

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 609-1048198

אזור תעשייה דרום מזרחי, נתיבות



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

דרום  
נתיבות  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005200712/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת ליצור מסגרת תכנונית להרחבה דרומית של אזור התעשייה הקיים בצד המזרחי של העיר והמתוכנן במובלעת של שדות נגב. שטח התוכנית ממוקם מערבית ומזרחית לשד' ויצמן, בין כביש מס' 25 ממזרח לכביש הנושק לשטח C בתמל/1124 ממערב ומצפון לכביש מס' 2444, בהתאם לשינויים האחרונים אשר אושרו בוועדת הגבולות.

התוכנית מציעה שינוי ייעוד קרקע מ 'קרקע חקלאית' לייעודים של תעשייה, מלאכה, תעסוקה ומסחר, אחסנה, מבני ציבור ומשק וכן ייעודים ושימושים נלווים ותומכים בהתאם.

שינויים אלו מוצעים לצורך הקמת אזור תעשייה מתקדם אשר יהווה עוגן עירוני-אזורי, המרכז בתחומו את כלל פעילויות התעשייה, המלאכה והלוגיסטיקה בהתאם לצרכי העיר המתפתחים. המתחם המתוכנן יאפשר מרחב לצמיחת יוזמות עסקיות לצד מתן פתרונות לרווחת המשתמשים באמצעות שילובם של מוסדות ציבור, מסחר, ביטחון ורווחה.

בהתאם לעקרונות התכנון של התכנית הכוללנית של נתיבות המקודמת בעת זו, לנתיבות תפקיד משמעותי אזורי ומטרופוליני בשל מיקומה המרכזי במרחב ותיפקודה כ 'עיר ראשה'. בכלל זה פיתוח היצע תעסוקתי מגוון המאפשר חוסן כלכלי וחברתי לתושבי העיר וסביבתה.

הבינוי מציע חלוקת מגרשים גדולים לתעשייה, תעשייה ואחסנה המרוכזים בדופן הדרומית והמזרחית של התכנית, מגרשים לתעשייה קלה ומלאכה במרכז בלב המתחם, אלו משולבים עם מוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה.

התכנון כולל קישוריות מייטבית עם מוקדי העיר הסמוכים תוך פיתוח רשת צירי תנועת כלי רכב ותחבורה ציבורית, מדרכות מוצלות עבור הולכי הרגל ושבילי אופניים לצד רצועות גינון.

הכניסה הדרומית אל העיר מהווה את "שער הכניסה" אל אזור התעשייה, בה ממוקם מרחב ציבורי פתוח רחב ידיים הכולל שצ"פ ליניארי אינטנסיבי בו משולבים מוקדי פעילות ופנאי וכן טיילת מטופחת לטובת הכלל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

אזור תעשייה דרום מזרחי, נתיבות

609-1048198

מספר התכנית

875 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

## 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

161705 קואורדינאטה X

591236 קואורדינאטה Y

נתיבות, דרומית לאזור התעשייה שדות נגב.

## 1.5.2 תיאור מקום

## 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

אזור תעשייה

שכונה

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
50000	לא מוסדר	חלק		999
100280/3	מוסדר	חלק	127, 137-138, 140, 144, 150	8, 13, 23, 27-28, 112, 133, 135, 139, 141, 143, 148-149, 153
100855	מוסדר	חלק		1-2

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
651-0172429	500, 402 - 401, 302 - 301, 1001 - 1000

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

נגב מערבי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
609-0571737	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 609-0571737. הוראות תכנית 609-0571737 תחולנה על תכנית זו.	8602	2581		26/12/2019
328 / 02 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בהוראות תכנית 7 / 328 / 02	3819	632		26/11/1990
5 / 328 / 02 / 7	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 328 / 02 / 5 ממשיכות לחול.	4661	4478		09/07/1998
651-0172429	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0172429. הוראות תכנית 651-0172429 תחולנה על תכנית זו.	7320	9060		15/08/2016

הערה לטבלה:

