

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0769430

שינוי קוי בניין פארק תעסוקה טכנולוגי, נתיבות

מחוז

דרום

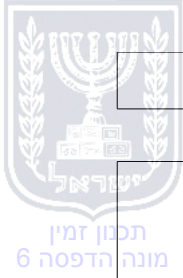
מרחב תכנון מקומי

נתיבות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תתל 14/4/ב הגובלת בתכנית המוצעת מטילה מגבלות בנייה על המגרשים מס' 261-265 בתכנית. לאור העובדה שרכבת ישראל מקדמת במקביל תכנית "מסוף מטענים נגב מערבי" (תכנית מס' 651-0207530), הצמודה לתוכנית הפארק הטכנולוגי, תוך הקלה במגבלות הבנייה שמטילה התתל על המגרשים מ-40 מ' ל-10 מ', מבקשת תכנית זו להסדיר את קווי הבניין כך שימשיכו ויחילו את אותה הקלה גם על מגרשה, וזאת לאחר שנערך תיאום והתקבל אישור הולנת"ע להקלה זו במגבלות הבנייה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מספר התכנית	609-0769430
-------------	-------------

שטח התכנית	33.291 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (4), 62א (א) (5)

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

159639

קואורדינאטה Y

591031

1.5.2 תיאור מקום

סמוך לתחנת רכבת נתיבות

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100285	לא מוסדר	חלק		999
100279/1	מוסדר	חלק		15

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

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
609-0667436	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0667436 ממשיכות לחול.	8253	11042	23/05/2019
1 /342 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 /342 /03 /7 ממשיכות לחול.	5094	3308	15/07/2002



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				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	23/09/2019	ישראל מסילטי	15: 10 23/09/2019	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938711		hagit.netivo t@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יהדות צרפת 4.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		taba@mesilat i.co.il
מודד מוסמך	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים בע"מ - מדידות והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	Elka- ltd@zahav.ne t.il

1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
מפרט הנדסי	בהתאם לקבוע בסעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי תשס"ב-2002, או "היתר" בהתאם לקבוע בסעיף 4 לחוק הגז (בטיחות ורישוי), תשמ"ט-1989.
מקור הצתה	פעילות העשויה לגרום להצתת עננת גז טבעי לרבות מתקני חשמל עיליים, מנועי שריפה ומשטחים שטמפרטורת פניהם עולה על 300 מעלות צלזיוס.
צו הבטיחות	צווי בטיחות לפי חוק הגז (בטיחות ורישוי), התשמ"ט-1989.
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**

שינוי קווי בניין ותחום מגבלות בניה כמסומן בתשריט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
- שינוי תחום מגבלות בניה כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
תעשיה	265 - 261	גבול מגבלות בניה
שטח ציבורי פתוח	616 ,615	גבול מגבלות בניה
תעשיה	265 - 261	הנחיות מיוחדות ב
שטח ציבורי פתוח	616 ,615	הנחיות מיוחדות ב
תעשיה	265 - 261	חניה
שטח ציבורי פתוח	616 ,615	חניה
תעשיה	265 - 261	קו ביוב מאסף
שטח ציבורי פתוח	616	קו ביוב מאסף
תעשיה	265 ,264	

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	אחוזים	יעוד
3,360.26	10.09	שטח ציבורי פתוח
29,931.41	89.91	תעשיה
33,291.67	100	סה"כ

מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד
3,360.26	10.09	שטח ציבורי פתוח
29,931.41	89.91	תעשיה
33,291.67	100	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	(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. (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. (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 וכדומה. (4) תיאסר כל פעילות שיש בה פוטנציאל לריחות ופליטות לאוויר מתהליכי ייצור מעבר לתחום תא שטח המפעל. (5) עשן גנרטורים, מנדפי מטבחים וכדומה ייפלטו בארובה מעל לגג הגבוה ביותר בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית. (6) יתאפשר ייצור אנרגיה רק באמצעות חשמל או גז טבעי. (7) תיאסר אחסנה או שימוש בחומרים מסוכנים מעל הכמות לדיווח כמוגדר בחוק חומרים מסוכנים. (8) יש לעמוד בדרישות ובתקנים למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990. (9) תותר הקמת מתקנים פוטו-וולטאים או מתקנים ליצירת אנרגיה מתחדשת, על פי המותר בדין. מתקנים אלו יוקמו על גגות המבנים או בשטחים המתאימים לכך ויכללו אלמנטי הסתרה, ובכפוף לדרישות תמ"א 10/ד/10. (10) יותרו שימושים נלווים כגון: דרכים, מרחבים מוגנים, חדרי מכונות, 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 ועיליות לרבות תשתיות גז טבעי ומתקן נלווה לגז טבעי לפי תקנות מתקנים נלווים, תשתיות גז וחשמל, ביוב ותקשורת פיתוח נופי וכל הנדרש לטובת התעשייה. (11) בתחום מגבלות בניה ופיתוח ע"פ תת"ל/4/14/ב': (א) לא תותר בשטח זה כל בניה, למעט שטחי חניה, מיגונים אקוסטיים, דרכי שירות ומתקני תשתית וזאת לאחר תיאום עם רכבת ישראל ובכפוף למגבלות (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: (ג) עבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון שיפועי הסוללות של מסילת הברזל והדרך, על מנת לאפשר שיקום, עיבוד חקלאי של השטח ומעברים. (ד) הסדרת ניקוז ונחלים. (ה) החדרת עוגנים לצורך ביסוס. (ו) 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".

4.1	תעשיה
	(ז) טיפול ושיקום נופי.
4.1.2	הוראות
א	ביוב, ניקוז, מים, תברואה מתקני אשפה ומיחזור : (1) מתקני אשפה ומחזור וחדרי אשפה ימוקמו בתחום תא השטח ויוסותרו מחזית הרחוב הקדמית. ויתוכננו בהתאם להנחיות ב"תדריך בינוי ופיתוח" ו/או הנחיות מרחביות ו/או מסמך מדיניות עירוני בתוקף בנושא . (2) הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצורכי מחזור, עפ"י הנחיות הרשות המקומית ו/או היח"ס נגב מערבי.
ב	בינוי ו/או פיתוח (1) חדרי אשפה יוסותרו מהרחוב, וימוקמו באופן אינטגרלי כחלק מהמבנה. (2) מתקנים על הגג יוסותרו וישולבו בחזית המבנה. (3) כל חיבורי התשתית כגון מים, ביוב, חשמל, גז תקשורת לתאי השטח, מיזוג אויר, מערכות מים וכד' יהיו תת קרקעיים. (4) רמפות ירידה לחניה תת קרקעית ימוקמו ויוסותרו בתחומי תא השטח. לא יותרו רמפות חניה בחזית תא השטח. (5) כל פריקה וטעינה תעשה בתחום תא השטח בלבד. (6) 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. (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. (8) לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים, לרחובות או לשצ"פים. (9) שטחי תפעול, אחסנה ומתקנים הנדסיים יוצנעו בחצרות תאי השטח. (10) כל הצנרת תוסתר בתוך קירות המבנים, לא תותר התקנת כבלים או צינורות גלויים. (11) 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. (12) תיאסר הפניית ארובות מפעילות שיש בהן פוטנציאל לריחות ופליטות לאוויר מתהליכי ייצור. (13) עשן גנרטורים ומנדפי מטבחים ייפלטו לגג העליון. (14) בחזית מגרשי התעשייה תאסר בניית גדרות, ינטעו עצים בגודל 9 כל 8 מ' בתאום מול הועדה המקומית. (15) עיצוב חזיתות המבנים ובכלל זה הנחיות לגבי שילוט, גוונים, חומרי גמר וכדומה כמפורט ב"תדריך הבינוי והפיתוח" למתחם זה. כל שינוי מ"תדריך הבינוי והפיתוח" ידרש לקבל אישור ממהנדס העיר. (16) גובה מבנים מקסימלי (כולל מתקנים): גג שטוח 16 מ', גג משופע - 20 מ'. הגובה יימדד מהנקודה הגבוהה במדרכה שבחזית המגרש. (17) במגרשים 261-265 יותרו מיקום השימושים המסחריים גם בחזית האחורית הפונה לחנית הרכבת.
ג	חניה



