

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0571737

פארק תעשייה מזרחי שלב ב'

דרום

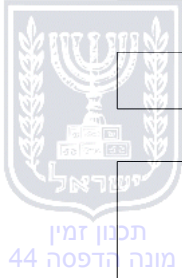
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתיבות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
דרום

15/04/2019
להפקיד את התכנית
24/07/2019

י"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 התכנית הינה הקמת פארק תעשייה בדרום מזרח העיר נתיבות בשטח של כ-383 דונם. פארק התעשייה יהווה נדבך חשוב בתכנון העיר נתיבות ויכלול שטחים לתעשייה קלה ומלאכה, מסחר ותעסוקה, שטחים למוסדות ציבור עירוניים וכן שטח לספורט ונופש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פארק תעשייה מזרחי שלב ב'

מספר התכנית 609-0571737

1.2 שטח התכנית 383.368 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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
קואורדינאטה X	160638
קואורדינאטה Y	591043

1.5.2 תיאור מקום

ממערב לשדרות ויצמן, ממזרח למסוף מטענים נגב מערבי ומדרום לפארק התעשייה נתיבות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות: נתיבות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100280/3	מוסדר	חלק		4, 14-16, 29-31

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

נגב מערבי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 4 /14 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 4 /14 / ב. הוראות תכנית תתל/ 4 /14 / ב תחולנה על תכנית זו.	5606		18/12/2006
תממ/ 4 /14 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14 / 23. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711	08/08/2012
7 /02 / 328	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /02 / 328. הוראות תכנית 7 /02 / 328 תחולנה על תכנית זו.	3819	632	26/11/1990
7 /02 / 328 / 5	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7/מפ/ 1029. הוראות תכנית 7/מפ/ 1029 תחולנה על תכנית זו.	4661	4478	09/07/1998
7 /מפ/ 1029	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /מפ/ 1029. הוראות תכנית 7 /מפ/ 1029 תחולנה על תכנית זו.	7023	4846	21/04/2015



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדי אסיף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		עדי אסיף		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	04/07/2019	עדי אסיף	15: 13 04/07/2019	נספח בינוי	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	25/03/2019	אסיף ברמן	11: 45 03/07/2019	נספח נוף	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	88	12/02/2019	אייל קליידר	16: 16 13/05/2019	מסמך סביבתי	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	7	20/06/2019	מיכאל מוסקוביץ'	17: 58 20/06/2019	פרשה טכנית	לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	16/07/2019	מיכאל מוסקוביץ'	09: 25 17/07/2019	נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 1000	1	16/07/2019	מיכאל מוסקוביץ'	09: 27 17/07/2019	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 2000	16	13/05/2019	ירון קוניצ'ר	16: 45 13/05/2019	נספח ניקוז מילולי	לא
ניקוז	מנחה	1: 2000	1	27/03/2019	ירון קוניצ'ר	16: 50 13/05/2019	נספח ניקוז	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1250	3	13/05/2019	זאב ברקאי	13: 14 13/05/2019	פרוגרמה	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	06/05/2019	ניר שלף	13: 16 13/05/2019	חתכי אורך	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	26/06/2019	ניר שלף	15: 22 30/06/2019	נספח כבישים	לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	25/03/2019	ניר שלף	15: 09 30/06/2019	נספח תחבורה ציבורית	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	26/06/2019	ניר שלף	15: 23 30/06/2019	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		12/05/2019	עדי אסיף	18: 02 20/06/2019	מצב מאושר	לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית נתיבות		עריית נתיבות	נתיבות	שד ירושלים	8	08-9938713	08-9932964	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	א 4	08-6264333	08-6264203	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עדי אסיף	20910134	גוטמן אסיף אדריכלים	תל אביב- יפו	(1)		03-5660770	03-5600953	adi@ygaa.net
מהנדס	מודד	משה אורטס	852	מ.א הנדסה	גדרה	דוכיפת	א 11	08-8680421		m_ortas@017 .net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	אסיף ברמן	100436	אסיף ברמן נועה ברוט אדריכלי נוף בע"מ	תל אביב- יפו	שד' הר ציון	106 א	072-2411207		asif@asif-arc.com
כלכלה ופרוגרמה	יועץ	זאב ברקאי		זאב ברקאי יעוץ כלכלי	ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5903443	02-5672021	Zevbar@012.net.il
מהנדס מים וביוב	יועץ	מיכאל מוסקוביץ'	92977	מוסקוביץ' מיכאל מהנדסים ויועצים	באר שבע	(2)	8	08-6498649		michmirm@bezeqint.net
ניקוז	יועץ	ירון קוניצ'ר		לביא נטיף) (2014 בע"מ	אזור	השקמה		03-5584505	03-5584505	yaron@lavinatif.co.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	אייל קלייזר		אייל קלייזר תכנון סביבתי	מתן	רקפת	8	03-9024545	03-9024545	eyalklaider@gmail.com
מהנדס כבישים	יועץ תחבורה	ניר שלף	77030	אמי-מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	א 55	03-6363508		Nir-s@amymetom-ta.co.il

(1) כתובת : אחוזת בית 3.

