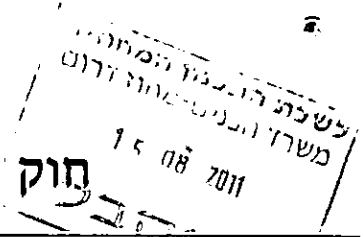


6006707



# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 21/101/02/22

הרחבת פארק תעשייה קלה ומלאכה, נתיבות

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נתיבות
סוג תוכנית	תוכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הועדה המקומית	הועדה המקומית

הועדה המחוזית	הועדה המחוזית

--	--

## דברי הסבר לתכנית

1. מטרת התכנית היא הרחבת פארק תעשייה ומלאכה בשטח של 103 דונם בנתיבות. הפארק המיועד נמצא דרומית מזרחית לכביש מס' 4, מול האצטדיון העירוני, ומזרחית לכביש המתחבר לכביש מושבי שדות נגב (עזתה) הדרומיים.
 

עפ"י תכנית המתאר יועדו 600 דונם לתעשייה. אולם, בעקבות העלייה צומצמו השטחים ל 170,842 מ"ר וייעודו של רוב השטח שונה למגורים.

אזור התעשייה הישן הנמצא בתוך העיר, ששטחו כ- 420 דונם, נמצא בתהליך הפיכתו לאזור משולב תעסוקה ומסחר, כפי שהוא מתפקד היום, בשל חוסר בשטחי מסחר בעיר, ולייצר חלופות לתעשייה ולמלאכה הסמוכות לאזור זה.

התשתית הכלכלית של נתיבות מזה כ-30 שנה מבוססת על עסקים מקומיים קטנים הנותנים שירותים אזוריים וארציים בכל תחומים אפשריים ובעיקר תחומים שהם תומכי בנייה ומזון. בנתיבות ישנם הרבה מפעלים קטנים ומשגשים המספקים תעסוקה לרבים מתושבי המקום והאזור בכלל.

ע"י זיהוי האיכויות המקומיות הללו אנו מבקשים להגדיל את שטחי התעשייה הקלה והמלאכה בכדי שיהיו מקומות ומגרשים נוספים להקמתם של מפעלים זעירים ובתי מלאכה שיממשו את הפוטנציאל הכלכלי הגלום בתחום זה. כמו – כן, פארק זה מאפשר את פינויו של מרכז העיר לצרכים המסחריים החסרים כרגע במרכז העיר.
2. תכנית זו באה להסדיר את חלוקת שטחי הציבור לחרום והצלה למגרשים העונים על צרכי הרשות המקומית בנושא של חרום והצלה. מגרשים אלו צמודים לפארק התעשייה ולכן כלולים בתכנית זו.
3. בתחנת מד"א נתיבות ניתנים שירותי מד"א כוללים, התחנה מיועדת לתניית אמבולנסים במצב מנהלתי וחנייה במצב כוננות – חירום בעמדות הזנקה.
 

לצורך תנועה ומעבר מהיר של רכבי חרום יוקטן שטח המגרש על ידי כך הוצאה מתוכו זכות המעבר לרכב.

בנוסף לכך שונו קווי הבניין לקו אפס אחורי לצורך הקמת סככות לרכבי חרום וקו בניין אפס קדמי נקודתי לצורך בניית תדר אשפה וחדר שומר.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבת פארק תעשייה קלה ומלאכה, נתיבות	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
21/101/02/22	מספר התוכנית	
103 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
מהדורה 1	מספר מהדורה	
07/07/2011	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בכל תחום התוכנית	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

**1.5 מקום התכנית**

נתיבות	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
160,900	קואורדינאטה X	
591,500	קואורדינאטה Y	
צפונית מזרחית לאזור התעשייה החדש בנתיבות.		1.5.2 תאור מקום
נתיבות	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
נתיבות	ישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
לי"ר	שכונה	
אחת עשרה הנקודות, שדרות ויצמן	רחוב	
לי"ר	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6 רישום ישן	מוסדר	חלק מהגוש	-	17
100280/3	מוסדר	חלק מהגוש	-	6,2
39613	מוסדר	חלק מהגוש	-	48

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
100280/3, 100279	גוש 6 (עזתה) – חלקה 1

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11/101/02/22	900, 802
18/101/02/22	900/2, 900/1
5/328/02/7	108, 600 (חלק), 601 (חלק)

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לייר	

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות				
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
101/02/22 א'	שינוי	תכנית זו משנה את התכנית הני"ל בתחום הקו הכחול.	י.פ. 3715	12/11/1989
328/02/7 –	שינוי	תכנית זו משנה את התכנית הני"ל בתחום הקו הכחול.	י.פ. 3819	26/11/1990
7/328/02/7 –	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית הני"ל וכפופה למקום התחברות של דרך מסי 7 לדרך מסי 1 בלבד.	י.פ. 4631	26/03/1998
5/328/02/7 –	שינוי	תכנית זו משנה את התכנית הני"ל בתחום הקו הכחול.	י.פ. 4661	09/07/1998
11/101/02/22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית הני"ל ממשיכות לחול.	י.פ. 4665	23/07/1998
18/101/02/22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית הני"ל ממשיכות לחול.	י.פ. 5588	16/10/2006