4.1	תעשיה
	1. במגרשים הפונים לרחובות ו/או מרחב ציבורי תיאסר חנייה בחזית המגרשים, שינוי מיקום החניה יתאפשר רק במקרים מיוחדים ובאישור מהנדס העיר. 2. תותר כניסת רכב לחניה אחורית בגב המבנה בלבד, חניית רכבים ופריקה וטעינה לא יתאפשרו בחזית המגרש, שינוי מיקום הכניסה ו/או פריקה טעינה יתאפשר רק במקרים מיוחדים ובאישור מהנדס העיר. 3. בתחום החניה העילית יש לנטוע עץ צל בגודל 9 לכל 4 מקומות חניה.
ד	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה (1) תותר בנית גדרות בין תאי השטח. (2) במרווח הקדמי הפונה לרחוב ו/או מרחב ציבורי - לא יותרו גדרות ו/או קירות (שאינם קירות תמך הנדרשים כגישה על הפרשי מפלסים). פיתוח המרווח הקדמי יהיה בהתאם ל"תדריך בינוי ופיתוח" למתחם זה ו/או הנחיות מרחביות של עיריית נתיבות. (3) פרטי הגדרות והשערים יהיו לפי "תדריך בינוי ופיתוח" למתחם זה ו/או הנחיות מרחביות של עיריית נתיבות.
ה	תשתיות (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.
ו	הנחיות מיוחדות השטח המסומן בתשריט כ"הנחיות מיוחדות ב' " ברוחב 10 מ' , הינו תחום מגבלות בניה ופיתוח(קווי בניין) ע"פ תתל 4/14 ב'- מסילת באר שבע אשקלון ומהווה תחום ההשפעה של השדה האלקטרומגנטי מהמסילה הסמוכה.(כמפורט בתכנית מס' 0207530-651) בתחום זה לא יותרו כל השימושים המאפשרים שהיית אדם, או כל אמצעי העשוי להפגע מכך. כמו כן, לא תינתן כל הקלה בקו הבניין לכיוון המסילה.
ז	שילוט וסימון (1) יותר שילוט על חזיתות המבנה בהתאם למפורט ב"תדריך בינוי ופיתוח" או בהנחיות מרחביות בנושא בלבד. (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 המפורט ב"תדריך בינוי ופיתוח" או בהנחיות המרחביות בנושא שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים



4.2	שטח ציבורי פתוח
	(1) יותר גינות, 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 ושיבה מקורות, גשרי הולכי רגל ואופניים, אלמנטי מים, שילוט מסחרי, מיגון, חדר טרפו ומתקנים הנדסיים, שרותים ציבוריים ומחסן תחזוקה, פיסול סביבתי ואזורים לפעילות פנאי, חינוך ותרבות המנגישה את התעשייה לתושבים. (2) תותר העברת קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים כגון מובל נחל נתיבות, פרוזדורי חשמל וניקוז, חדרי טרפו, חדרי רחק, מתקן גז וכד'. (3) תותר יצירת דרכי גישה למגרשים הסמוכים וכן תותר חניית רכב דו-גלגלי. (4) בתא השטח בו מצוי מובל נחל נתיבות: א. תותר הסדרה של מובל נחל נתיבות הקיים. ב. תותר גישה לטיפול במובל הניקוז ע"י הרשות המוסמכת. ג. תיאסר כל בניה מעל מובל הניקוז ועד למרחק של כ-5 מ' ממנו. ד. תותר הקמת גשרונים להולכי רגל ואופניים לחציה מעל תחום המובל. 5. בתאי שטח מס' 615-616 יותר שימוש לחניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. מרחקי הבטיחות מחדרי טרפו יהיו על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006. 2. תותר חלוקה לתאי שטח קטנים יותר עפ"י הנדרש. 3. מתקני חשמל, חדרי טרפו ותקשורת ישולבו בקירות הפיתוח.
ב	הוראות פיתוח 1. גינות ונטיעות: (א) לפחות 30% משטח השצ"פ יהיה בגינות אינטנסיבי. (ב) אזורים לגינות אקסטנסיבי יתוכננו בהתאם להנחיית אדריכל נוף באזורים שהוגדרו להשהיית מי-נגר. (ג) נטיעת עצים בגודל 9 ובמרווח של 8 מ' לאורך שבילי הליכה ואופניים. 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. 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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
גודל מגרש כללי			סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
תעשייה	261	7261	(1) 160	(2) 20		50	230	70	3	(3)	(3)	(3)
תעשייה	262	5519	(1) 160	(2) 20		50	230	70	3	(3)	(3)	(3)
תעשייה	263	5576	(1) 160	(2) 20		50	230	70	3	(3)	(3)	(3)
תעשייה	264	5666	(1) 160	(2) 20		50	230	70	3	(3)	(3)	(3)
תעשייה	265	5909	(1) 160	(2) 20		50	230	70	3	(3)	(3)	(3)

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- שימושי המסחר יותרו בקומת הקרקע בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותרו בנוסף גם 300 מ"ר לטובת אולמות תצוגה ושיווק המשמשים את התעשייה

(2) שטחים אלה ישרתו גם את השימושים המסחריים וגם את שימושי התעשייה

(3) כמסומן בתשריט.

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 בקנ"מ 500:1 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 הניקוז 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 יעשה 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 לכל תא שטח:

(1) בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו בקנ"מ 250:1/100:1 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 חוץ וכד'.

(2) תנאי למתן היתר בניה ורישיון עסק הינו תיאור של מאפייני וכמויות הפסולות 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 תעודת גמר (היתר



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
אכלוס) מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה. (4) תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו תותר בנייה בשלבים, הינו הבטחת מראה מוגמר לשטחים הפנויים בכל שלב של הבנייה. (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 (6) תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו תותר בנייה בשלבים, הינו הבטחת מראה מוגמר לשטחים הפנויים בכל שלב של הבנייה. (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. (8) תנאי למתן היתר בניה 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. (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. (10) תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים, לתיאום עם יח"ס נגב מערבי. (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.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
(12) תנאי למתן תעודת גמר להפעלת חדר/ תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006. (13) היתרי הבנייה יועברו לחוות דעת משרד הבריאות. (14) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי. (15) 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. (16) תנאי למתן היתר בניה לכריתה/ להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. (17) תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה על ידי רשות התמרור המקומית. (18) עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני תנודות קרקע, תחושב לפי ת.ל. 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת בקשת ההיתר. (19) היתרי בנייה לביצוע עבודות הפיתוח בתחום התכנית יבטיחו כי ביצוע התכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות הנחת תשתית הגז הטבעי.	
סביבה ונוף	6.3
1. 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.	

6.3

סביבה ונוף

12. בשטחים ציבוריים פתוחים, לא תותר אצירת פסולת מוצקה שמקורה בשטחים פרטיים ובפעילות תעשייתית או מסחרית.

13. כל פסולות הבניה המיוצרות באזור התעשייה יפנו לאתר מורשה לטיפול ומיחזור פסולת בניין ועודפי עפר.

(3) זיהום אוויר

1. בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאוויר ולמטרדי אבק, תידרש התקנת האמצעים הטכנולוגים 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 תכנון זמין מונה הדפסה 6 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 בניין 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 ושמן

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 במערכת בקרת דליפות.