(2) כתובת : נויפלד הנרי 8.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 44



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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 קלה ומלאכה בשילוב תעסוקה, מסחר ושטחים ציבוריים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת יעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור, תעשייה קלה ומלאכה, מסחר ותעסוקה, שצ"פ, ספורט ונופש ודרכים.
- ב. קביעת שימושים מותרים לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת שטחי בניה מותרים.
- ד. קביעת הוראות בינוי.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ו. קביעת הוראות בדבר איכות הסביבה ומניעת מטרדים.
- ז. התוויית דרכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	329 - 300
מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
שטח ציבורי פתוח	615 - 611, 609 - 606
ספורט ונופש	603
דרך מאושרת	717
דרך מוצעת	720, 719, 709 - 701
דרך ו/או טיפול נופי	718, 716 - 712, 710
מסחר ותעסוקה	902

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	707, 701
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	402
הנחיות מיוחדות	תעשייה קלה ומלאכה	316, 302

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	332,543	86.74
מגבלות בניה ופיתוח	17,691	4.62
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	33,134	8.64
סה"כ	383,368	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	9,200.25	2.40
דרך מאושרת	9,429.6	2.46
דרך מוצעת	90,837.82	23.69
מבנים ומוסדות ציבור	26,188.42	6.83
מסחר ותעסוקה	19,227.18	5.02
ספורט ונופש	28,415.22	7.41
שטח ציבורי פתוח	10,604.14	2.77
תעשייה קלה ומלאכה	189,465.89	49.42
סה"כ	383,368.52	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. תותר הקמת תעשייה קלה ומלאכה כגון: תעשיות עתירות ידע, משרדים, מכוני מחקר לפיתוח, מפעלים לעיבוד עץ, מתכת, טקסטיל, מעגלים מודפסים, חללי עבודה, יצור ואחסנה, מלתחות ושרותים, חדרי אוכל ומבואות כניסה, מרכז מבקרים, מרכזי הפצה ושיווק, אחסנת מכר ומשרדים.</p> <p>בצד אולמות הייצור יותרו גם חנויות מפעל, אולמות תצוגה ושיווק, משרדים המשמשים את התעשייה, חדרי אוכל ושטחי האחסנה הנדרשים.</p> <p>ב. 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, חשמל ביוב, תקשורת, פיתוח נופי וכל הנדרש לטובת התעשייה.</p> <p>ג. לא תותר הקמת תחנת כוח, מפעלי אסבסט, מכוון פסדים, תשלובות כימיות ונפט, ייצור ואכסון נפיצים, ייצור חומרי הדברה, ייצור דשנים, מפעלי אספלט, ייצור גזים דליקים, בריכות חימצון, בתי מטבחיים/משחתות, מפעלי עיבוד בשר ודגים, מתקנים לגידול בעלי חיים (בריכות דגים, רפתות, דירים, אורבות וכד'). מפעלי מלט, מפעלי בטון, עיבוד עור, מתקנים לטיפול בפסולת, בתי קירור באמצעות אמוניה, היתוך מתכות, מצבעות ומפעלי אשפרת טקסטיל, ייצור צבעים, בתי יציקה וציפוי מתכות. לא יותרו שימושים היוצרים סיכון סביבתי, מפגעים או מטרדים סביבתיים.</p> <p>ד. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים או מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת על פי המותר בד"ן. מתקנים אלה יוקמו על גגות המבנים או בשטחים המתאימים לכך בכפוף לדרישות תמ"א 10/ד/10.</p> <p>ה. בתאי שטח 300-301 יותר חניון לאוטובוסים, משאיות ורכבים כבדים.</p> <p>ו. בתא שטח 316 ניתן יהיה להקים שימושים העונים ליעוד תעסוקה ותעשייה עתירת ידע בלבד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. חדרי אשפה יוסתרו מהרחוב וימוקמו באופן אינטגרלי כחלק מהמבנה.</p> <p>2. מתקנים על הגג יוסתרו וישולבו בחזית המבנה.</p> <p>3. כל פריקה וטעינה תעשה בתחום תא השטח בלבד.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. תותר חלוקה ליצירת תאי שטח קטנים יותר. קווי הבניין לאחר החלוקה בגבול המשותף בין שני תאי השטח החדשים יהיו 5 מ'.</p> <p>6. שטחי תפעול, אחסנה ומתקנים הנדסיים יוצנעו בחצרות תאי השטח.</p> <p>7. כל הצנרת תוסתר בתוך קירות המבנים, לא תותר התקנת כבלים או צינורות גלויים.</p> <p>8. 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.</p> <p>9. תותר הקמת מספר מבנים במגרש.</p> <p>מרתפים</p> <p>ב</p>

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
	<p>תותר הקמת מרתפים על פי המפורט בטבלה בפרק 5 לצורך חניה, חניה תפעולית, אחסנה, מרחבים מוגנים ומתקנים הנדסיים.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>1. על גג המבנה ניתן לשלב מתקנים טכניים כגון מכונות למיזוג אוויר, מעלית, קולטי שמש. על מבקש ההיתר להגיש הצעתו לאישור מהנדס הועדה המקומית לצורך בדיקת התאמה עיצובית.</p> <p>2. מתקנים על גג המבנה בעלי פוטנציאל לגרימת רעש כמו מכונות מיזוג אוויר ו/או מתקנים טכניים אחרים יבחנו בהיבט אקוסטי בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>החניה לרבות חניה תפעולית תהיה בתחומי המגרש על פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית נתיבות.</p>
ו	<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>
ז	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. יש לשמור על רצועה פנויה מתכסית ומרתפים תת-קרקעיים בחזית המגרש הפונה לרחוב, ברוחב 2 מ'. בתחום הרצועה ינטעו עצים בגודל מינימלי 8 ע"פ תקן שוהם במרווחים של 7 מ'. יש לספק עבור כל עץ בית גידול בגודל 8 מ"ק אדמת גן/מצע גידול, ובעומק 1.2 מ' נטו לפחות. מפלס רצועת הנטיעות לא יעלה על 60 ס"מ ממפלס הרחוב. לא יותרו מתקנים טכניים בתחום רצועת הנטיעות, למעט גומחות שיחויבו ע"י חברת החשמל. רצועת הנטיעות תהיה רציפה מלבד מתן אפשרות לכניסה ויציאה מתחום המגרש. במקרה של חזית פעילה ניתן יהיה לקטוע את רצף הנטיעות.</p> <p>2. בגבול המגרש עם הרחוב לא תותר הקמת גדר. תותר הקמת גדר שאינה אטומה במרחק מינימלי של 2 מ' מגבול המגרש עם הרחוב.</p> <p>מתקני אשפה ומיחזור :</p> <p>1. מתקני אשפה ומחזור וחדרי אשפה ימוקמו בתחום תא השטח ויוסדרו מחזית הרחוב הקדמית.</p> <p>2. הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצורכי מיחזור, עפ"י הנחיות הרשות המקומית ו/או הח"ס נגב מערבי.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בתא שטח 316 ניתן יהיה להקים שימושים העונים ליעוד תעסוקה ותעשייה עתירת ידע בלבד.</p> <p>2. היתר לתא שטח 316 ילווה בנספח אקוסטי שקובע כי הפעילות בתא שטח זה לא תשפיע על הפעילות בתא שטח 402, באישור המשרד להג"ס.</p>