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ישראל מסילטי	30/05/2010		24		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	ישראל מסילטי	30/05/2010	1		1:1250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	נתיבי תנועה (מהוד) קישוני יואב	16/03/2010	1		1:1250	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	אלי חוגג (שמאי מוסמך)	28/10/2010		6		מחייב	טבלאות הקצאה
	ועדה מחוזית	לביא-נטיף מהנדסים בע"מ	29/09/2009	1	20	1:1250	מחייב	נספח ניקוז ונספח מניעת זיהום והגנה על מי התיהום
	ועדה מחוזית	נתיבי תנועה (מהוד) קישוני יואב	06/07/2011		1		מנחה	מאזן עבודות עפר
	ועדה מחוזית	ד"ר עמיר אידלמן	01/08/2011		17		מחייב	דוח סייסימי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ל"ד	08-9932964	ל"ד	08-9938700	כיכר יחזות צרפת 4, נתניה	ל"ד	הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה		ל"ד	ל"ד

(\*) ימלא רק כשהתוכנית מוגשת על ידי מקצב של בעלי קרקעות המהוות ביחד את שטח התוכנית. במקרה זה - כל בעל קרקע פירוט את החלקות שבבעלותו.

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	ל"ד	08-6263797	ל"ד	08-6264228	התקווה 4, ב"ש	ל"ד	מ.מ.י	ל"ד	ל"ד	ל"ד
	ל"ד	03-6301423	ל"ד	03-6300207	רח' ניאל אלון 60 תל אביב	589104751	מד"א	ל"ד	ל"ד	ל"ד

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Mesi_aro@012.net.il	054-2070590	08-9494400		08-9493300	המלך חסן 1, ת.ד. 211, קרית עקרון	ל"ד	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים	104401	022166508	ישראל	אדריכל	עורך ראשי
Elka_ltn@zahav.net.il	ל"ד	08-6285860	ל"ד	08-6288027	בית בלטקו, יהודה הנחתום 4, ת.ד. 3381, ב"ש	ל"ד	אלקא מהנדסים מודדים	648	054379862	עמי אלכנץ	מודד מוסמך	מודד
Mahod@mahod.co.il	ל"ד	08-6288070	ל"ד	08-6288040	בית בלטקו, יהודה הנחתום 4, ב"ש	ל"ד	נתיבי תנועה בע"מ	17209	01637032	קישוני יואב	מהנדס	יועץ תנועה
Office@lavi-natif.co.il	ל"ד	03-5584524	ל"ד	03-5584506	רח' השיקמה 3, א.ת. אור ת.ד. 48266, ת"א 61480	ל"ד	מהנדסים בע"מ (הנדסת מים-ביוב-ניקוז-הידרולוגיה)	12712	009310590	אמנון נטוף	מהנדס	יועץ הידרולוגי
elihog@gmail.com	052-3377619	08-6518519	052-3377619	08-6518519	דרך מיתר 17, ת.ד. 85025, שמתן 5, ירושלים	ל"ד	אלי חוגג-שמאי מוסמך	1531	65406589	אלי חוגג	שמאי מוסמך	שמאות
	052-2383774	02-6727370	052-2383774	02-6727372	שמתן 5, ירושלים 93629	ל"ד	ל"ד	ל"ד	ל"ד	ד"ר עמיר אידלדמן	גאולוג	יועץ סייסמי

## 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
לי"ר	

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, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת פארק לתעשייה קלה ומלאכה, בהיקף של 103 דונם על ידי שינויים ביעודי הקרקע וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בנייה לרבות שינוי בחלוקת מגרשים מיועדים למבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה והתווית דרכים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ביעודי הקרקע מאזור חקלאי לתעשייה קלה ומלאכה ודרכים, מאזור תעשייה למסחר, תעשייה קלה ומלאכה, חניה ציבורית ודרכים, משצ"פ למבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה.
- קביעת שימושים, הנחיות ומגבלות בנייה ליעודים החדשים.
- התווית דרכים וקביעת שטחי חניה.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי ונופי.
- קביעת תנאים לשמירה על איכות הסביבה.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- קביעת הוראות בדבר מיון מפעלים וכניסתם לאזור התעשייה וניהולו.
- חלוקה חדשה למגרשים 900/1, 900/2, 900/2 למבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה, ביטול זיקת הנאה ביניהם ושינוי קווי בנין.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	103 ד'
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי (שטח עיקרי)
	מתארי	מפורט				
		4278	+4278	0	מ"ר	מסחר
		27988	+24878	3110	מ"ר	תעשייה קלה ומלאכה
		5433	+2179	3254	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יש לרשום בטבלה זו את כל יעודי הקרקע שבמצב המוצע בתשריט ולפרט את תאי השטח שיעודי הקרקע חלים בהם. כמו כן יש לפרט את תאי שטח הכפופים בהתאם להוראות ולמגבלות הרלבנטיות שבתכנית.