6.3

סביבה ונוף

6) הוראות בזמן בנייה

1. מיקום מחנה קבלן, עירום זמני של עודפי עפר, תנועת כלים כבדים וכד' יעשו בתיאום ובהנחית היחידה הסביבתית.
2. כלל העבודות, לרבות אחסון ציוד וחומרים ואחסון ביניים של פסולת, יבוצעו אך ורק בתוך גבול התכנית.
3. מיקום פעילויות יוצרות אבק יהיה רחוק משולי האתר, או מצידו הסמוך המרוחק ממגורי אדם.
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.
5. מיכלי דלק ושמונים יותקנו בתוך מאצרות שנפחן 110% מנפח המיכל עצמו.
6. מיסעות ודרכי גישה בשטח האתר יורטבו בחומר מייצב מתאים, וההרטבה תחודש תקופתית על פי הצורך.

6.4

סביבה ונוף

1) טיפול בשפכים

1. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת מס' 3 לחוק עזר, לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) (תשמ"ב).
2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנה"ס וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
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.
4. תשמר הפרדה מלאה בין נגר מי גשם (מערכת הניקוז) למערכת הביוב.
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.
6. זרם סניטרי יחובר ישירות למערכת הביוב האזורית.
7. קווי הביוב יבוצעו ע"פ הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישות שפכים.
8. מערכות לשימוש חוזר במים, או לשימוש במים אפורים או דלוחים, יוצגו כחלק מתוכנית הביוב המפורטת של המבנה.
9. יינקטו כל הצעדים למניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז הטבעית ו/או אל מי התהום.
10. שמנים מינרלים ושמן/שומן כללי : יופרדו במקור וישלחו למחזור.
11. תמלחות : יאספו ויסולקו לאתר מאושר ע"י היחידה לאיכה"ס.
12. שמן שרוף : יופרד במקור וישלח למחזור.
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.
14. מתקני השפכים התעשייתיים יהיו עיליים, מקורים, מגובים במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות.
15. שפכים תעשייתיים יטופלו במערכות ייעודיות סגורות ואטומות, כך שלא יגרמו לפליטות



סביבה ונוף	6.4
מזהמים וריח לאוויר. גזים ממערך השפכים ייפלטו לאטמוספירה בצורה מוקדית בלבד ולאחר טיפול, כך שלא ייגרמו למטרדי ריח וזיהום אויר. 16. מכלי אחסון תת קרקעיים, יעמדו בדרישות והתקנים בכל הנוגע לזיהום תת הקרקע. 17. אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגיות נטרול מוכחת וזמינה. כניסתם תותר במידה ושפכיהם יפנו ישירות לאתר מאושר כגון: רמת חובב. 18. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. (2) טיפול בפסולת 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. 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. 3. מתקני האשפה יתוכננו בגודל מתאים לכלל המתקנים האמורים להיות מוצבים בהם המותאמים להפרדה במקור, מיון, דחיסה וכו' ויהיו נגישים לרכבי פינוי אשפה. 4. יובטחו דרכי טיפול נאותות בפסולת כך שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, חלחול למי תהום, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור היחידה הסביבתית נגב מערבי. 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. 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. 7. חדרי האשפה יישמרו מאווררים או ממוזגים ל- 18 מ"צ. 8. חיפוי חדרי האשפה יבוצע באריחי קרמיקה בגובה מינימלי של 3 מ'. 9. ינקטו כל האמצעים למניעת חדירת מי נגר לתחום חדר האשפה. נזולים מחדר האשפה ינקזו אל מחסום רצפה למערכת הביוב דרך מפריד שומנים. יש לעבד שיפועים אל מחסום הרצפה, השיפוע המינימלי יהיה 1%. 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.	

חניה	6.5
א. מקומות החניה יתוכננו בתחום תאי השטח. ב. החניה תתוכנן על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה. ג. בתחום תאי השטח יוקצו מקומות חניה נוספים לטובת הציבור. חניות אלו ימוקמו בסמוך לכניסה לתא השטח.	