	4.2
	מבנים ומוסדות ציבור
	שימושים
<p>1. מוסדות ציבור להשכלה גבוהה כגון מכללה מקצועית, מוסד חינוכי למבוגרים, חדרי לימוד, אודיטוריום, משרדים, מעבדות, חדרי עזר וכל הנדרש לטובת תפעול המוסד.</p> <p>2. 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, מיחזור וכל הנדרש לטובת השימוש העיקרי.</p> <p>3. תותר הקמת חניה תת קרקעית.</p>	4.2.1
	הוראות
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת מספר מבנים בתא שטח אחד.</p> <p>2. צנרת המבנה תוסתר בתוך הקירות, לא יותרו כבלים או צינורות גלויים.</p> <p>3. 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>4. חדרי אשפה יוסותרו מהרחוב, וימוקמו באופן אינטגרלי כחלק מהמבנה.</p>	4.2.2 א
	4.3
	שטח ציבורי פתוח
	שימושים
<p>גינון, ריהוט גן, מצללות, תאורה, ברזיות, מזרקות, שבילים להולכי רגל, מעבר כלי רכב, העברת קווי תשתית וניקוז, מתקנים להשהיית נגר.</p>	4.3.1
	הוראות
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. באזור זה תיאסר כל בניה למעט שבילים להולכי רגל ואופניים, מתקני הצללה, כיכרות, מתקני ספורט ומתקני משחק לילדים, מקומות ישיבה ושהייה. יותרו הקמת מתקנים טכניים בהתאם לטבלת הזכויות ולנספח הנופי.</p> <p>2. גינון- לפחות 30% משטח השצ"פ יהיה מגונן ומושקה בטפטוף. אזורים לגינון אקסטנסיבי יאושרו בהתאם להנחיית אדריכל נוף באזורים שהוגדרו להשהיית מי-נגר. תותר נטיעת עצים.</p> <p>3. ניקוז- יעשה מאמץ להמעיט באזורי הריצוף, תכנון הגבהים יעשה תוך שימת דגש על אזורי השהיית מי-נגר, בתיאום עם מהנדס ניקוז.</p> <p>4. תותר חניית רכב דו-גלגלי בתחומי שצ"פ באישור מהנדס הוועדה המקומית, בתנאי ששטח החניה לא יעלה על 10% מתא השטח.</p> <p>5. יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי "מקורות" ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר עד למיגון והעתקת קו "מקורות".</p> <p>6. מעל קווי "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' מהם יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד עד למיגון והעתקת קו "מקורות".</p>	4.3.2 א
	4.4
	ספורט ונופש
	שימושים
<p>1. אולם ספורט הניתן לשימוש רב תכליתי ומגרשי ספורט פתוחים.</p> <p>2. יותרו שימושים נלווים התואמים את השימוש העיקרי, לרבות שירותי מסחר.</p>	4.4.1
	הוראות
	הוראות בינוי
	א

<p>ספורט ונופש</p>	<p>4.4</p>
<p>1. תותר הקמת מספר מבנים בתא שטח אחד. 2. צנרת המבנה תוסתר בתוך הקירות, לא יותרו כבלים או צינורות גלויים. 3. 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. 4. חדרי אשפה יוסותרו מהרחוב, וימוקמו באופן אינטגרלי כחלק מהמבנה.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>דרך ציבורית, חניות, תחנת הסעה, מעבר להולכי רגל, מדרכות, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז העברת תשתיות ציבוריות. תותר התקנת מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית. יותרו תאורה וגינון. תותר הנחת קווי תשתית תת/על קרקעי.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט. ב. פיתוח מפורט של הדרכים בתוכנית זו יהיה בהתאם למדיניות התכנון העירונית ויפורט בתכנון העיצוב האדריכלי והנופי. ג. בקטע המדרכה שבכניסה לחניונים פרטיים תימשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים. ד. יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי "מקורות" ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר עד למיגון והעתקת קו "מקורות". ה. מעל קווי "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' מהם יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד עד למיגון והעתקת קו "מקורות".</p>	<p>א</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>דרך ציבורית, חניות, תחנת הסעה, מעבר להולכי רגל, מדרכות, ריהוט רחוב, שבילי אופניים, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז העברת תשתיות ציבוריות. תותר התקנת מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית. יותרו תאורה וגינון. תיאסר בניה מכל סוג שהוא בתחום הדרך. תותר הנחת קווי תשתית תת קרקעי.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. רוחב הדרכים וקווי הבניין יהיה כמסומן בתשריט ב. פיתוח מפורט של הדרכים בתוכנית יהיה בהתאם למדיניות התכנון העירונית ויפורט בתכנון העיצוב האדריכלי והנופי ג. בקטע המדרכה שבכניסה לחניונים פרטיים תימשך מדרכה רציפה, בהיבט של מפלס וחומרי גמר, עם אבן עליה מותאמת לרכבים. ד. יש לטעת עצי צל בגודל מינמלי 8 ע"פ תקן שוהם כל 7 מ"א משני צידי המיסעה, ע"פ ההנחיות בנספח החתכים הנופי. ה. עומק שתילה מינימלי לעצים ברחוב יהיה 1.2 מ'. ו. במדרכות יש לתכנן את הנטיעות כך שיוצר רצף הצללה של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה. ז. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות בכל דרך ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