מספר תכנית 197/03/7 - החלפה - תכנית זו מבטלת את תכנית 197/03/7 בתחום גבולות תכנית זו.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל מסילטי		1	1: 2000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח נופי סביבתי	14: 52 16/11/2023	קובי אלון	15/11/2023			רקע	דוח סביבה
לא	נספח ניהול מי נגר	09: 19 26/02/2024	שמואל שגל	15/07/2023	27		רקע	ניהול מי נגר
לא	נספח הידרולוגי-סביבתי לתחנת תדלוק איזור תעשייה דרום-מזרחי נתיבות	15: 15 04/01/2024	קובי אלון	04/01/2024	25		רקע	נספח סביבה
לא	בהת	11: 51 10/03/2024	ניר שלף	10/03/2024			רקע	תנועה
לא	פרשה טכנית מים וביוב	10: 16 28/02/2024	מיכאל מוסקוביץ	26/02/2024	9		רקע	תשתיות
לא	נספח מגבלות חומרים מסוכנים	08: 46 01/10/2024	קובי אלון	30/09/2024	1	1: 2000	רקע	איכות הסביבה
לא	נספח ביוב	09: 58 28/02/2024	מיכאל מוסקוביץ	26/02/2024	1	1: 2000	רקע	ביוב
לא	נספח בינוי ופיתוח	12: 50 04/03/2024	בני שדמי	04/03/2024	1	1: 1000	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ופיתוח - הגדלה	13: 00 04/03/2024	בני שדמי	04/03/2024	1	1: 2000	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח נוף - חתכים	13: 02 04/03/2024	בני שדמי	04/03/2024		1: 100	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח חשמל	07: 56 29/02/2024	טל טיש	19/02/2024	1	1: 2000	רקע	חשמל
לא	נספח מים	09: 59 28/02/2024	מיכאל מוסקוביץ	26/02/2024	1	1: 2000	רקע	מים
לא	נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז	09: 20 26/02/2024	שמואל שגל	25/02/2024		1: 2500	רקע	ניקוז
לא	נספח קומפילציה לתוכניות: 609-1048198 אזור תעשייה דרום מזרחי, נתיבות 651-0649855 אזה"ת שדות נגב, תוכנית תמל/2027 נתיבות	11: 46 26/02/2024	ישראל מסילטי	25/02/2024	1	1: 2000	רקע	קומפילציה
לא	נספח סקר עצים	13: 37 04/03/2024	רקפת גבאי	04/03/2024	59	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תכנית סקר עצים	13: 34 04/03/2024	רקפת גבאי	04/03/2024	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תנוחה	10: 24 05/03/2024	ניר שלף	04/03/2024		1: 2000	רקע	תנוחה
לא	חתכי תנועה טיפוסיים	10: 33 05/03/2024	ניר שלף	04/03/2024		1: 100	רקע	תנועה
לא	נספח שבילי אופנים	12: 08 10/03/2024	ניר שלף	04/03/2024	1	1: 2000	רקע	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	17: 22 12/03/2024	ניר שלף	04/03/2024	1	1: 2000	רקע	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית - כללי	10: 39 05/03/2024	ניר שלף	04/03/2024	1	1: 2000	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה	12: 09 10/03/2024	ניר שלף	04/03/2024		1: 2000	רקע	תנועה
לא	נספח תשתיות קיימות - מים וביוב	09: 56 28/02/2024	מיכאל מוסקוביץ	26/02/2024	1	1: 2000	רקע	תשתיות
לא	תשריט מצב מאושר	08: 26 04/03/2024	ישראל מסיילטי	03/03/2024	1	1: 2000	רקע	מצב מאושר

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 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 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 (1)		ועדה מקומית נתיבות	נתיבות			08-9938711	08-9932964	hagit.netivo t@gmail.com
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום	באר שבע	התקוה	4	03-9533333		hagais@lan d.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יהדות צרפת 4.