6.6 בניה ירוקה	6.6
בקשות להיתר בניה מתוקף תוכנית זאת תכלולנה היבטים של בניה ירוקה כדלהלן: א. מערכות טכניות, לרבות מערכות מיזוג אוויר מרכזיות של מבני ציבור ועסקים, מפוחים וכד' יותקנו ככול הניתן בחללים סגורים או במסתורים על הגגות, באופן שימנע מטרדי רעש. אופן הטיפול האקוסטי יפורט בהיתרי הבנייה. ב. הצללת חזיתות ג. שימור אנרגיה ד. בידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית ה. שימוש וניצול אנרגיה סולארית ו. הצללת שטחים ציבוריים, שבילים ואזורי שהייה מחוץ למבנים. ז. שימוש בצמחייה חסכונית במים ח. שימוש בתאורה טבעית ט. תכנון פתחים שיאפשרו אוורור טבעי איכותי	



6.7 איכות הסביבה	6.7
המלצות למניעת חדירה והתפשטות מינים פולשים בתחום התכנית: יש לערוך טיפול ממוקד לביעור המינים הפולשים בשטח העבודות. לצורך כך יכללו מסמכי התוכנית העסקת אגרונום לליווי הטיפול הכולל במינים הפולשים בתחום התוכנית. הגדרות הטיפול במינים פולשים יכללו: א. טיפול לפני תחילת עבודות הפיתוח, במהלך העבודות ואחרי סיומן בשלבי השיקום. ב. יש לבחור את שיטת הטיפול בהתאם למין המטופל ולטפל בכל הצמחים ממין זה, כולל בפרטים בודדים. מומלץ לנקוט בטיפול מערכתי בכל שלבי ההתפתחות של הצמחים (בוגרים, צעירים, נבטים ובנק הזרעים).	



6.8 חשמל	6.8
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. 2. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית. 3. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. 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: א. קו חשמל מתח נמוך. מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מ'. מרחק מציר הקו 3.5 מ'. ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו. מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מ'. מרחק מציר הקו 6.0 מ'. ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 20 מ'. ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 35 מ'. 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.	



ניקוז	6.9
1. הסדרת הניקוז בתחום התכנית, תבוצע במקביל לביצוע עבודות התשתית. 2. ניקוז בשטחי התכנית הצמודים למסילת הברזל יבוצעו כך שהגגר העילי ייקלט במערכת ניקוז העירונית ולא תורשה שפיכת גר עילי ו/או הולכתו לתעלות ניקוז של רכבת ישראל. 3. תכנית הניקוז תוכן בהתאם לעקרונות להלן: (א) כללי: 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. (ב) הנחיות לתאי שטח בייעודי "תעשייה" ו"תעסוקה" ועסקי מזון: 1. במתחמים בהם מתבצעת פעילות העלולה לגרום לזיהום מי גר עילי תמנע במידת האפשר כניסת גר לשטח המתחם ותשטיפים יופנו למערך טיפול קדם בטרם הזרמתם למערכת השפכים העירונית ו/או מיכלי איסוף גר ובתיאום עם היחידה הסביבתית. 2. בייעוד "תעשייה" אין להותיר 15% לטובת חלחול מי גר לתת הקרקע. יש להפנות את מי הגר ישירות למערכת הניקוז. 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%. 4. על מנת למנוע חלחול מזהמים יש להציב חומרים מסוכנים באזורים המיועדים לכך, תחת קירוי ובמאצרות. 5. יש לגבות מתקני שפכים במיכלי חירום למניעת גלישות. 6. לא תתאפשר הזרמת גר 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 "שצ"פ": 1. יש לייצר בשצ"פ מבלעים ושקעים לקליטת הנגר היורד עליו באופן ישיר. בנוסף מי גר היורדים בסמוך לשצ"פ קרי מים מתאי שטח מבונים סמוכים, כבישים משניים ומגרשי חנייה יופנו אל מערכת השקעים בשצ"פ. 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 שישמשו הן כמבלעים והן להעשרת המים הזמינים להשקיה. 4. במוצאות הניקוז אל עבר השטחים הפתוחים יש להשתמש באמצעים למניעת סחף כגון מתקנים להפחתת אנרגיית המים, ייצוב צמחי וכדומה. 5. קולטני הניקוז בתחום השצ"פ יהיו מוגבהים על מנת לאפשר השהיית גר והקלה על מערכת הניקוז העירונית. 6. יש לקבל את אישור רשות המים למתקני חלחול בתחום השצ"פ.	