<p>4.6</p>	<p>דרך מוצעת</p>
<p>ח. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. ט. מיקום העצים יתואם עם תכנון המערכות השונות ברחוב. י. נטיעת עצים בסמוך לרצועת המסילה תעשה ע"פ מגבלות הבטיחות של ר"י ותיאום עמה. יא. יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי "מקורות" ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר עד למיגון והעתקת קו "מקורות". יב. מעל קווי "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' מהם יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד עד למיגון והעתקת קו "מקורות".</p>	
<p>ב</p> <p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות השטח המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות (חלק מדרך 701), הינו תחום מגבלות בניה ופיתוח (קווי בנין) ע"פ תתל 4/14/ב - מסילת באר שבע אשקלון ומהווה תחום ההשפעה של השדה האלקטרומגנטי מהמסילה הסמוכה. בתחום זה לא יותרו כל שימושים המאפשרים שהיית אדם, או כל אמצעי העשוי להיפגע מכך. כמו כן, לא תינתן כל הקלה בקו בניין לכיוון המסילה.</p>	
<p>4.7</p>	<p>דרך ו/או טיפול נופי</p>
<p>4.7.1</p> <p>שימושים</p> <p>א. שבילי הליכה ב. גינון ונטיעות ג. תותר הנחת קווי תשתית תת/על קרקעי.</p>	
<p>4.7.2</p> <p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תחום הדרך לטיפול נופי יכלול אזורי נטיעה של צמחיה מגוונת ופיתוח שבילים ורחבות. 2. תישמר גישת הולכי רגל רציפה לכל אורך הדרך. 3. צמחיה- יעשה שימוש במיני צמחים מקומיים או צמחי גינון תוך הימנעות משימוש במיני צמחים פולשים. 4. יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי "מקורות" ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר עד למיגון והעתקת קו "מקורות". 5. מעל קווי "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' מהם יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד עד למיגון והעתקת קו "מקורות".</p>	
<p>4.8</p>	<p>מסחר ותעסוקה</p>
<p>4.8.1</p> <p>שימושים</p> <p>1. משרדים מכל הסוגים לרבות שירותים הנדסיים, עסקיים, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים, מרפאות, מכון כושר, משרדי דואר וכיו"ב. 2. באזור זה יותרו תעשיות עתירות ידע לשימושים לא מזיקים לסביבה: תעשייה בלתי מזהמת שהשפעותיה על הסביבה ביצירת רעש, פסולת, שפכים וזיהום אוויר אינן חורגות מהרמות האופייניות לאזורי תעשיות עתירות ידע ומשרדים ואין בתהליכי היצור שימוש בחומר מסוכן או רעיל לפי הפירוט הבא: א. משרדי מפעלים ב. משרדי חברות</p>	



4.8	מסחר ותעסוקה
	<p>ג. משרדי יועצים ד. תעשייה עתירת ידע 3. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל. 4. מסחר לרבות מסחר קמעונאי, סופרמרקט, בית כלבו, חנויות, אולמות תצוגה, אולמות אירועים, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים בנקאיים ושימושים אחרים למסחר כפי שיאשרו על ידי הועדה המקומית.</p> <p>מתחת למפלס הקרקע: בתת הקרקע יותרו שטחי שירות ואחסנה עבור שימושי התעסוקה והמסחר שפורטו לעיל.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמפלס הרחוב ועל פי עקרונות הנספח הנופי המנחה. 2. שטחי האחסנה, החדרים הטכניים ומתקני האשפה שימוקמו בקומת הקרקע, יופנו ככל האפשר לחזית הצדדית ולא אל הרחוב. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצגו את שילובם בתוך הבניין. 3. 15% משטח כל מגרש יוקצה לגינון. עצים לשימור בתוך תחומי המגרש ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח. 4. בתאי שטח בהם זכויות למסחר בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית לאורך גבול המגרש עם הדרך (הרחוב). 5. גובה קומת המסחר לא יעלה על 6 מ' (ברוטו). 6. המסחר יתוכנן במפלס הרחוב.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תכסית כל אחת מקומות המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לקניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת	מתחת לקניסה הקובעת						מעל הקניסה הקובעת
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
5	5	5	5	1	6	22.5	60	12990		17560	40900	16239	401		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	6	22.5	60	7960		10800	25000	9949	402		מבנים ומוסדות ציבור
								20950		28360	65900			<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	6	22.5	60	15380		23070	34600	19227	902	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	1	1	22.5	60			4535	7000	19227	902	מסחר	מסחר ותעסוקה
								15380		27605	41600			<סך הכל>	מסחר ותעסוקה
5	5	5	5	1	6	22.5	60	22730		7650	25500	28415	603		ספורט ונופש
5	5	5	5							200	500	28415	603	מסחר	ספורט ונופש
								22730		7850	26000			<סך הכל>	ספורט ונופש
5	5	5	5	1	6	22.5	60	17130		23130	53950	21414	300		תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	5	1	6	22.5	60	14325		19340	45130	17909	301		תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	5	1	6	22.5	60	3950		5335	12450	4941	302		תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	5	1	6	22.5	60	3845		5220	12180	4808	303		תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	5	1	6	22.5	60	2500		3375	7875	3125	304		תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	5	1	6	22.5	60	2240		3030	7050	2800	305		תעשייה קלה ומלאכה