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
ציר אופניים	חזית עם הוראות מיוחדות			
			1-5	מבני ומוסדות ציבור לחרום והצלה
			10-29	תעשייה קלה ומלאכה
		30	30	מסחר
			100, 101	דרך מאושרת
			102-105	דרך מוצעת
			300	חניה
		201	200-203	שצ"פ

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

### 4. יעודי קרקע ושימושים

#### 4.1 מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה

##### 4.1.1 שימושים

בתאי שטח מס' 1-5 יותר כל שימוש, שהוא מיועד למטרות חרום והצלה כלהלן:

- תחנת מגן דוד אדום אזורית הכוללת חניה מקורה לכלי רכב תפעוליים;
- תחנת משטרה אזורית הכוללת חניה מקורה לכלי רכב תפעוליים;
- מחסני חרום של עריית נתיבות לאחסנת ציוד ואביזרים לשעת חרום;
- תחנת כיבוי אש הכוללת שטחים למשרדים, שרותים, מלתחות ומקומות מנוחה לצוות, חניה מקורה לכלי רכב תפעוליים ואחסנת חומרים וציוד הנדרשים לתפקוד התחנה;
- מרכז לאימונים, הדרכה והכשרה מקצועית לענייני חרום והצלה;
- תחנות פיקוד צבאי או אזרחי לשעת חרום.

##### 4.1.2 הוראות

###### בינוי:

- גובה המבנים כולל מתקנים על הגג לא יעלה על 16 מ' ממפלס  $\pm 0.00$  של המבנה.
- תותר הקמת אנטנות באישור משרד התקשורת ועל פי הוראות ומגבלות בטיחות של מנהל התעופה האזרחי, צבא והגורמים המוסמכים.
- תותר הקמת מרתף בגודל עד 20% משטח המגרש לצורך חניה, אחסנת ציוד, מרחבים מוגנים, מתקנים הנדסיים הנדרשים לתפקוד המבנה ומטווח.

###### עיצוב אדריכלי:

- תותר בניית גגות קלים ו/או קשיחים.
- חזיתות המבנים יחפו באבן או בחומר חיפוי קשיח אחר שיאושר ע"י המהנדס הועדה המקומית. שטח תכסית חיפוי החזיתות לא יקטן מ-50%.
- גדרות ושערים הפונים לרחוב יהיו אחידים ובהתאם לדרישת מחלקת ההנדסה ובאישור מהנדס העיר.
- כל הפיתוח בתחום המגרשים הכולל גמר קירות תמך, ריצוף שבילים, ריפוד חניות ומעברים יהיו בהתאם לדרישת מחלקת ההנדסה ובאישור מהנדס העיר..

###### חניות:

- החניות בתחום המגרשים יהיו עצמאיות ויכול שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
- חניה בתוך מגרש מד"א תחושב לפי תקן מקומי של I רכב פרטי לכל I עמדת אמבולנס.

###### ניקוז:

- מי הגגות יופנו לחלחול טבעי ברצועות הגינון שיתוכננו במגרשים ע"י מערכת הניקוז פנימית בתחום המגרשים. עודפים יוזרמו למערכת התיעול העירונית.



## 4.2 תעשיה קלה ומלאכה

## 4.2.1 שימושים

- א. השימושים המותרים בתאי שטח 10-29 יהיו: תעשיה קלה ומלאכה בתנאי שאינם יוצרים סיכון סביבתי, מפגעים או מטרדים סביבתיים והעומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שהיו בתוקף. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)). לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס העיר או יחידה לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרד סביבתי. לא יותרו: תחנת כח, תעשיה כימית והאחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית והאחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים והאחסנה הכרוכה בה, יצור, אחסנה ואריזה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, מפעלי בטון, בלוקים, חיתוך אבן ושיש, מוסכים וסדנאות לרכב.
- ב. בשטחים העיקריים יותרו השימושים הבאים: חללי עבודה, יצור ואחסנה, מלתחות ושירותים, חדרי אוכל ומבואת כניסה, אולמות תצוגה, חנות מפעל, מרכז מבקרים, מרכזי הפצה ושיווק אחסנת מכו ומשרדים.