אקוסטיקה	6.10
(1) כל שוכר או רוכש מגרש יגיש לעירייה לפני חתימה על החוזה מכתב ובו הוא יצהיר שבדק את הנושא של העמידה בקריטריונים האקוסטיים, על פי הטבלאות המצורפות, ויהיה ובאפשרותו לעמוד בקריטריונים האקוסטיים שנקבעו למגרש הנדון. (2) חוזה שכירות או רכישה של המגרש במתחם הנדון יכלול סעיף התחייבות השוכר או הרוכש	

6.10

אקוסיטיקה

לנקיטת כל האמצעים לעמידה בדרישות ההספק האקוסטי מהמגרש הנדון, על פי הערכים בטבלאות המצורפות לסעיף זה.

- (3) 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.
- (4) הדו"ח האקוסטי יוכן על ידי יועץ אקוסטי והוא יכלול מפרט לתכנון אקוסטי מפורט, שיטות חישוב מפלסי רעש, תוכניות האמצעים האקוסטיים להפחתת רעש ורעידות, במידת הצורך, כדי להבטיח רמת ההספק האקוסטי במוגדרת לכל מגרש בטבלאות המצורפות לסעיף זה.
- (5) במידה ויקבע בנספח האקוסטי צורך במיגון אקוסטי מרעש, רעידות ויו"ב הנובעים מרכבת ישראל, חובת המיגון תחול על יזמי התכנית.
- (6) ניתן להעביר חלק מזכויות רעש למגרשים במתחם. במקרה זה הצדדים הקשורים להעברת זכויות רעש, הנותן והמקבל, ימצאו לעירייה דו"ח אקוסטי שיוכיח שהעברת זכויות רעש בין המגרשים איננה גורמת לחריגת זכויות רעש כוללת של כל המגרשים.

6.11

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

- (1) כל המדרכות, מעברי החצייה, מעברים לסוגיהם השונים, מבני הציבור והשצפים יהיו נגישים למוגבלי תנועה.
- (2) ההנגשה תעשה לפי תקנות התכנון והבנייה החלות על בנייה מסוג זה, לרבות התקן הישראלי 1918 מהדורתו האחרונה, על חלקיו השונים בסעיפים הרלוונטיים לעבודות הפיתוח השונות.
- (3) הקלות: במידה ומטעמים של שמירת ערכי טבע, ערכי מורשת ובעיות טופוגרפיה, המונעים אפשרות של מתן נגישות כפי הנדרש בתקנות ובתקנים, ניתן הקלה ממחויבות זו באישור מהנדס הרשות המקומית לצרכי הקלה ובאישור יועץ נגישות.

6.12

סקר סייסמי

1. במסגרת הבקשה להיתר בנייה בכל אתר בשטח התכנית, יקבע המהנדס האחראי, שיש לו רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, הנחיות תכנוניות ושיטות ביסוס ובניה על פי מקדם ההגברה ועל פי ספקטרום התדירויות המתאים לאתר הבנייה הספציפי.
2. עבודות חפירה בשטח התכנית ייעשו על פי ההנחיות המקובלות, כולל התייחסות לאפשרות של התמוטטויות בעת רעידת אדמה ובלעדיה.