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	5	5	5	1	6	22.5	60	2250		3040	7100	2814	306		תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	5	1	6	22.5	60	2320		3140	7300	2899	307		תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	5	1	6	22.5	60	3550		3460	8000	3187	308		תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	5	1	6	22.5	60	3230		4360	10160	4041	309		תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	5	1	6	22.5	60	3615		4880	11380	4519	310		תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	5	1	6	22.5	60	3200		4320	10080	3997	311		תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	10	1	6	22.5	60	3230		4360	10160	4037	312		תעשייה קלה ומלאכה
5	5	10	5	1	6	22.5	60	4955		6690	15600	6194	313		תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	5	1	6	22.5	60	4900		6630	15450	6133	314		תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	10	1	6	22.5	60	7630		10330	24000	9537	315		תעשייה קלה ומלאכה
5	5	10	5	1	6	22.5	60	12940		17470	40770	16177	316		תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	5	1	6	22.5	60	17515		23640	55160	21894	317		תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	5	1	6	22.5	60	3200		4400	10000	4005	318		תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	5	1	6	22.5	60	3120		4210	9820	3897	319		תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	5	1	6	22.5	60	2930		3955	9225	3662	320		תעשייה קלה ומלאכה



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	5	5	5	1	6	22.5	60	2980		4020	9380	3723	321		תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	5	1	6	22.5	60	3100		4195	9780	3882	322		תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	5	1	6	22.5	60	3000		4050	9450	3750	323		תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	5	1	6	22.5	60	3890		5250	12250	4865	324		תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	5	1	6	22.5	60	3850		5195	12125	4812	325		תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	5	1	6	22.5	60	3650		4920	11480	4559	326		תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	5	1	6	22.5	60	3455		4665	10885	4319	327		תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	5	1	6	22.5	60	3320		4480	10460	4150	328		תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	5	1	6	22.5	60	2730		3695	8600	3415	329		תעשייה קלה ומלאכה
								152550		204785	477250				<סך הכל>
										(1) 100			606		שטח ציבורי פתוח
										(1) 100			607		שטח ציבורי פתוח
										(1) 100			608		שטח ציבורי פתוח
										(1) 100			609		שטח ציבורי פתוח
										(1) 100			611		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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. תותר הקמת מרתפים על פי המפורט בטבלה לצורך חניה, חניה תפעולית, אחסנה, מרחבים מוגנים ומתקנים הנדסיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לטובת מתקנים טכניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו ולאחר אישורה.
2. תכניות תנועה מפורטות: תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרוך.
3. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
4. פסולת בניין: בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
5. למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים: היתרי בניה במגרשים הגובלים בשטחים פתוחים יכללו פתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים הפתוחים (כדוגמת גדר אטומה) לאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לעבודות עפר במגרשים הגובלים באזורים הפתוחים יהיה השלמת ביצוע הפתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים.
6. תנאי למתן היתר בנייה ליעוד תעשייה קלה ומלאכה יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית/ המשרד להגנת הסביבה ועריכת בדיקה סביבתית ככל שיידרש.
7. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הקמת מתקן לטיפול שלישוני במט"ש נתיבות.
8. היתרי בנייה יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.
9. תנאים למתן היתר בתאי שטח 612,613,709,716-718: נדרש אישור חברת "מקורות".

6.2




חניה

- א. מקומות החניה יתוכננו בתחום המגרש.
- ב. החניה תתוכנן על פי תקן החניה התקף בעת הגשת ההיתר.
- ג. כל פריקה וטעינה תבוצע בתחום המגרש בלבד.

6.3

הוראות פיתוח

- א. צירי ההליכה (מדרכות) לאורך הרחובות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון.
- ב. שבילי אופניים יתוכננו באופן שמפריד את תנועתם מתנועת הולכי הרגל ולפי הנחיות משרד התחבורה.
- ג. כל אלמנטי הריהוט בשטחים הציבוריים וברחובות לרבות מעקות וגדרות יהיו בתיאום עם הרשות המקומית.
- ד. בשטחים הציבוריים יעשה מאמץ להשתמש בצמחייה מקומית או בצמחייה הדומה לאופי המקומית, חסכונית במים ומותאמת לאזור.
- ה. כל פני הקירות שיוקמו יהיו חלקים וללא חריצים. לא תותר הקמת קירות תמך או טרסות עשויים בולדרים או סלעים לא מסותתים.
- ו. לא תותר הקמת מסלעות.
- ז. יש לשמור על רצועה מגוננת במרווח הקידמי שרוחבה לא יפחת מ 2 מטר ובעומק שתילה של 1.5 מ' לפחות.
- ח. בתחום רצועת הגינון ינטעו עצים במרווחים של 7 מ'.
- ט. גדר בגבול המגרש תהיה שקופה.
- י. ניתן להתקין גדר אטומה בגבול האחורי של רצועת הגינון.
- יא. מפלס רצועת הגינון לא יעלה על 60 ס"מ ממפלס הרחוב.

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>6.3 הוראות פיתוח</p> <p>יב. רצועת הגינון תהיה חופשיה ממתקנים כלשהם. יג. רצועת הגינון תהיה רציפה מלבד מתן אפשרות לכניסה ויציאה מתחום המגרש. יד. במקרה של חזית פעילה ניתן לקטוע את רצועת הגינון, ובלבד שינטעו עצים כל 7 מ"א בתחום הרצועה. טו. לא תאופשר התקנת מתקני אצירת פסולת בתחום המרווח הקידמי.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>6.4 עתיקות</p> <p>א. יש לידע את רשות העתיקות 48 שעות טרם התחלת העבודות באתר. ב. רשות העתיקות תיודע מיידית על גילוי עתיקות בשטח האתר. העבודות באזור הגילוי יופסקו עד קבלת הנחיות מרשות העתיקות. ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצע אותן היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות. ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת תכנית חדשה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. ו. כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. ז. במידה ויידרשו על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חפירה, בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעו מגיש הבקשה להיתר בניה על פי תנאי רשות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>6.5 איכות הסביבה</p> <p>תאורה:</p> <p>א. תוכנית החשמל שתוכנן לעת התכנון המפורט תיתן דעתה להפחתת זיהום אור על ידי מערכות תאורה המכוונות רק לאזורים הדרושים הארה. ב. כיוון נכון של גופי התאורה ושימוש באמצעים למיקוד האור. ג. שימוש בנורות יעילות ובגופי תאורה חסכניים ויעילים המונעים סינוור. ד. באזורים הגובלים בשטחים הפתוחים, בגבול התוכנית, יעשה שימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (CUT-OFF), למניעת זליגת אור. מנגנון פיקוח ובקרה:</p> <p>א. לצורך הקמת אזור התעשייה וקליטת המפעלים והעסקים תוקם מנהלת אתר שתכלול בין השאר את נציג עיריית נתיבות, היחידה הסביבתית ורמ"י (בעלת הקרקע). ב. למנהלת אזור התעשייה, תהיה בין השאר הזכות לסרב או להגביל כניסת תעשיות ועסקים לאזור התעסוקה או למבנה בודד בתוכו, באם הצטרפותם תגרום לכך, שסך כל הפעילות באזור התעסוקה או במבנה בודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה, כולל רעש, פליטות לאוויר, שפכים, חומרים מסוכנים, פסולת וכו'. ג. כל עסק המבקש להתקבל לאזור התעסוקה, יהיה חייב למלא שאלון השלכות סביבתיות סיווג עסק כפי שיגובש ע"י עיריית נתיבות, המשרד להג"ס והיחידה הסביבתית, כתנאי</p>