## 4.2.2 הוראות

- א. **חומרי בניה וגמר**  
**קירות וחזיתות הבניין.** תותר בנייה טרומית ו/או קונבנציונאלית ו/או בנייה קלה בשילוב עם אבן טבעית שתמוקם ברובה בחזית הראשית (מינימום חיפוי אבן 30% משטח המבנה). כמו כן, יותר לשלב קירות מסך פנלים מבודדים אלמנטים מתועשים וטיוח אקרילי.  
**עמודים וחגורות:** פלדה או בטון.  
**גגות:** גגות קלים ו/או מבטון – בכל מקרה מערכות גלויות על הגג יוסתרו ע"י מעקה ובאישור מהנדס העיר.
- ב. **גובה מבנים -** גובה המבנים לרבות מתקנים על הגג לא יעלה על – 16 מ' ממפלס  $\pm 0.00$  של המבנה, שיקבע בהתאם לתכנית בינוי ובאישור מהנדס העיר.
- ג. **מתקנים טכניים על גג המבנה**  
 על גג המבנה ניתן לשלב מתקנים טכניים כגון מכונות למיזוג אויר, מעלית, קולטי שמש. על מבקש ההיתר להגיש הצעתו לאישור מהנדס הוועדה המקומית לצורך בדיקת התאמה עיצובית ואסתטית.  
 מתקנים על גג המבנה בעלי פוטנציאל לגרימת רעש כמו מכונות מיזוג אויר ו/או מתקנים טכניים אחרים יבחנו בהיבט אקוסטי בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית נגב מערבי.
- ד. **גלריה -** תותר הקמת קומת גלריה.
- ה. **מרתף -** תותר הקמת קומת מרתף בשטח המפורט בטבלה 5.1 לצורך חניה, חניה תפעולית, אחסנה, מרחבים מוגנים ומתקנים הנדסיים.
- ו. **חניה -** החניה לרבות חניה תפעולית תהיה בתחומי המגרש על פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.
- ז. **צנרת ומתקנים גלויים -** לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג אויר, ארובות או צנרת כול שהיא בחזית הפונה לרחוב.
- ח. **גדרות -** גובה גדרות בגבולות מגרש צדדיים ואחוריים לא יעלה על 2.20 מ'. גובה הגדרות בחזית יקבע בהתאם לדרישת מחלקת ההנדסה ובאישור מהנדס העיר.
- ט. **פסולת -** תכנית להעמדת המתקנים לאצירת פסולת וסוגיהן יהיו חלק מתכנית הבינוי והפיתוח. מתקני אצירת הפסולת יהיו ממוקמים בשטח שיספיק גם למיכלים לפסולת ברת מחזור על פי דרישת הוועדה המקומית. אין למקם מתקנים לאצירת פסולת בחזית המגרשים, אך יש להבטיח גישה אליהם אשר תהיה נוחה לפריקה וטעינה.
- י. **ניקוז הגגות -** מי הגגות יופנו לחלחול טבעי ברצועות הגינון שיתוכננו במגרשים ע"י מערכת ניקוז פנימית בתחום המגרשים. עודפים יוזרמו למערכת התיעול העירונית.

## 4.3 מסחר

## 4.3.1 שימושים

השימושים המותרים במגרש מס' 30 יהיו:

- א. סופרמרקט, מסחר קמעונאי וסיטונאי, שירותים אישיים, מזנונים, מסעדות, משרדים ושירותים מסחריים כגון: בנק, דואר וכ'.
- ב. אחסנת מכר, מרכזי הפצה ושיווק.

## 4.3.2 הוראות

- א. **בינוי** - בתא שטח תותר בניית מבנה אחד או מספר מבנים עפ"י תכנון מפורט ובאשור מהנדס הועדה המקומית. כניסת רכב למגרש תתבצע דרך תא שטח 300 (חניה ציבורית)
- ב. **גובה מבנים** - גובה המבנים לרבות מתקנים על הגג לא יעלה על – 16 מ' ממפלס  $\pm 0.00$  של המבנה, שיקבע בהתאם לתכנית בינוי ובאשור מהנדס העיר.
- ג. **מתקנים טכניים על גג המבנה**  
על גג המבנה ניתן לשלב מתקנים טכניים כגון מכונות למיזוג אויר, מעלית, קולטי שמש. על מבקש ההיתר להגיש הצעתו לאישור מהנדס הועדה המקומית לצורך בדיקת התאמה עיצובית ואסתטית. מתקנים על גג המבנה בעלי פוטנציאל לגרימת רעש כמו מכונות מיזוג אויר ו/או מתקנים טכניים אחרים יבחנו בהיבט אקוסטי בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית נגב מערבי.
- ד. **גלריה** - תותר הקמת קומת גלריה.
- ה. **מרתף** - תותר הקמת קומת מרתף בשטח המפורט בטבלה 5.1 לצורך חניה, חניה תפעולית, אחסנה, מרחבים מוגנים ומתקנים הנדסיים
- ו. **חניה** - החניה לרבות חניה תפעולית תהיה בתחומי המגרש על פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.
- ז. **צנרת ומתקנים גלויים** - לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג אויר, ארובות או צנרת כול שהיא בחזית הפונה לרחוב.
- ח. **גדרות** - גובה גדרות בגבולות מגרש צדדיים ואחוריים לא יעלה על 2.20 מ'. גובה הגדרות בחזית יקבע בהתאם לדרישת מחלקת ההנדסה ובאישור מהנדס העיר.
- ט. **פסולת** - תכנית להעמדת המתקנים לאצירת פסולת וסוגיהן יהיו חלק מתכנית הבינוי והפיתוח. מתקני אצירת הפסולת יהיו ממוקמים בשטח שיספיק גם למיכלים לפסולת ברת מחזור על פי דרישת הועדה המקומית. אין למקם מתקנים לאצירת פסולת בחזית המגרשים, אך יש להבטיח גישה אליהם אשר תהיה נוחה לפריקה וטעינה.
- י. **ניקוז הגגות** - מי הגגות יופנו לחלחול טבעי ברצועות הגיגון שיתוכננו במגרשים ע"י מערכת ניקוז פנימית בתחום המגרשים. עודפים יוזרמו למערכת התיעול העירונית.
- יא. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור). לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס העיר או יחידה לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון, מפגע או מטרד סביבתי.

