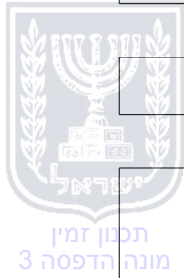


הוראות התכנית

תכנית מס' 621-0563403

שינוי קו בנין מגרש 300A נאות חובב



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נאות חובב

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

מטרת תכנית זו להסדיר קו בנין מקומי במגרש 300A בהתאם לבניה קיימת .
שינוי קו הבניין מ-5 מטר ל-0.0 מטר בפינה הצפון-מערבית ובפינה הדרום-מערבית של המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי קו בנין מגרש 300A נאות חובב

מספר התכנית 621-0563403

1.2 שטח התכנית 14.859 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

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	נאות חובב
קואורדינאטה X	181188
קואורדינאטה Y	560919

1.5.2 תיאור מקום

בניין המועצה החדש בכניסה למועצה בחלק הצפוני .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נאות חובב - חלק מתחום הרשות :

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

בניין המועצה החדש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100177	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
40 / 110 / 03 / 19	300A

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/05/2012	3924	6414	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37 /א/1/7. הוראות תכנית תמא/37 /א/1/7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/37 /א/1/7
20/06/2013	5433	6611	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 19 /02 /110 ממשיכות לחול.	שינוי	36 /110 /02 /19
04/01/2015	2506	6959	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 19 /03 /110 ממשיכות לחול.	שינוי	40 /110 /03 /19



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריקה לאוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריקה לאוב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	10/08/2017	אריקה לאוב	10/08/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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 3

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, גדי אלפסי		מ.מ. נאות חובב	באר שבע	(1)		08-6543117	08-6543131	irit@neho.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 360 באר שבע 84102.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקווה (1)	4	08-6264333	08-6264850	

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 ת"ד 233 באר שבע.

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	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	(1)	4	08-6209393	08-6209397	erica.loeb@gmail.com
	מודד	עמי אלקבץ	521	אלק"א מהנדסים	באר שבע	(2)	4	08-6288027	08-6285860	elka-ltd@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1291 באר שבע.

(2) כתובת: יהודה הנחתום 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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 קו בניין מקומי בהתאם לבניה קיימת .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין מקומי בהתאם לסעיף : 62א (א) (2)



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	14.859
------------------	--------



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7,850			7,850	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	300A