לקליטתו.

הוראות והנחיות לנושא עבודות העפר :

- א. תנאי להיות בנייה יהיה הגשת נספח מנחה לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, טיב החומר, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת אופן האחסון הזמני של העפר בתחום אתר הבנייה, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף.
- ב. הנספח המנחה יבוצע עפ"י מסמך ההנחיות "עריכת סקר ומסמך מדיניות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי", מינהל התכנון, 2011.

שפכים :

- א. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הביוב באזור תעשייה תהיה סניטרית ובהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- ב. לא יותר אכלוס או שימוש במבנה ובשטחים אלא אם הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- ג. תובטח קליטת שפכים מהמתחם למט"ש האזורי.
- ד. איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם לחוק ולדרישות משרד הבריאות ובהתאם לתקנות המעודכנות.
- ה. יובטח פינוי מיוחד לשפכים שלא מתאימים למערכת הביוב העירונית לאתר מאושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה.

פסולת :

- א. לא תאופשר התקנת מתקני אצירת פסולת בתחום המרווח הקידמי.
- ב. מתקני אשפה ומחזור וחדרי אשפה ימוקמו בתחום תא השטח ויוסדרו מחזית הרחוב הקדמית.
- ג. בעת פתיחת תיק במחלקת רישוי ובניה, יש להגיש נספח אצירת אשפה, אשר מכיל מידע בנושאים הבאים :
1. חישוב נפח האשפה שמייצר המבנה ופירוט סוג ונפח כלי האצירה המוצעים.
 2. פירוט חדר האשפה ומסלול הפינוי.
 3. ניתוח הנדסי.
- ד. בשטח התוכנית ימוקמו מתחמים למיחזור פסולת, בהתאם לסוגי המיון שתקבע הרשות המקומית לעת היתרי הבניה.
- ה. פסולת אריות הניתנת למחזור או שימוש חוזר תופרד לפי סוג לכלי אצירה ייעודיים ותוחזר לספק או תיאסף ע"י קבלני מחזור מאושרים
1. פסולת רטובה תיאסף בכלי אצירה ייעודיים ותפונה ע"י המועצה האזורית
 2. פסולת בניין - הקמה
1. הטיפול בפסולת בניין בתכנית תעשה בהתאם לנוהלי הטיפול בפסולת בניין על-פי תקנות תכנון ובנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות טיפול בפסולת בניין) - התשס"א-2005.
 2. שימוש בחומרים גרוסים ייעשה אך ורק במידה וניתן, באישור מהנדס המועצה ובכפוף לתקנים ומפרטים המאושרים והמעודכנים מעת לעת.
 3. כל פסולת בניין שתיווצר עקב פעילות בנייה/הריסה/חפירה, בזמן העבודה ולאחריה, תטופל באחת משתי חלופות בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה :
- תועבר לאתר לסילוק פסולת בניין בהתאם לרשימת האתרים שאושרו כדין על-ידי המשרד להגנת הסביבה.



איכות הסביבה	6.5
<p>- תטופל בשטח התכנית על-ידי גריסה ומחזור.</p> <p>4. כלל העבודות הקשורות לפסולת ייעשו באמצעות קבלנים מורשים על-פי דין בלבד.</p> <p>5. אין להשאיר פסולת בנייה בשטח ציבורי או ברשות הרבים.</p> <p>הוראות והנחיות לנושא עבודות העפר:</p> <p>א. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת נספח מנחה לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, טיב החומר, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת אופן האחסון הזמני של העפר בתחום אתר הבנייה, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף.</p> <p>ב. הנספח המנחה יבוצע עפ"י מסמך ההנחיות "עריכת סקר ומסמך מדיניות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי", מינהל התכנון, 2011.</p> <p>חומרים מסוכנים:</p> <p>אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993, יותרו בתנאי שמרחקי הפרדה, כהגדרתם בחוזר מנכ"ל למדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים (על עדכונו), אינם מטילים מגבלות על היעודים המאפשרים הקמתם של רצפטורים ציבוריים.</p>	