## 4.3.3 חזית עם הוראות מיוחדות

- חומרי גמר** – חומרי גמר בחזית יהיו קשיחים, תואמים לשאר חזיתות המבנה, משולבים אלמנטים דקורטיביים, קירות מסך וכד'.
- הצללה** – יותרו גגונים ומתקני הצללה בשלוב עם ארקדה עד קו בנין 0.
- צנרת ומתקנים גלויים** - לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג אויר, ארובות או צנרת כול שהיא בחזית הנ"ל.

**4.4 שטח ציבורי פתוח****4.4.1 שימושים**

- א. נטיעות, גינות נוי, מתקני משחקים ושעשועים, ריהוט רחוב, שבילים לרוכבי אופניים ולהולכי רגל, תאורה, ברזיות, מזרקות ופסלים.
- ב. שטחים לניקוז, העברת קווי תשתית ומתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים, מתקני ניטור למינהם וגישה לקווי תשתית תת קרקעיים וכדומה.
- ג. בתחום תא שטח מס' 201 יוסדר מסלול לאופניים.

**4.4.2 הוראות**

ניקוז – מי הגגות יפוננו לחלחול טבעי ברצועות הגינות שיתוכננו במגרש ע"י מערכת ניקוז פנימית בתחום המגרש. עודפים יוזרמו למערכת התיעול העירונית.

**4.5 דרכים****4.5.1 שימושים**

שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, חניה, גינות, התקנת תאורת רחוב, ניקוז ומעבר קווי תשתית למים וביוב. תיאסר בשטח זה בנייה כלשהי.

**4.5.2 הוראות**

רוחב הדרכים והתוויתן יהיה על פי המסומן בתשריט.

**4.6 חניה****4.6.1 שימושים**

- א. חניון ציבורי שיופעל ע"י הרשות המקומית ו/או גוף אחר מטעמה.
- ב. תותר בניית עמדת קופא/שומר בכניסה לחניון בשטח של 5 מ"ר.
- ג. תותר בניית משרד ניהול ותחזוקה לחניון בשטח של עד 40 מ"ר.

**4.6.2 הוראות**

- א. גובה המבנים לא יעלה על 3 מ' מגובה פני המדרכה הסמוכה.
- ב. ניקוז – מי הגגות והחניון יפוננו לחלחול טבעי ברצועות הגינות שיתוכננו במגרש ע"י מערכת ניקוז פנימי בתחום המגרש. עודפים יוזרמו למערכת התיעול העירונית.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

### 5.1 מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (באחוזים)					הכסית (% משטח תא השטח)	גובה מבנה (מ')	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		מסודות ציבור לחרום והצלה
			מפל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה	מספר קומות			מספר קומות	קדמי	צדדי- צדדי- שמאלי		
				עיקרי	שרות								עיקרי	
מסחר	1	3790	35%	5%	-	20%	60%	(2)16	2	1	0	0	מסודות ציבור לחרום והצלה	
	2	1920	40%	5%	-	45%	(2)16	2	0	0	0			
	3	3000	60%	15%	-	-	75%	(2)16	3	0	0	0		
	4	2580	35%	5%	-	-	40%	(2)16	2	0	0	0		
	5	4237	15%	2%	-	-	17%	(2)16	2	0	0	0		
תעשייה קלה ומלאכה	10-29	1320	60%	10%	10%	45%	125%	(2)16	2	1	1	0	מסחר	
מסחר	30	6112	60%	10%	10%	45%	125%	(2)16	4	1	1	0	מסחר	
תניה	300	3469	3%	-	-	-	3%	4	1	0	0	0	תניה	
שצ"פ	200-202	(5)619	(4)50 מי"ר	-	(4)30 מי"ר	-	-	-	-	-	-	-	-	שצ"פ

#### הערות:

- שטחי השרות במרתפים כוללים: תניה מקורה עד 25% משטח המגרש, והשאר לשימושים אחרים כגון מתקנים טכניים, ממי"מים ודרכי גישה למתקנים הטכניים, וכיו"ב. אחסנה תכלול בשטח לשימושים עקריים.
- למבנה הכולל מתקנים על הגג, החורג מעבר לגובה המפורט בטבלה, יש לקבל את אישור רשות ה תעופה האזרחית.
- תותר בניה בקו בניין צדדי 0 (בקו 0 לא יותרו פתחים כמצוין בחוק תכנון והבניה) בין שני מגרשים סמוכים אם שני המגרשים הם באותו ייעוד, וניתנה לכך הסכמה בכתב של בעלי הזכויות בשני המגרשים.
- ניתן לבנות מתקנים הנדסיים כגון: חדרי טרנספורמציה מעל הקרקע או מתחת לקרקע.
- מיקום תחנת הטרנספורמציה וסככות ההצלה יקבעו עפ"י תוכנית בינוי פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

**5.2 מצב קיים**

**5.2.1 טבלת זכויות והוראות בניה לתכנית מס' 11/101/02/22**

קווי בנין (מ')	מס' קומות מרבי	תכנית מרבית	היקפי בנייה מרביים % או מ"ר		שטח מגרש מזערי למ"ר	מס' מגרש	אזור
			סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שירות			
א	2	17%	17%	2%	4191	900	
צ							
הערה							