6.13

פיתוח סביבתי

- נטיעת עצי צל:
1. לאורך הרחובות, בחזיתות המבנים ובשבילים יינטעו עצי צל.
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.
3. בחניות בשטח התכנית יינטעו עצי צל. לפחות עץ צל אחד לכל 4 חניות.
4. הנטיעות יתוכננו ויבוצעו גם עפ"י העקרונות הבאים:
- (א) פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה.
- (ב) מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית.
- (ג) הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה.
- (ד) הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר.
- (ה) הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.

6.14

תשתיות

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, תתואמנה 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 של צינור הגז הטבעי יקבע במסגרת תכנית פיתוח וביצוע התשתיות של פארק התעסוקה.

6.15

בדיקת הצללה

(1) צירי ההליכה (מדרכות) אורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון. לאורך מדרכות שרוחבן 2.0 מ ויותר, ישולבו עצי רחוב במדרכה. עצים אלה יהיו עצים בוגרים (להלן: עץ בכיר מס' 8 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות). העצים יושקו במערכת השקיה קבועה. מרווח השתילה הממוצע בין כל שני עצים לאורך המדרכה, לא יעלה על 8 מ'.
(2) בכניסות לחניות ושבילים בלבד תותר שתילה במרווח גדול יותר ובלבד שהשתילה תהיה במקבצים בעלי אורך זהה ובמרווחי שתילה סדורים, כמודגם בתכנית הנספח הנופי. מיקום



6.15	בדיקת הצללה
	העצים יתואם עם מתכנן התנועה ועם שאר המערכות המתכננות בזכות הדרך (חשמל, מים, תקשורת). (3) לצד חניות ינטעו העצים בפתחים רחבים ככל האפשר וישתלו במגבילי שורשים, למניעת פגיעה בריצוף ובתשתיות תת-קרקעיות. (4) לצד שבילי אופניים ניתן ורצוי יהיה לטעת את העצים ברצועות גינון אורכיות המשכיות המאפשרות תנאים מיטביים של אדמה והשקייה לעצים. (5) בנתיבי החניה לאורך כבישים ובמגרשי חניה בשטחים הציבוריים ובמגרשים הפרטיים, יתוכננו אוזניים לעצים. יעשה מאמץ כי נתיבי ומשטחי החניה יתוכננו כך שיהיו לכל היותר 7 מ' מקומות חניה בניצב, ברצף אחד ולכל היותר 5 מקומות חניה במקביל, ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה ערוגת ("אוזן") גינון, להפרדה. בכל ערוגת גינון ינטע לפחות עץ בוגר אחד. (6) חניות מרוכזות - משטחי החניה יתוכננו כך שיהיו לכל היותר 7 מקומות חניה ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה ערוגת ("אוזן") גינון להפרדה. בכל אוזן גינון ינטע עץ בוגר. (7) בהיקף משטחי החניה יבוצעו נטיעות אינטנסיביות של עצים להצללה ולריכוך המשטח.

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



6.17	הפקעות לצרכי ציבור
	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.

6.18	הוראות בזמן בניה
	1. פסולת בניין תרוכז בתחומי המגרשים בלבד. 2. פסולת בניה הנצברת במהלך העבודות תפונה אל אתר מוסדר באישור מהנדס הוועדה. 3. פסולת בניין מוצקה המחייבת פינוי לאתר מוסדר לסילוק פסולת, תאוחסן במיכלים בנפח מתאים ותפונה בתדירות סבירה לאתר מורשה בתאום עם עריית נתיבות ותחת פיקוחה. 4. באתר יותר להפעיל מגרסות ונפות למיון ולמחזור עודפי עפר ופסולת בניין בכפוף לעמידה בתקנות למניעת מפגעים ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. 5. ערמות עפר, דרכים ומשטחים לא סלולים יורטבו לצורך מניעת אבק. עם גמר העבודות תבוצע בדיקה וסריקה לוידוא ניקיון השטח. 6. היה ויימצאו עצים או צמחים מוגנים בזמן הביצוע, מבצע התכנית יחוייב בתיאום מול פקיד היערות ורט"ג.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 15 שנים