בניה ירוקה	6.6
<p>א. הפארק יתוכנן כפארק תעשייה ירוק. הפעלת הפארק תיעשה במתכונת חסכונית וסביבתית תוך השתלבות בתהליכי התכנון העתידיים של הפארק וכן שיפור המצב הקיים: היעדר פליטות, הפחתת פסולת, התייעלות אנרגטית הקטנת צריכת המים ועוד.</p> <p>ב. תנאי להיתר הוא הכנת נספח ירוק לפי הנחיות משרד הכלכלה לאזור תעשייה ירוק בהתאם לתקן 4281 למבני תעשייה.</p> <p>ג. תכנון משופר של מעטפת המבנה ההצללה והאוורור באופן שיקטין שימוש באנרגיה לבקרת אקלים ולנוחות תרמית במבנה, ויענה על תקן 5281 למבני תעשייה בהכנה או בתוקף הכולל גם התייחסות לתקן 5282 לאנרגיה.</p> <p>ד. בתכנון תשתיות (כבישים, פיתוח שטח וכו') תינתן עדיפות לשימוש בחומרי בניין ממוחזרים ברמה של עד 20% מכלל החומר.</p> <p>ה. כחלק מתוכנית השתילה ופיתוח הצמחייה בפארק, יבחרו צמחים חסכוניים במים בכלל הפיתוח הנופי בתוכנית, הן בשטחים הציבוריים והן בשטחים הפרטיים.</p> <p>ו. התכנון יכלול שימוש בצמחייה מקומית והימנעות מצמחייה פולשת.</p> <p>ז. תותקן מערכת השקיה מרכזית לתשתיות הפארק, המאפשרת שימוש במים מושבים הכוללת מערכת בקרה לניהול יעיל של צריכת המים.</p> <p>ח. יתאפשר שימוש מדורג במים הכולל שימוש חוזר במפעלים במים אפורים לצמצום השימוש במים שפירים וזאת באישור הרשויות הרלוונטיות, בכפוף לתקנות המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>ט. שימוש בצמחייה מקומית והימנעות מצמחייה פולשת.</p> <p>י. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים או מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת על פי המותר בדין.</p> <p>מתקנים אלה יוקמו על גגות המבנים או בשטחים המתאימים לכך בכפוף לדרישות תמ"א 10/ד/10.</p>	



חשמל	6.7
<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</p>	

חשמל	6.7
<p>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 0.3 מ'. מרחק מציר הקו 5.3 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו. מרחק מהתיל הקיצוני 0.5 מ'. מרחק מציר הקו 0.6 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>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
<p>א. אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים העירונית של נתיבות.</p> <p>ב. פתרון הביוב יבוצע בד ובד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה בשכונה.</p> <p>ג. כל תקרות שוחות הביוב בתוך המגרש תהינה גבוהות ב-20 ס"מ לפחות מרום התקרה בשוחה בקו הביוב המרכזי שאליה מתחברת מערכת הביוב של המגרש.</p> <p>ד. מפלס רצפה מבויתת יהיה גבוה ב-20 ס"מ לפחות מעל מפלס עליון של תקרת השוחה שאליה מחוברת מערכת הביוב של אותה רצפה.</p> <p>ה. בהצטלבויות בין צנרת מים וביוב הצינורות יונחו לפי הנחיות משרד הבריאות במש"ל גרסה מעודכנת.</p> <p>ו. לא יתוכנן חיבור ביוב בגרביטציה ליחידה סניטארית הנמצאת שמתחת למפלס הכניסה לבנין. חיבור ביוב של קומה תת קרקעית יהיה בשאיבה. הפתרון ההנדסי יאושר ע"י מחלקת הנדסה של העירייה.</p>	



תקשורת	6.9
<p>1. קוי טלפון וכבלים יונחו בהתאם להוראות מהנדס העיר ובאישור חב' בזק וחברת הכבלים.</p> <p>2. מערכת התקשורת תהיה תת-קרקעית.</p>	

ניהול מי נגר	6.10
<p>א. לפחות 15% משטחי המגרשים יהיו פנויים מתכסית בתת הקרקע לטובת ניהול מי נגר.</p> <p>ב. תהיה הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז למערכת השפכים, כך שתובטח הגנה מוחלטת מחדרה אל הקרקע של חומרים, מוצקים נוזלים וכדומה אל הקרקע או למי התהום.</p> <p>ג. במגרשים בעלי פוטנציאל זיהום תתוכנן מערכת ניקוז נפרדת לרבות מאצרות וטיפול במי הנגר לפני שחרורם למערכת התיעול העירונית.</p> <p>ד. במגרשים ביעוד תעשייה 300-329 אין להותיר 15% לטובת חלחול ויש להפנות את מי הנגר ישירות למערכת הניקוז. זאת לפי דרישת רשות המים.</p> <p>ה. בתאי השטח 301-312 בחצרות שירות ואזורי פריקה וטעינה, משטחי ייצור, תפעול וכל השטחים בהם תבוצע פעילות תעשייתית ואו יאוחסנו בהם חומרים העלולים לזהם את הקרקע יהיו מקורים, ייבנו מחומרים אטימים למניעת חדירת מים לתת הקרקע. יש לדאוג לשיפועים</p>	



ניהול מי נגר

6.10

מתאימים ולמערכת ניקוז נפרדת לשטחים אלו לרבות מאצרות.

ו. מי נגר עילי מהגגות ומגרשי החנייה (ממגרשים שאינם בייעוד תעשייה) יופנו בעדיפות לשטחי המגוונים בתחום המגרשים.

1. גובה הפיתוח בשטחים המגוונים יהיה נמוך ב - 20 ס"מ מהשטחים הסמוכים.

2. עודפי מי נגר שיגלשו משם יזרמו למערכת התיעול בכבישים.

3. כל זאת בכפוף לאישור יועץ קרקע.

ז. במגרשים שאינם בייעוד תעשייה, מוצע לשקול להשתמש בריצוף מנקז בתחום המדרכות ורחבות החנייה בכפוף לקבלת אישור מיועץ קרקע ומבנה הכביש.

ח. מגרשים 401-402 יש להותיר לפחות 25% מסה"כ גודל תאי השטח פנוי לטובת חלחול.

ט. הרחובות בתחום התוכנית ייבנו עם רצועות גינון מונמכות שימשו כמבלעים להשהיית מים בתחום התוכנית. חלק מהמים יחלחלו לקרקע ועודפי מי הנגר מרצועות אלו יוזרמו למערכת הניקוז העירונית.