**5.2.2 טבלת זכויות והוראות בניה לתכנית מס' 18/101/02/22**

קווי בנין (מ')	מס' קומות מרבי	תכנית מרבית	היקפי בנייה מרביים במגרש (במ"ר או ב-%)				שטח מגרש מזערי למ"ר	מס' מגרש	אזור
			סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שירות	מטרות עיקריות	מתחת לכניסה הקובעת			
א	2	40%	40%	5%	35%	3500	900/1		
צ									
כמסומן בתשריט	2	40%	40%	5%	-----	4000	900/2	שטח לבנייה ציבור	

**5.2.3 טבלת זכויות והוראות בניה לתכנית מס' 5/328/02/7**

קווי בנין (מ')	מס' קומות מרבי	תכנית מרבית %	היקפי בנייה מרביים במגרש (ב-% או ב-מ"ר)		שטח מגרש מזערי למ"ר	מספר מגרש	יעוד
			סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שירות			
א					5654	108	אזור תעשייה
צ							

**5.2.4 טבלת זכויות והוראות בניה לתכנית מס' 197/03/7**

קווי בנין	סה"כ מירבג לכל הקומות	אחוז בנייה מירבגי לקו"ק	מספר מגרש	שטח מגרש מזערי למ"ר	יעוד
א	55%	15% + 40%	108	46462	אזור תעשייה
צ					

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתרי בניה****6.1.1 תוכנית בינוי ופיתוח**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר בנייה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח.

תוכנית בינוי ופיתוח תכלול את התכנון השטחים הבלתי מבוזים : מקומות חניה, כניסות ויציאות, פירוט תכסית הקרקע, ניקוז, חצר משק, מיקום מכולות אשפה, מיקום אחסנת חוץ פתוחה ואחסנה סגורה לחומרי גלם ופסולת, מיקום שלטים, פריסת גדרות, פרטי גידור ושערים, פרטי מערכת תיעול, פרטי גיבון והשקיה, פרטי מערכת תאורה וסוג החומרים, חזיתות מסחריות ונגישותן.

**6.1.2 תוכניות תנועה מפורטות**

תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.

**6.1.3 תוכניות מפורטות למים וביוב**

היתר בניה ינתנו לאחר הכנת תוכניות מפורטות למים וביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי הפתרון יבוצ בד בבד עם ביצוע עבודות הבניה והפיתוח.

**6.1.4 פסולת בנין**

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.

**6.1.5 למניעת שפיכת עפר לשטחים הפתוחים**

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 הפתוחים

**6.1.6 תאום עם היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה**

כל בקשה למתן היתרי בנייה לעסק יהיה בתאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי או עם המשרד להגנת הסביבה. לבקשה להיתר יצורפו מסמכים המפרטים את האמצעים והפתרונות שיש לנקוט לצורך מניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן :

**א. תיעול**

אופן החיבור למערכת התיעול. יצירת הפרדה בין מערכת התיעול לבין מערכת הביוב בעסק והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתונים, כולל אמצעים להקטנת הנגר העילי ולהגברת החלחול לתת הקרקע.

**ב. שפכים**

פרוט דרכי הטיפול בשפכים עפ"י כמויות, סוג והרכב השפכים שייווצרו בעסק לרבות מתקני מערכת קדם טיפול, עד ליציאת השפכים מתחום העסק והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.

לא יוצאו היתרי בנייה להקמת עסקים המייצרים שפכים תעשייתיים בטרם ביצוע של פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

**ג. פסולת**

דרכי הטיפול בפסולת ומיונה, בהתאם לכמויות ולסוגי הפסולת הצפויים להתקבל עקב תהליכי הייצור והשירותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח העסק ודרכי סילוקה.

**ד. זיהום אוויר וריחות**

פרוט אמצעים למניעת זיהום אוויר ומטרדי ריחות כתוצאה מפעילות העסק, מתהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב. יאסרו מפעלים בעלי פוטנציאל למטרדי ריח וזיהום אוויר. מקורות האנרגיה המותרים : חשמל, סולר תחבורה, גז, שמש ורוח בלבד.

## ה. רעש

הצגת פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבה.

יובטח כי מחוץ למבנים ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית תיאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום לרעש במבני מגורים כמפורט בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ב 1992.

תנאי להיתר בניה יהיה אישור מומחה לנושא מניעת רעש, שהפעילות במבנים לא צפויה לגרום לחריגה מהתקנות למניעה מפגעים – רעש, בסביבה וכי ההיתר כולל את כל האמצעים הנדרשים למניעת הרעש כאמור הכל בתאום ובהנחיית היחידה לאיכות הסביבה. היתר הפעלה (טופס 4) יותנה באישור מומחה לנושא מניעת רעש ואישור היחידה לאיכות הסביבה כי הותקנו במתחם כל האמצעים הנדרשים להפחתת רעש למפלסים הרעש המרביים המותרים.

## ו. פיתוח השטח

מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת העסק, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום העסק ושלבי ביצוע התוכנית. כל מסמך בנושאים האמורים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכת השונות ולצורך בפתרונות זמניים.