## 1.8.2 יזם

## 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	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	גבעת ברנר (1)	גבעת ברנר )		08-9493000		taba@mesilat i.co.il
מודד מוסמך	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים בע"מ	באר שבע	(2)		08-6288031	08-6285860	elka- ltd@inter.net. il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	ניר שלף	77030	אמי מתום מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55 א	03-6363500		Nir- s@amymeto m-ta.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	מיכאל מוסקוביץ			באר שבע	נויפלד הנרי	8	08-6498649		michmirm@ bezeqint.net
יועץ ניקוז והידרולגיה	יועץ	שמואל שגל		מהוד הנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060	08-6288070	mahod@mah od.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	בני שדמי		מקום אדריכלות נוף ותכנון עירוני בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	114	03-5003950	03-5003959	Benny@ma- com.co.il
ד"ר לגיאוגרפי ה	יועץ סביבתי	קובי אלון		אדמה מדעי הסביבה והגאולוגיה בע"מ	שהם	(3)		03-9445306		kobi@adam- ma.co.il
מהנדס חשמל	יועץ	טל טיש	976441	דן שרון מתכנני חשמל ובקרה	תל אביב- יפו	דרך בגין	116	03-6537860		esty@dansha ron.co.il
אדריכלית נוף ואגרונומי ת	אגרונום	רקפת גבאי			מודיעין- מכבים- רעות	אלישע הנביא	12	054-9107292		dryy@zahav. net.il
פרוגרמטור	יועץ	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5631087		zevbar@012. net.il
ניהול התכנון	יועץ	אלונה ויינברגר		סיטילינק	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228		alona@cityli nk.co.il
ניהול התכנון	יועץ	שני פריידס		סיטילינק	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228		shani@cityli nk.co.il
דוקטור	יועץ סביבתי	קובי אלון		אדמה מדעי הסביבה והגאולוגיה בע"מ	שהם	לכיש (4)		03-9445306		kobi@adam- ma.co.il

(1) כתובת : ד.נ גבעת ברנר .

(2) כתובת : יהודה הנחתום 4, מיקוד 84133 .

(3) כתובת : ת.ד. 901, שוהם .

(4) כתובת : ת.ד 901 .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת אזור תעשייה בדרום-מזרח נתיבות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מ-"קרקע חקלאית" ל- "תעשייה קלה ומלאכה", "תעשייה", "תעשייה ואחסנה", "מסחר ותעסוקה", "תעסוקה", "מבנים ומוסדות ציבור", "חניון", "שטח ציבורי פתוח", "גן אירועים", "דרך מוצעת".
2. קביעת שימושים בכל יעוד קרקע.
3. קביעות הוראות וזכויות בניה.
4. הרחבת שד' ויצמן ורח' סמלו כמסומן בתשריט.
5. קביעת תוואי דרכים והסדרת התנועה באזור התעשייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	312 ,311
תעשייה	304 ,303
תעשייה קלה ומלאכה	288 - 201
מתקנים הנדסיים	605 ,604 ,601
מבני משק	900
מבנים ומוסדות ציבור	404 - 401
שטח ציבורי פתוח	811 - 801
גן ארועים	701
דרך מאושרת	3 - 1
דרך מוצעת	22 - 11
שביל	825 ,823 - 821
חניון	1008 ,1007
מסחר ותעסוקה	501
תעשייה ואחסנה	112 - 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	15 ,12
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	809 ,802 ,801
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	19 ,11
גבול מגבלות בניה	חניון	1008
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	601
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	807 ,801
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	312 ,311
גבול מגבלות בניה	תעשייה קלה ומלאכה	287
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	1
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	14 ,12 ,11
גבול שטח שיפוט	חניון	1007
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	809 - 807 ,805 ,802 ,801
גבול שטח שיפוט	תעסוקה	312 ,311
גבול שטח שיפוט	תעשייה קלה ומלאכה	205 - 203
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	12
דרך /מסילה לביטול	מבני משק	900
דרך /מסילה לביטול	תעשייה קלה ומלאכה	207
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	806 - 804 ,802
חזית מסחרית	תעסוקה	312 ,311
ציר	דרך מאושרת	3 ,2