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	300A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	14,858.52	100
סה"כ	14,858.52	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	14,858.52	100
סה"כ	14,858.52	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א.1. תותר הקמת מבנה הרשות המקומית ויחידותיה השונות, מרכז מבקרים ומידע מקומי בנושא המועצה, בתנאי שיהיה מרכז מבוקר שיכלול הגבלת כמות מבקרים בהתאם ליכולת לתת מענה למיגון ובטיחות המבקרים והמבנים, ובתנאי שהפעלתו ותכנון והיו בזיקה לפעילות המפעלים באזור התעשייה הסמוך.</p> <p>2. אולם כנסים והשתלמויות לעובדי מפעלי התעשייה והמועצה - יותר בתנאי שיהיה במבנה ממד"ים בגודל המתאים לכלול את כל המבקרים והעובדים ברמת שיא שלהם, ובתנאי שהממ"דים יהיו מצויידיים במערכות מיגון לטיהור אויר שיהוו מענה לאירועי חומ"ס במרחב רמת חובב ויאושרו ע"י פיקוד העורף למטרה זו.</p> <p>3. שטחי שירות יכללו: מבואות וחדרי מדרגות, מרחבים מוגנים מוסדיים, מחסנים, חדרים טכניים ושירותים הנדסיים.</p> <p>ב. תותר הקמת מתקנים טכניים לחשמל ולתקשורת, גינוי ומעבר קווי תשתית ציבורית (כגון ניקוז, מים, ביוב, חשמל, תקשורת וגז).</p> <p>ג. יותר שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגיית השמש והרוח לשימוש עצמי או מסחרי בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובעיצוב ע"י מהנדס הועדה המקומית. מתקנים פוטו וולטאים יוקמו בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר בנית מספר בנינים בתוך תא שטח ללא מגבלות מרחק ביניהם.</p> <p>ב. תותר בנית שני בנינים שהם חולקים קיר משותף.</p> <p>ג. תותר בניה במרחב התת-קרקעי למטרות חניה, אחסנה, מתקנים טכניים ומרחב מוגן.</p> <p>ד. ס'1.4.4. ג. בתנאי שיעמדו בתנאי תמ"א 7/1/א/37 ובתנאי רשות הגז.</p> <p>ה. שלבי בניה ותוספת בניה</p> <p>1. במגרש בו תותר בניה בשלבים, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח צמוד לבניין.</p> <p>תנאי זה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר בניה.</p> <p>2. מהנדס הועדה המקומית רשאי לדרוש שכל בקשה להיתר שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית, עד למיצוי מרבי של זכויות הבניה.</p> <p>3. תוספת למבנה קיים, תתוכנן תוך התאמה לחזיתות מבנה קיים, בחומרי גמר תואמים למבנה המקורי, שיאושרו ע"י מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>ו. שימוש במבנים יבילים</p> <p>שימוש במבנים יבילים מבנייה קלה דוגמאת קראוונים, מגורונים, ביתני שומר/ כניסה תותר באישורו של מהנדס הועדה המקומית. גמר המבנים היבילים יהיה קשיח בחיפוי אבן.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>א. מתקני הפקת האנרגיה בס' 4.4.1 ג לעיל, ישולבו תיפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תאי השטח, לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. לא יותר שימוש ברעפים או באזבסט-צמנט לסיכוך גגות.</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>ג. מתקנים על הגגות כגון מערכות סולריות, מערכות קירור ומיזוג אויר וחדרי מעליות ישולבו בעיצוב המבנה, או יוסתרו ע"י מסתור, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה שיאושרו ע"י מהנדס המועצה.</p> <p>ד. חומרי הגמר ו/או הציפוי של גגות שטוחים, יהיו מחומר שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת כגון ריצוף באריחים, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד'. לא יותר שימוש בחומרים מבסיס ביטומני, המיושמים באתר (זפת וכד') השימוש ביריעות ביטומניות יותר בתנאי חיפוי באגרנט, המוטבע עליהן בהן ייצורן.</p> <p>ה. יש לתכנן את מערכות מיזוג האויר והקירור הצורה מוצנעת ולמנוע ניקוז מערכות אלה למדרכות ציבוריות.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. הגדרות תבנה בחזית תא השטח עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית, גובה מירבי למסד אטום של הגדר המפרידה בין תאי שטח 300A לבין תא שטח 401 יהיה 1.6 מ'. מעל גובה זה תותר הקמת גדר סבכה.</p> <p>ב. קירות תומכים ייבנו לפי פרט שיאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. חומרים - כל מרכיבי הפיתוח יבנו או יחופו בחומרי גימור עמידים, שיאושרו על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. תוגש תכנית גינון ופיתוח לחזיתות הפונות לדרכים שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ה. חצרות משק לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים או שצ"פ.</p> <p>ו. אצירת אשפה מתקני אשפה ומיחזור ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתיאום עם עיצוב המבנה והגדר. לא תותר הקמת מתקני אשפה הפונות לדרכים או שצ"פ.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. המבנים יתוכננו במטרה שחזותם תיצור עניין וגיוון אדריכלי-עיצובי. מטרה זו תושג ע"י שילוב נפחים ו/או עיצוב החלל שבין חלקי המבנים ו/או בחירה ושילוב חומרים ו/או שימוש בפרטים ופרוט חזיתות ו/או אמצעים אחרים, בנוסף, חצרות המחסנים, תתוכננה תפוחנה ותגוננה, הכל לאישור של מהנדס ועדה מקומית.</p> <p>ב. חומרי הבניין והגמר של המבנים יהיו חיפוי באבן, שיש, גרניט, סיליקט, בחיפוי פח ואלומיניום, בלוקי בטון מבוקעים דוגמאת "דקוספליט", אריחים או לבנים מטרה קוטה או שמוט, קירות מסך מזכוכית ואלומיניום, אריחי קרמיקה וגרניט פורצלן בגודל מזערי של 40X40 ס"מ לאריח, אלמנטי G.R.C, או כל חומר גמר קשיח אחר שיאשר מהנדס הועדה המקומית. למרות הר"מ לא תחול חובת החיפוי על אלמנטים מעוגלים ו/או מיוחדים כגון עמודים, כרכובים וכד', לפי שיקול דעתו של מהנדס הועדה.</p> <p>ג. לאבן יותר עיבוד בניסור ו/או ניסור וליטוש ו/או סיתות. צורות עיבוד אחרות לאבן תותרנה בהיקף שלא יעלה על 10% משטח כל אחת מחזיתות המבנה. כל גמר אחר מותנה באישורו של מהנדס הועדה המקומית.</p>



4.1

מבנים ומוסדות ציבור

ד. לא יותר גמר טיח בקירות חוץ .