י. ערוגות לעצים יתוכננו נמוך ממפלס הכבישים והשטחים הסמוכים כך שייקלטו מי נגר משטחים אלו.

יא. שצ"פים גדולים :

1. תתוכנן מערכת שקעים כך שהשצ"פ ישמש כמבלע מי הנגר היורדים עליהם באופן ישיר.

2. מי נגר היורדים בסמוך לשצ"פים קרי מים ממגרשים מבונים סמוכים, כבישים משניים ומגרשי חנייה יופנו אל מערכת השקעים בשצ"פים.

3. בכל שצ"פ יתוכננו שקעים אבסולוטים בהם יותקנו מערכות תיעול עם שוחות ניקוז הבולטות כ 10-20 ס"מ מעל פני השטח. המים הנאגמים בשקעים יחלו לגלוש למערכת התיעול העירונית ומשם לנחל רק לאחר שהגיעו למפלס השוחה.

4. 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.

5. השקעים מנקזים את השטח הסמוך אליהם וגולשים מאחד לשני עד לגלישת העודפים למערכת הניקוז העירונית. בשקעים אלו מתקבלת תוספת מי השקיה שניתן לנצל בתכנון הצמחייה.

יב. נפח הנגר שיש להשהות לחלחל בתחום השצ"פים והרצועות הירוקות כ- 33~ מ"ק לדונם שצ"פ.

יג. תנאי למתן היתר בניה למבנים בייעוד תעשייה יחייב הגשת פתרון לניקוז ולטיפול במי נגר בתחומם ואמצעים הדרושים למניעת הזרמה של מזהמים למערכת הניקוז לפי דרישת היחידה הסביבתית נגב מערבי ורשות המים.

יד. ניקוז שטח התוכנית ייקלט במלואו במערכת התיעול העירונית ולא יופנה למערכת התעלות של הרכבת.

טו. תהיה הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז למערכת השפכים, כך שתובטח הגנה מוחלטת מחדירה אל הקרקע של חומרים, מוצקים נוזלים וכדומה אל הקרקע או למי התהום.

טז. בתאי השטח 300-329 בחצרות שירות ואזורי פריקה וטעינה, משטחי ייצור, תפעול וכל השטחים בהם תבוצע פעילות תעשייתית ו/או יאוחסנו בהם חומרים העלולים לזהם את הקרקע יהיו מקורים, ייבנו מחומרים אטימים למניעת חדירת מים לתת הקרקע. יש לדאוג לשיפועים מתאימים ולמערכת ניקוז נפרדת לשטחים אלו לרבות מאצרות.

יז. לפחות 15% משטחי המגרשים יושארו בשטחים חדירים למים לטובת ניהול מי נגר. זאת למעט מגרשים 300-329 שטחים בייעוד תעשייה קלה ומלאכה.

יח. בשטחי השצ"פ/ ספורט ונופש יבוצעו ככל הניתן קידוחים לחלחול מי נגר עילי לתת הקרקע. זאת בכפוף לקבלת אישורי רשות המים ומשרד הבריאות.



6.11

אקוסטיקה

א. במגרש 402 הקרוב לאזור התעשייה המתוכנן תותר פעילות רגישה לרעש בשעות היום בלבד, בין השעות 06:00 - 22:00.

ב. זכויות המפלס המרבי של ההספק האקוסטי למגרש ולשטח של 1 מ"ר זכויות בנייה במגרש יוגדרו על פי הערכים בטבלה מס' 4.3.4 לנספח הסביבתי.

ג. כל שוכר או רוכש מגרש יגיש לעירייה לפני חתימה על החוזה מכתב ובו הוא יצהיר שבדק את הנושא של העמידה בקריטריונים האקוסטיים על פי הערכים בטבלה מס' 4.3.4 לנספח סביבתי זה ויהיה באפשרותו לעמוד בקריטריונים האקוסטיים שנקבעו למגרש הנדון.

ד. חוזה שכירות או רכישה של המגרש במתחם הנדון יכלול סעיף התחייבות השוכר או הרוכש לנקיטת כל האמצעים לעמידה בדרישות ההספק האקוסטי ל-1 מ"ר זכויות בנייה המגרש הנדון, על פי הערכים בטבלה מס' 4.3.4 המצורפת לנספח סביבתי זה.

ה. כל בעל זכויות רעש ימציא לעיריית נתיבות דו"ח תכנון אקוסטי מפורט ויכלול תסקיר רעש סביבתי מהמתחם המתוכנן במגרש ופירוט האמצעים להפחתת מפלסי הרעש, במידת הצורך.

ו. הדו"ח האקוסטי יוכן על ידי יועץ אקוסטי והוא יכלול תכנון אקוסטי מפורט הכולל את שיטות חישוב מפלסי רעש, תוכניות האמצעים האקוסטיים להפחתת רעש ורעידות, במידת הצורך, כדי להבטיח את רמת ההספק האקוסטי המוגדרת לכל מגרש בהתאם לטבלה מס' 4.3.4 המצורפת לנספח סביבתי זה. חישוב מפלסי הרעש יכלול את הרעש שמקורו ממסוף המטענים הרכבתי המתוכנן בסמוך לפארק התעסוקה.

ז. ניתן להעביר זכויות רעש למגרשים אחרים במתחם, הכלולים בתחום התכנית הנוכחית. במקרה זה הצדדים הקשורים להעברת זכויות רעש, הנותן והמקבל, ימציאו לעירייה דו"ח אקוסטי שיוכיח שהעברת זכויות רעש בין המגרשים, איננה גורמת לחריגת זכויות רעש כוללת של כל המגרשים.

6.12

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

היתרי בניה למבנים ינתנו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבניה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקוניו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.13

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

1. זמן משוער לביצוע התכנית - 10 שנים

2. תותר המשך פעילות חקלאית עד להתחלה בפועל של עבודות הפיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44