- 6.1.7 תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת דו"ח ואישור בטיחות ע"י מומחה לענייני בטיחות והגות.
- 6.1.8 תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור תכנית למערכת ניטור למעקב אחר איכות המים במוצא איזור התעשייה ע"י רשות המים ותנאי לאכלוס איזור התעשייה יהיה הפעלת מערכת הניטור בפועל.
- 6.1.9 תנאי למתן היתר בניה לחזית המסחרית עם הוראות מיוחדות הפונה לדרך מספר 1 יהיה קבלת אישור מהנדס העיר לעיצוב המבנים והפיתוח.
- 6.1.10 תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור רשות הניקוז לתכנית מפורטת לניקוז מהמעלה ועד המורד וביצוע בפועל של התכנית כאמור.

## 6.2 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

- 6.2.1 חיבור המתחם ו/או בניין לקו ביוב העירוני יבוצע בתאום עם מהנדס הוועדה ובהנחיתו וזאת לאחר שמולאו כל התנאים בסעיף 6.5 במגרשים שיעודם מסחר ו/או תעשייה.
- 6.2.2 חיבור המתחם ו/או בניין לקו הניקוז העירוני יבוצע בתאום עם מהנדס הוועדה ובהנחייתו:
- ניתן יהיה לנקז מגרשים אל הכביש הצמוד אליהם, ובמגרשים בחלק הדרום מזרחי ניתן יהיה לנקז לחזית האחורית של המגרשים.
  - תכניות פיתוח המתחם / אתר יכללו פיתרונות לניקוז מי נגר עילי ויכללו אמצעים להקטנתו ולהגבלתו שלהחלחול.
  - המתחם יחובר למערכת הניקוז העירונית הקיימת בהתאם למפורט בנספח הניקוז
- 6.2.3 חיבור המתחם ו/או בניין לקו המים העירוני יבוצע בתאום עם מהנדס הוועדה ובהנחיתו.
- 6.2.4 סידורי התברואה למתחם ו /או לבניין יבוצעו בתאום עם מחלקת התברואה ברשות המקומית.

## 6.3 הוראות בנושא קווי תקשורת

- 6.3.1 קווי טלפון וכבלים יונחו בהתאם להוראות מהנדס העיר ובאישור חב' בזק וחברת הכבלים.
- 6.3.2 מערכת התקשורת תהיה תת – קרקעית.

## 6.4 הוראות בנושא חשמל

- 6.4.1 רשת חשמל תהייה תת קרקעית.
- 6.4.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- 6.4.3 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

6.4.4 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של בניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.4.5 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקוהמשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
5.00 מ'	6.5 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
-	8.5 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ'	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו
-	20.00 מ'	
	35.00 מ'	

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

## 6.5 פיתוח תשתית

### 6.5.1 תנאים לחיבור מפעל למערכת תשתית

- א. חיבור מפעל למערכת הביוב יוגבל לתנאים הבאים, אשר מטרתם למנוע מטרדים, נזק למערכת הביוב, הפרעה בתהליך טיהור השפכים או נזק לגידולים חקלאיים שיושקו בקולחין.
- בכל עסק תתבצע הפרדה מוחלטת בין זרמי השפכים – שפכים סניטאריים, שפכים תעשייתיים, תמלחות.
  - לא תותר הזרמת תמלחות אל מערכת השפכים העירונית.

ב. בכל מפעל אשר יזרים שפכים תעשייתיים למערכת הביוב האזורית תותקן מערכת בקרה בנקודות החיבור למערכת האזורית. מערכת הבקרה תכלול רישום PH, ספיקה ומוליכות חשמלית.

6.5.2 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

6.5.3 הנחיות לחיבור מפעלים למערכת הביוב יינתנו ע"י היחידה לאיכות הסביבה עפ"י אופיו של כל מפעל. הנחיות אלו ייושמו בתוכנית בטרם קבלת היתר בניה.

## 6.6 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש על פי התקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה ותכלול חניה תת קרקעית, תפעולית וכו'.

## 6.7 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

## 6.8 שירות כבאות

תנאי למתן היתר בניה יהיה – תאום הבקשה עם רשות הכבאות.



<b>6.9 הנחיות סביבתיות</b>
----------------------------

- 6.9.1 עבודות עפר**
- א. ע"מ למנוע מפגעי זיהום אבק בעת ביצוע עבודות העפר, יש להבטיח כי דרכי העפר שיוכשרו לביצוע הפרויקט יורטבו עפ"י הנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- ב. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאות היתרים. בתוכנית תינתן התייחסות ל-
- מניעת תנועה ושימוש בדרכי הגישה, אל שכונות המגורים ולתוכן, לכלים כבדים.
- הגדרות טווחי ומרחקי הנסיעה של הצמ"ה סביב הפרויקט.
- ג. אתר ההתארגנות והשהייה של הצמ"ה, עובדים וחניונים, יוגדרו ע"מ להבטיח מפני פגיעה סביבתית ויהיו בשטח התכנית בלבד.

- 6.9.2 מגבלות לסביבה הסמוכה**
- א. במגרשים הנמצאים בגבולות התוכנית לא תותר עבודה בשעות הלילה העשויה לגרום למטרדי רעש, ריח ופליטות מזהמות.
- ב. לא תותר כניסת תחבורה ישירה דרך שכונות המגורים לאזור התעשייה.