ה. המבנים הכוללים גמר בבטון חשוף או אלמנטים מתועשים של קירות חוץ , יותר השימוש בבטון גלוי בתנאים הבאים :

1. סך כל השטחים בבטון גלוי לא יעלה על 50 % משטח החזית. ביתר השטחים יהיה הגמר כאמור בסעיפים ב ו-ג לעיל.

2. הבטון יטופל במוספים/צביעה לקבלת גמר איכותי אחיד.

ו. חלונות ודלתות הפונים לחזיתות המבנה , ייעשו ממסגרת אלומיניום מאולגן או צבוע בתנור או מפלדת אל חלד צבועה בגוון אחיד או מזכוכית או מחומרים שווי ערך. חומרים אלו יצוינו ויפורטו בתכניות הבקשה להיתר בניה.

ז. אישור שינוי מהוראות אלה יינתן ע"י מהנדס הועדה המקומית רק בחזיתות סמויות מן העין עפ"י שיקול דעתו .

ח. צנרת

יאסר שילוב צנרת אלקטרו-מכאנית כולל צנרת מיזוג אויר, בחזיתות המבנים, למעט אם היא תמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים חזותיים, הכל בכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית .

ט. שילוט

בכל בנין בו יידרש מקום לשילוט , יתוכנן ויבוצע פתרון אדריכלי למיקום השילוט ואופיו. השילוט יהיה אך ורק במקומות שיועדו לכך בתכנית ההגשה. במידה וקיים שילוט בבניין, יש להראות השתלבות הבינוי המוצע, עם השילוט הקיים. בסמכות הועדה המקומית להוציא הנחיות שילוט מפורטות לביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	14	45	11550	400	350	3300	7500	14858.52	300A	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות

6.1

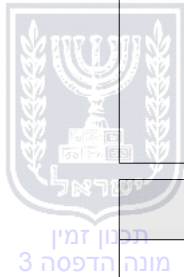
תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לפי תכנית זו, לאחר אישורה ובהתאם לתנאים הבאים:
1. הגשה ואישור של בקשה להיתר בניה
 - הגשת בקשה להיתר בניה שתכלול בנוסף לדרישות התקנות, ישום ופרוט של הנדרש בס' 4.1.2 וכמו כן: מיקום המערכות הטכניות בגג והסתרתן, מיקום ציוד טכני וצנרת לסוגיה, במידה והיא מופיעה בחזיתות המבנה ואופן הסתרתה, מיקום שילוט ואביזרי פרסום, מיקום גגונים וצורתם: הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בלתי מהותיים, של הנדרש בס' 4.1.2 לעיל בהעמדת המבנים, בפיתוח ובעיצוב האדריכלי, בכפוף להמלצת מהנדס הועדה המקומית ובתנאי שישמרו עקרונות הבינוי, הפיתוח והעיצוב ובתנאי שהבקשה תהיה תואמת את הוראות תוכנית זו.
 2. בטיחות טיסה
 - א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו התייעצות עם רשות התעופה האזרחית.
 - ב. תנאי להצבת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו התייעצות עם רשות התעופה האזרחית.
 3. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי עפר הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת ועודפי עפר לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
 4. היתר בניה לתשתיות מערכת החשמל, ארונות חלוקה, קווי חשמל יותנה בהיתרי קרינה מאושרים ע"י המשרד להגנ"ס.
 5. התייעצות עם חברת החשמל
 - התייעצות עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 6. התייעצות עם פיקוד העורף - התייעצות עם פיקוד העורף לפתרונות המיגון וחומ"ס בתחום המגרש.
 7. תאומי הגז הטבעי
 - א. תנאי לקבלת היתר חפירה הוא תאום עם בעל רשיון מערכת ההולכה והחלוקה.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא תאום רשות הגז הטבעי לתכנית.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה לצנרת גז טבעי בכפוף להוראות תמ"א 37/א' ותכנית זו.
 - ד. תנאי להקמת תחנת חלוקה הוא אישור סקר סיכונים ע"י רשות הגז.
 - ה. תנאי להיתר בניה בתאי שטח הנכללים בתחום מגבלות בניה ופיתוח ותחום מגבלות בניה ופיתוח ב' (תחום סקירה) יהיה אישור רשות הגז.
 8. הקמת מערכת ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כל פתרון הניקוז יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
 9. הקמת מערכת ביוב ומתקניה בהתייעצות עם משרד הבריאות. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
 10. ככל שמתוכננים מבנים על שכבות קרקע ו/או שכבות מילוי עבות ו/או מבנים בסמוך לערוצים, על מתכנן הקונסטרוקציה לוודא כי ניתנו הנחיות מתאימות לכך ע"י יועץ הקרקע בהתאם למידת הזהירות המתבקשת.
 11. אישור גורמים נוספים לפי החלטת מהנדס הועדה המקומית.
 12. תנאי למתן היתר בניה למערכות הולכה וחלוקת הגז הטבעי הינו קבלת אישור מנהל רשות