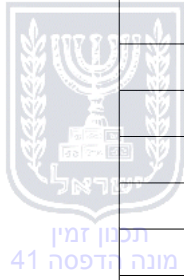
**3.2 טבלת שטחים**

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.31	2,710.4	דרך ו/או טיפול נופי
1.55	13,572	דרך מאושרת
2.31	20,200	דרך מוצעת
3.40	29,707	מבני משק
89.16	780,155	קרקע חקלאית
1.07	9,357	שטח ציבורי פתוח
2.21	19,298.6	תעשייה
<b>100</b>	<b>875,000</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.73	15,154.27	גן ארועים
4.71	41,188.96	דרך מאושרת
17.80	155,774.7	דרך מוצעת
2.16	18,900.33	חניון
3.39	29,706.11	מבני משק
6.22	54,468.41	מבנים ומוסדות ציבור
3.73	32,635.32	מסחר ותעסוקה
0.18	1,593.35	מתקנים הנדסיים
0.31	2,721.99	שביל
7.42	64,915.1	שטח ציבורי פתוח
4.84	42,311.03	תעסוקה
3.39	29,698.08	תעשייה
14.67	128,389.87	תעשייה ואחסנה
29.43	257,542.47	תעשייה קלה ומלאכה
<b>100</b>	<b>874,999.99</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	גן ארועים
4.1.1	שימושים
	<p>1. גן אירועים, אולמות לכינוס וארועים.</p> <p>2. מבנים להפעלת גן האירועים כגון משרדים, מטבח, מחסנים, חדרים טכניים וחצר משק.</p> <p>3. פיתוח נופי וגינון, רחבות, גשרים, שבילים, בריכות נוי, מצללות, שטחי פיתוח מגוננים, ריהוט רחוב וכדומה.</p> <p>4. עמודים דקורטיביים בתחום קווי הבניין.</p> <p>5. מערכות ומתקני תשתית לפעילויות הנ"ל.</p> <p>6. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>מפלס הרעש הכולל במגרש יעמוד בקריטריונים לרמת רעש מותר.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בשטח יבוצע פיתוח נופי, יוכשרו שטחים ורחבות ריקודים, קבלת פנים, חופה וכו'.</p> <p>2. יותרו אירועים פתוחים וסגורים.</p> <p>3. גגות- הגג יטופל כחזית חמישית.</p> <p>4. תותר בניית גדר דקורטיבית המשתלבת בעיצוב המבנה בגובה עד 1.50 מ' בגבול המגרש, בתיאום עם מחלקת ההנדסה ולשביעות רצונו של מהנדס העיר.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>פתרון חניה בתחום תא השטח בלבד.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חומרי בניה וגמר, לרבות חזיתות וגגות יהיו קשיחים ועמידים ויתואמו עם מחלקת ההנדסה בעיריה ולשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>2. מתקני הגג יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה ויתואם עם עיצוב המבנה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה.</p> <p>2. דרך ציבורית למעבר כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל.</p> <p>3. דרך 2444 איננה נכללת בתחום התכנית ובהוראותיה.</p> <p>4. בתחום הדרך תותר הנחת ריצוף, גינון, ריהוט רחוב, קוי תשתית.</p> <p>5. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p> <p>6. הכניסה הקיימת משדרות וייצמן אל תא שטח מס' 900 תותר במקומה, עד להשלמת ביצוע כל</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	התשתיות והדרכים הרלוונטיים במתחם המערבי של התכנית.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאסר כל בניה בתחום רצועת הדרך.</li> <li>2. יינטעו עצי רחוב נותני צל ככל האפשר.</li> </ol>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה.</li> <li>2. דרך ציבורית למעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל.</li> <li>3. דרך 2444 איננה נכללת בתחום התכנית ובהוראותיה.</li> <li>4. שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, חניה, גינון, התקנת תאורת רחוב, ניקוז ומעבר קווי תשתית וצנרת.</li> <li>5. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</li> </ol>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאסר כל בניה בתחום רצועת הדרך.</li> <li>2. יינטעו עצי רחוב נותני צל ככל המתאפשר.</li> </ol>
<b>4.4</b>	<b>חניון</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. חניה ציבורית עבור באי אזור התעשייה, תותר חניית אורחים.</li> <li>2. החניון מיועד לחניית כלי רכב מכל הסוגים ושימושים נלווים לחניון כגון: גינון, מעבר תשתיות עירוניות, קווים ומתקנים למי מערכת. מתקני חניה, ביתן שומר ותחנת טרנספורמציה בשטח של עד 100 מ"ר.</li> <li>3. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</li> </ol>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח ונוף</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. על השטח תחול חובת גינון ונטיעות.</li> </ol>
<b>4.5</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. אחסון ואריזה למוצרים חקלאיים.</li> <li>2. מבנים למשרדי ניהול ולרווחת העובדים- משרדים, שירותים, מלתחות, חדר אוכל, ממ"מ, חניות מקורות, חניות לא מקורות, סככות צל לכלים חקלאיים וכיו"ב.</li> <li>3. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</li> <li>4. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת.</li> </ol>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותר גידור האתר והתקנת שערים כולל אמצעי בטיחות.</li> </ol>