- 6.9.3 מערך ניתור**
- א. באזור וסביבתו יש להקים מערך ניתור ו/או להשתמש במערך הסמוך, לצורך בדיקה של רמת זיהום האוויר והשפכים הנגרמים עקב פעילות.
- ב. אופן יישומו של מערך הניטור יקבע ע"י המשרד לאיכות הסביבה ויופעל ע"י היחידה לאיכות הסביבה לפני אכלוס אזור התעשייה.
- ג. תוקם ותופעל מערכת ניטור למעקב אחר איכות מי הנגר המוצע איזור התעשייה, לצורך כך תוכן תוכנית ניטור שתכלול: \_
- a. הגדרת מיקום אתרי הדיגום. ידגמו לכל הפחות כל מוצאי הניקוז מאזור התעשייה.
- b. מבנה תא הדיגום בכל אחד מהמוצאים ואופי הדיגום (חטף או מורכב)
- c. אופן הדיגום ותדירות הדיגום – מי הנגר ידגמו באירוע הגשם הראשון הגורם לזרימת מי נגר וכן לכל הפחות בשני אירועי זרימה נוספים במהלך השנה
- d. פרמטרים לאנליזה יכללו לכל הפחות: סריקת מתכות כבדות, דטרגנטים, שמנים ושומנים, חנקל קלדהל, אמוניה, זרחן,  $\text{bod}$  ו- $\text{toc}$ .
- e. ניתוח, סיכום ודיווח הנתונים – יוגדר הגורם המקצועי האחראי לביצוע הניטור, ניתוח הממצאים ודיווח. הדיווח יעשה לכל הפחות לרשות המים, למשרד להגנת הסביבה ולרשות ניקוז שקמה בשור בתדירות שלא תפחת מפעם בשנה.

<b>6.10 חלוקה ורישום</b>
--------------------------

- 6.10.1 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.
- 6.10.2 חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן מתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה וצורכי רישום.
- 6.10.3 השטחים המיועדים, בתכנית זו, לצורכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית ללא תמורה, כשהם פונויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

<b>6.11 איחוד וחלוקה</b>
--------------------------

החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הוועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה עפ"י תכנית זו.

<b>6.12 הפקעות לצורכי ציבור</b>
---------------------------------

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

**7. ביצוע התכנית**

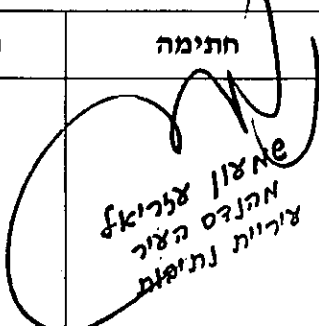
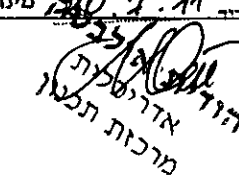
**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		עיריית נתיבות			מגיש התוכנית
		מ.מ.י			בעלי עניין בקרקע
		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	22166508	ישראל מסילטי	עורך התוכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שנו התי מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. מתוכנתנו היתה לצרכי תכנון בלבד אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל של של זווית אחר השטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם יתנו הסכם מהאים בגינו, ואין מתוכנתנו זו בלא בעקבות העמדה כי בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מודיע בזה כי אם נעשה או יעשה פי ייזמו הסכם בגין השטח הנ"ל, תכנית, אין בהחייבתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם מאוחר ו/או רחוק על זכותנו לבטלו בגלל החרתו ע"י מי שהיה מתנתו על פיו זכותה כלשהו בשטח, ו/או על כל זכויות אחרת העומדת לנו ככח הסכם מאוחר ועפ"י כל דין שבו התיבתנו ניתנת אך ורק מלפניו כח התכנית.

מנהל משרדנו ישראלי

יש להגיש את התוכנית אדריכלית מ.מ.י



מאיר פדא - תמ"מנהל מחלקת נכסים ובינוי מגן דוד אודם בישראל

כאמור בק"ק  
סוף אל י"מ  
אלו כ"ס

**13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן <sup>(2)</sup>
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.  
 (2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
√		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית (3)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(4)</sup> .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
	√	קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

<sup>(3)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(4)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

<sup>(5)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה ישראל מסילטי, מספר זהות 22166508.

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 21/101/02/22 ששמה הרחבת פארק תעשיה קלה ומלאכה, נתיבות (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 104401.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. \_\_\_\_\_  
 ב. \_\_\_\_\_  
 ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ישראל מסילטי  
 מ.ר. 21/101/02/22

חתימת המצהיר


תאריך

**הצהרת המודד**

**מס' התכנית: 21/101/02/22**


(בעת עדכון המדידה)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 17/11/2008 בתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה	<u>648</u> מספר רשיון	<u>אלע זר</u> שם המודד המוסמך
--	--------------------------	----------------------------------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רגע לתכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 26/6/10 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה	<u>648</u> מספר רשיון	<u>אלע זר</u> שם המודד המוסמך
---	--------------------------	----------------------------------

(בתכנית איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה	_____ מספר רשיון	_____ שם המודד המוסמך
----------------	---------------------	--------------------------

**הסבר:**

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר	-		

יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.	ולקחשי"פ	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	לי"ר	לי"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	לי"ר	לי"ר

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר		אישור התכנית

ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
	לי"ר	לי"ר