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>הגז הטבעי והממונה על הבטיחות בהתאם לסעיף 24 בחוק משק הגז הטבעי וסעיף 4 לחוק הגז (בטיחות ורישוי).</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה למערכות הולכה וחלוקת הגז הטבעי הינו קבלת אישור מנהל רשות הגז הטבעי והממונה על הבטיחות בהתאם לסעיף 24 בחוק משק הגז הטבעי וסעיף 4 לחוק הגז (בטיחות ורישוי).</p> <p>14. תנאי להפעלת מערכת הולכת בגז בטבעי הינו אישור תכנית הפעלה ותכנית לשעת חירום ע"י רשות הגז הטבעי.</p> <p>15. אישור מורשה נגישות מתו"ס.</p>	

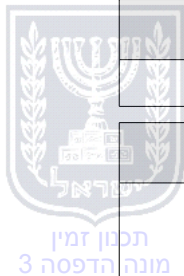


תנאים למתן היתרי איכלוס	6.2
<p>1. השלמת תשתיות באזור התעשייה הנדרשות לצורך חיבור הבנין ותא השטח אליהן.</p> <p>2. אישור מהנדס הועדה המקומית והרשויות המוסמכות כי מולאו כל התנאים הסביבתיים והותקנו כל המערכות והמתקנים הנדרשים בבקשה להיתר בניה והבנין חובר למערכת הביוב.</p> <p>3. השלמת עבודות פיתוח וגינון.</p> <p>4. לתאי שטח או לכל שימוש בתא שטח אשר לדעת מהנדס הועדה המקומית עלול לגרום לרעש לסביבה, היתר לאכלוס תאי השטח ולשימושים בהם יהיה אישור אקוסטיקאי מוסמך כי במבנה נשוא ההיתר הותקנו כל האמצעים הנדרשים לעמידה במפלסי הרעש המרביים המפורטים בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש).</p> <p>5. הסתרת מתקנים וצנרת בגג ובחזיתות המבנה בהתאם לבקשה למתן היתר בניה ובפועל.</p> <p>6. כל הנדרש עפ"י חוק התכנון והבניה.</p>	



הוראות פיתוח	6.3
<p>כללי</p> <p>יושם דגש חזק על תכנון וביצוע פיתוח ונוף בשילוב צמחיה כמפורט להלן:</p> <p>א. בכניסות למבנים.</p> <p>ב. בחזית ראשית.</p> <p>ג. בחזיתות תאי שטח הפונות לדרכים 1, 5, 40.</p> <p>1. גדרות</p> <p>א. גדרות לסוגיהן תבננה בהתאם לפרט עקרוני של מ.מ. ת נאות חובב. מיקום וסוגי גדרות יפורטו בבקשה להיתר בניה ע"י המבקש.</p> <p>ב. הועדה המקומית רשאית לאשר פרטי גדר שונים ככל שיש צורך בכך מבחינה בטחונית או בטיחותית.</p> <p>2. חובת גידור</p> <p>כל תא שטח יהיה מגודר למעט המפורט בסעיף ה. להלן.</p> <p>א. שילובים והשתלבות בגדרות גומחות (פילרים) למערכות תשתית, מבני אשפה, שנאים, ביתן שומר.</p> <p>ב. שערים:</p> <p>1. שערי כניסה לכל מטרה שהיא ישתלבו בעיצוב הגדר לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. לא תתאפשר פתיחת שערים בתוך רשות הרבים.</p> <p>ג. חצרות תא שטח:</p> <p>1. חצרות תתוכננה, תפותחנה ותגוננה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים יוצנעו.</p> <p>3. שטחי פריקה וטעינה יוסתרו מדרכים, שצ"פ, שבילים ומבני ציבור.</p>	