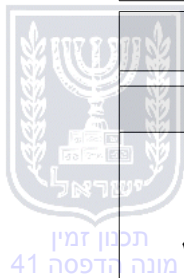
מבני משק	4.5
<p>2. אתר בית האריזה יופעל ויתוחזק באופן שימנע מפגעים סביבתיים, תשתיות ומתקנים הנדרשים באתר, יוקמו בהתאם לדרישות היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>3. סככת הכלים החקלאיים תיהיה מקורה ובעלת רצפת בטון.</p> <p>4. המבנים יבנו בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר לעניין תכנון מבנים חקלאיים.</p> <p>5. חומרי גמר- פנלים מבודדים וקירוי קל.</p> <p>6. לא יותר מעבר כלי רכב מדרך 2444 ומשד' וייצמן.</p>	

מבנים ומוסדות ציבור	4.6
	4.6.1
<p>1. מוסדות חינוך: מכללה, תלמוד תורה, כולל וכד', יותרו בתאי שטח 401 ו-402 בלבד.</p> <p>2. מוסדות דת: מקווה, בית כנסת, ישיבה.</p> <p>3. שרותי בריאות ומרפאות יותרו במגרשים 401, 402 בלבד.</p> <p>4. מוסדות תרבות: מרכז תרבות, קונסרבטוריון, מרכז קהילתי, בית נוער, ספרייה, מוזיאון, מרכז מבקרים, הכל לפי הנחיות החוק.</p> <p>5. מוסדות רווחה: בית גמילות חסדים, מועדון חברתי, מוסד שיקומי וכד', יותרו בתאי שטח 401 ו-402 בלבד.</p> <p>6. מוסדות ביטחוניים: מקלטים ציבוריים, תא שטח 404 מיועד לביטחון כגון: משטרה, אבטחה עירונית.</p> <p>7. שונות: משרדי הרשות המקומית, מחסני חירום של הרשות המקומית, משתלה עירונית, מתקני תשתיות כגון בזק, מקורות, חשמל, תקשורת, שירותים ווטרינריים עירוניים / כלבייה וכד'.</p> <p>8. יתאפשר שימוש מסחרי נלווה של בתי קפה ומזנונים, חנות מזכרות וכד'.</p> <p>9. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	

הוראות	4.6.2
	א
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמפלס הרחוב ועל פי עקרונות הנספח הנופי המנחה.</p> <p>2. שטחי האחסנה, החדרים הטכניים ומתקני האשפה שימוקמו בקומת הקרקע, יופנו ככל האפשר לחזית הצדדית ולא אל הרחוב. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתוך הבניין.</p> <p>3. 15% משטח כל מגרש יוקצה לגינון. עצים לשימור בתוך תחומי המגרש ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח.</p> <p>4. גינון ונטיעות:</p> <p>א. הדגשת הכניסות למגרשים מהרחוב תעשה באמצעות נטיעות עצים מיוחדים המתבלטים בנופם.</p> <p>ב. באזורי החניות בתחום המגרש יינטעו עצי צל וישולבו רצועות גינון. שטחי הגינון יהיו נמוכים מפני הפיתוח של המגרש לצורך קליטת נגר עילי בתחומן. במשטחי החניה יש לטעת עץ אחד לפחות לכל 4-5 חניות מתוכננות.</p> <p>5. חלה חובת חיבור בין המגרשים ומדרכות הרחוב עבור הולכי הרגל ורוכבי האופניים.</p> <p>6. המדרכות לאורך הרחובות ירוצפו תוך שילוב אזורי גינון ונטיעות, פינות ישיבה, ריהוט רחוב ותאורה.</p> <p>7. כל אלמנטי הריהוט בשטחים הציבוריים וברחובות לרבות מעקות וגדרות יהיו בתיאום עם</p>	



