p>	
<p>6.12 בניה ירוקה</p>	<p>6.12</p>
<p>1. חומר בנייה ממוחזר יהווה 20% לפחות מסך חומר המילוי הנדרש לבנייה (לרבות בשימוש במצעים לסלילת דרכים, מדרכות וכדומה).</p>	
<p>6.13 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.13</p>
<p>נטיעת עצי צל:</p> <p>1. לאורך הרחובות, בחזיתות המבנים ובשבילים יינטעו עצי צל.</p> <p>2. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ותנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל ובהתאם למסמך נטיעות והגנה על עצים במרחבי הבנוי- מדיניות ועדה מחוזית דרום מיום 10.07.16.</p> <p>3. בחניות בשטח התכנית יינטעו עצי צל. לפחות עץ צל אחד לכל 4 חניות.</p> <p>4. הנטיעות יתוכננו ויבוצעו גם עפ"י העקרונות הבאים:</p> <p>א) פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה.</p> <p>ב) מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית.</p> <p>ג) הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה.</p> <p>ד) הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר.</p> <p>ה) הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.</p>	
<p>6.14 זיקת הנאה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. זיקות הנאה שנקבעו על פי תכנית זו ירשמו בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק המקרקעין התשח"ט- 1969.</p>	



6.15 היטל השבחה	6.15
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.16 הפקעות לצרכי ציבור	6.16
הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

7. ביצוע התכנית	7.
------------------------	-----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

זמן משוער לביצוע התכנית - 15 שנים	
-----------------------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64