6.3	הוראות פיתוח
	<p>4. לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות ו / או מתקני אשפה הפונים לדרכים, שצ"פ, שבילים ומבני ציבור.</p> <p>5. לא תותר אחסנת חוץ חשופה לחזית הראשית, לדרכים, לשצ"פ, שבילים ומבני ציבור.</p> <p>ד. חניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במידה ותא השטח מאפשר, החניה תפוצל למניעת קבלת מסת חניה. 2. במידה ותא השטח מאפשר, החניה תוצנע מחזית הבנין. 3. חניות שאינן תפעוליות תרוצפנה באבן מחלחלת. <p>ה.גמר השטח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. רחבות ושבילי כניסה להולכי רגל יבוצעו בריצוף משתלב או גרנוליט. 2. כבישים פנימיים בין הבניין לקו המגרש בחזית הראשית של הבנין יבוצעו בריצוף משתלב. 3. כבישים פנימיים אחרים, רחבות תמרון פריקה ונטיעה ושבילי גישה לתחזוקה ירובדו באספלט או בריצוף משתלב. <p>ו. גינון והשקיה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי הגינון יהיו 20% משטח המגרשים לכל הפחות. 2. חניה תכלול נטיעת עצים בהיקף לאישור מהנדס הועדה המקומית. החניה לא תכלל בחישוב שטח הנטיעות לעיל. 3. בחזית הקדמית ינטעו עצים ושיחים בהיקף לאישור מהנדס הועדה המקומית. 4. בחזיתות צדדיות ואחוריות ינטעו עצים ושיחים בהיקף לאישור מהנדס הועדה המקומית. 5. הגינון יחובר למערכת השקיה. <p>ז. שילוט מבנים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בכל בנין בו ידרש מיקום שילוט, יתוכנן ויבוצע פתרון אדריכלי למיקום השילוט ואופיו. השילוט יהיה אך ורק במקומות שיועדו לכך בתוכנית הבקשה להיתר. 2. השילוט יתוכנן כחלק מעיצוב הכניסה למבנה. השילוט ישולב בקרבת הכניסה או כאלמנט חופשי, כיתוב השילוט יורכב מאותיות בודדות שתצמדנה לקירות המבנה, ו/או שלט עליון יחיד הנושא את שם הבנין או החברה מפעילת הבנין. השילוט לא יבלוט מעל מעקה הגג. השילוט לא יבלוט מעבר לגבולות תא השטח. 3. לא תותר הצבת שילוט ע"ג קירות וגדרות בגבול המגרש (למעט שלט המותקן בקרבת שער הכניסה) 4. לא תותר הצבת שילוט ע"ג גגות המבנים. 5. לא יותר שילוט פרסום מכל סוג שהוא למעט שלט המכיל לוגו ושם החברה.
6.4	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתוך המגרש, על פי התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
6.5	<p>תשתיות</p> <p>הוראות כלליות</p> <p>א. הוראות כלליות לתשתית</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיקבענה הדרכים, ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים - הכל בהתייעצות עם הרשויות המוסמכות. 2. חל איסור בניה מעל לקוי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם הרשויות המוסמכות. 3. התשתיות המתוכננות באתר: קווי חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וקווי שפכים, תחברנה

תשתיות

6.5

למערכת התשתית הקיימת, באישור הוועדה המקומית ובתיאום הרשויות המוסמכות.

ב. תשתיות תקשורת

1. התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.

2. ייבנו חדרי רח"ק כפי שיתואם עם גורמי חברת התקשורת.

3. תוואי תקשורת יהיו תת-קרקעיים.

4. גובי תקשורת יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.

5. יותקנו לוחות סעף וגומחות חלוקה (פילרים) על קו הגדר בתאום עם חברת התקשורת.

ג. תשתיות חברת הטל"כ (טלוויזיה בכבלים)

1. תיבנה גומחה או מבנה עבור ציוד חלוקה.

2. תוואי הטל"כ יהיו תת-קרקעיים.

3. גובי הטל"כ יותקנו על מדרכות בלבד בגדלים ובכיוונים לפי כמות הצנרת אשר מתחברת לגוב.

4. ייבנו גומחות חלוקה (פילרים) להזנת המבנים לפי תכנון מפורט, הנחיות ואישור חברת הטל"כ.

ד. מים - אספקת מים תהיה מרשת של הרשות העירונית בהתיעצות עם משרד הבריאות.

ה. שפכים וביוב - יותר חיבור שפכי ביוב סניטרי בלבד של כל מבנה לרשת הביוב העירונית בהתאם להוראות מהנדס הוועדה המקומית ומשרד הבריאות.

ו. פסולת

א. תובטחנה דרכי טיפול בפסולת שתמנענה היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים ותצמצמנה את כמות הפסולת במקור, בהתאם לקביעת הרשות המקומית.

ב. שטחים ומתקנים לאצירת פסולת

בשימושי קרקע למבנים ומוסדות ציבור, מתקני אצירת הפסולת יותקנו במבנים סגורים בחצר המשק של המבנים. קירות המבנים יחופו בקרמיקה / גרניט פורצלן לגובה מזערי 2.2 מ'.

ג. יידרשו מתקנים יעודיים לחומרים בני מיחזור ולמתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

ד. מתקני אצירת הפסולת והטיפול בה יהיו מוצנעים. לא תותר הצבת מתקנים לאצירת פסולת בחזית הקדמית של תא השטח או בהפניה לשביל, שצ"פ, דרך או מבנה ציבורי.

ה. פסולת רעילה תפונה לאתר ארצי לפסולת רעילה.

ו. תכנית פיתוח תראה את צירי הגישה למתקני איסוף הפסולת עבור רכב יעודי לפינוי פסולת.

ז. פסולת "חומרים מסוכנים" - תאוחסן ותטופל בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה.

ח. הטיפול בפסולת בהתאם לסוגיה

1. פסולת תעשיתית או אחרת, תאסף מאזור התעסוקה ע"י הרשות המקומית להטמנה באתר יעודי מאושר עפ"י כל דין.

2. פסולת למיחזור תמוין ותופרד במקור לסוגיה: מתכת, זכוכית, פלסטיק, נייר וקרטונים

תפונה לאתרים יעודיים מאושרים עפ"י כל דין. הצבת מתקני אצירה ייעודיים לפסולת למחזור תהיה באחריות בעל העסק.

3. פסולת בנין הנוצרת בתהליך הבניה, תפונה לאתרים מאושרים עפ"י כל דין בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה.

ז. מערכות ומתקנים הנדסיים

א. מערכות מיזוג אויר

1. התקנת מעבי מזגנים תותר רק במקומות שאושרו עפ"י תכנית ההגשה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3







תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

תשתיות	6.5
 <p>תכנון זמין הדפסה 3</p>	<p>2. בחזיתות הפונות לדרכים או לשטחים ציבוריים, לא תותר התקנת מזגן חלון, ולא תותר תליית מעבה או כל מתקן אחר על חזית המבנה בצורה גלויה.</p> <p>ב. מערכת סולרית וקולטי שמש על הגג</p> <p>1. דוד מים במערכת סולרית יוצב על הגג, לא תותר הגבהתו (יחסית לקולטים) או הוא יתלה מעל ואופקית למערכת הסולרית או יוסתר במסתור לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדוד שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. כל המערכת תוסתר.</p> <p>3. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>4. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. מתקנים פוטוולטאים</p> <p>ניתן להקים על גגות המבנים בשטח התכנית מתקני יצור חשמל מאנרגיית השמש, לרבות חיבורם לרשת החשמל הארצית (תקנות לתאים פוטוולטאים).</p> <p>ח. גז - על השטח המסומן בתשריט ב"מגבלות בניה ופיתוח ב"מ" לרצועת הגז הטבעי תחולנה הוראות תמ"א 1/37/א' ונגזרותיה ותכנית זו. תנאי לקבלת היתר חפירה הוא תאום עם בעל רשיון מערכת ההולכה והחלוקה.</p>

חשמל	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 3</p>	<p>חשמל-</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>2. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>3. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים מטה) הקוים העיליים בהתאם לתמ"א 10 ובין היתר, לצורך גינון, שטחים ציבוריים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות ועל פי העניין, לעבור לאורך קווי חשמל, לקוי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קוי דלק וקוי תקשורת. הכל בהתייעצות עם חברת החשמל לישראל בע"מ ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - מציר הקו 3.5 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו מהתיל הקיצוני 3.0 מ', מציר הקו 6.0 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו - מהתיל הקיצוני 5.0 מ', מציר הקו 20.0 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו - מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אספקת התחשמל תהיה מרשת חברת החשמל.</p> <p>רשת חברת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.</p> <p>רשת החשמל המתח גבוה ונמוך, לרבות החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.</p> <p>בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים.</p> <p>גומחות חלוקה (פילרים) לחלוקות משנה, ישולבו בגדרות בתוך תחום תא השטח. גודלן יהיה</p>

	<p>6.6 חשמל</p> <p>160/50/158 ס"מ.</p> <p>הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חח"י.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 3</p>	<p>6.7 מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>מתקני תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבניין, בין אם עיליים או תת קרקעיים, יותקנו בהתאם להוראות חלק א' בתוספת השניה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 3</p>	<p>6.8 ניהול מי נגר</p> <p>ניקוז ותיעול</p> <p>א. תוכן תוכנית מפורטת להסדרת הניקוז, עפ"י תוכנית אב לניקוז של הרשות המקומית על פי דרישות רשות הניקוז ובתאום עם רשות הניקוז במטרה לצמצם את כמויות מי נגר עילי, בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך הפרדה מלאה של מערכת זו ממערכת השפכים ומתן מענה למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותת קרקעיים.</p> <p>ב. ניקוז ותיעול בתוך המגרש יתוכנן בהתאם להנחיית היחידה הסביבתית.</p> <p>ג. הנגר נוצר בשטחים המבונים ייחשב כנגר נקי לאחר אישור המשרד להגנ"ס או היחידה הסביבתית שהוסמכה על ידו וישמש ככל הניתן, לצורכי הרווית הקרקע בהתאם לסדרי העדיפות הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השקיית צמחית המגרש ו/או החדרת מי גשמים אל הקרקע בתחומי תא השטח. 2. ניקוז לשצ"פ ו/או לשביל. 3. בשטחי גינון מקומי לאורך רחובות ומדרכות. 4. עודפי הנגר ינוקזו לכיוון מערכת הניקוז /התיעול הציבורית. <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים בשטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 3</p>	<p>6.9 איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס הוועדה המקומית או המשרד להגנ"ס או היחידה הסביבתית שהוסמכה על ידו או משרד הבריאות עלולים לגרום לסיכון, מפגע או מטרד סביבתי או אינם עומדים בדרישות החוקים, התקנות והתקנים הסביבתיים. 2. לא תותרנה תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים) ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנון החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנ"ס. 3. לא יותרו שימושים העלולות לזהם את מי התהום. 4. רעש <p>א. בתחום התוכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר, כהגדרתו בס' 4 בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992 ובקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. מקורות רעש כגון מדחסנים, גנרטורים, משאבות וכד' יטופלו אקוסטית בהתאם לנדרש ע"י אמצעים להפחתת רעשים.</p>	<p>6.9</p>



6.10	עתיקות
סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי	
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות</p>	

6.11	הפקעות לצרכי ציבור
<p>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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	

6.12	חלוקה ו/ או רישום
<p>1. איחוד, חלוקה ורישום ייעשו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה ? 1965.</p> <p>2. אישור תשריטי איחוד וחלוקה בתחום התכנית יהיו בסמכות הועדה המקומית.</p> <p>3. בתכנית איחוד, קוי בנין בין תאי השטח המאוחדים יתבטלו.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מייד	

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה.