4.6	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>הרשות המקומית.</p> <p>8. בשטחים הציבוריים מומלץ להשתמש בצמחייה מקומית, חסכונית במים ומתאמת לסביבה.</p> <p>9. קירות תמך יחופו באבן שעברה סיתות, לא תותר הקמת קירות תמך או טרסות עשויים בולדרים או סלעים שאינם מסותתים.</p> <p>10. מומלץ לשמור על רצועה מגוננת במרווח הקידמי שרוחבה לא יפחת מ 2 מ' ובעומק שתילה של 1.5 מ' לפחות.</p> <p>11. בתחום רצועת הגינון ינטעו עצים במרווחים של 7 מ'.</p> <p>12. גדר בגבול המגרש תהיה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>13. רצועת גינון בקדמת מגרש: מפלס רצועת גינון צמודת רחוב לא יעלה על 60 ס"מ ממפלס הרחוב, רצועת הגינון תהיה חופשיה ממתקנים כלשהם, למעט באם נדרש מתקן תשתיתי על ידי רשות כלשהיא.</p> <p>14. רצועת הגינון תהיה רציפה ככל הניתן מלבד מתן אפשרות לכניסה ויציאה מתחום המגרש.</p> <p>15. במקרה של חזית פעילה ומסחרית, ניתן לקטוע את רצועת הגינון, ובלבד שינטעו עצים כל 7 מ"א בתחום הרצועה.</p> <p>16. לא תתאפשר התקנת מתקני אצירת פסולת בתחום המרווח הקידמי.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>על גג המבנה ניתן לשלב מתקנים טכניים כגון: מכוונות למיזוג אוויר, פירי מעליות, קולטי שמש, מערכת פנלים סולאריים. על מבקש ההיתר להגיש הצעתו לאישור מהנדס הועדה המקומית לצורך בדיקת התאמה עיצובית ואסתטית.</p> <p>בגג שטוח דודי שמש ישולבו עם הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.</p> <p>בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חומרי הגמר יהיו בתיאום עם מחלקת הנדסה בעיריה ולשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>2. לא יותרו מתקנים גלויים על גגות וחזיתות המבנים, מערכות גלויות על הגג יוסתרו ע"י מעקה.</p>



4.7	מסחר ותעסוקה
4.7.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מסחר:</p> <p>תותר הקמת מבנים למסחר סיטונאי וקמעונאי בקומת הקרקע, כגון חנויות לממכר מזון, מרכולים, סופרמרקט, חנויות ביגוד, בתי קפה, כלים, חומרי בניה שאינם מזהמים וכל שימוש מסחרי אחר, אולמות תצוגה, אולמות כנסים והרצאות, מסעדות, שרותי אשנב, שרותים פיננסיים כגון בנקים, חדרי כשר, סטודיו לאומנויות, שרותי בילוי ופנאי.</p> <p>2. תעסוקה:</p> <p>משרדים עיסוקיים לבעלי מקצועות חופשיים, משרדים, שירותים הנדסיים, מרפאות ושרותי בריאות יתאפשרו בסמיכות למגרשים בייעוד "מוסדות ציבור", המרוחקים מהמגרשים בייעוד "תעשייה קלה ומלאכה", מעבדות, סוכנויות, משרדי חברות, תעסוקה עתירת ידע: משרדי היטק,</p>

4.7	<b>מסחר ותעסוקה</b>
	<p>חממות טכנולוגיות, משרדי מומחים.</p> <p>3. יותרו שימושים נלווים כגון: מעברים, מרחבים מוגנים, חדרי מכונות, חדרי מעליות, שירותים טכניים, מתקנים הנדסיים כגון חדר טרפו, מתקנים טכניים על הגג, חדרי אשפה ומחזור, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות לרבות תשתיות גז טבעי ומתקן נלווה לגז טבעי לפי תקנות מתקנים נלווים, תשתיות חשמל וגז, מים, ביוב ותקשורת, פיתוח נופי וכל הנדרש לטובת השימושים העיקריים.</p> <p>4. יותרו הקמת קומות מרתף עבור חניה, מרחבים מוגנים / מקלטים, אחסנה ומתקנים טכניים במסגרת זכויות הבניה המותרות.</p> <p>5. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p> <p>6. לא יותרו תכליות העושות שימוש או אחסון של חומרים מסוכנים.</p>
4.7.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בקומת קרקע מסחרית תותר הקמת גלריה ו/או רצפת ביניים לשימושים השונים. שטחי הגלריה/הרצפה יהיו כלולים במניין השטחים.</p> <p>2. תותר בניית גגונים למעברי הולכי רגל למטרות הצללה/הגנה מרוח וגשם.</p> <p>3. לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג אויר, ארובות או צנרת כול שהיא בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>4. תחוייב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר לשביעות רצון הועדה המקומית ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>5. ניתן יהיה לנייד זכויות בניה עיקריות ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע ולהיפך.</p> <p>6. בקומת הקרקע המסחרית תותר הקמת גלריה ו/או רצפת ביניים לשימושים השונים. שטחי הגלריה/הרצפה יהיו כלולים במניין השטחים.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חומרי בניה וגמר, לרבות חזיתות וגגות יהיו קשיחים ועמידים ויתואמו עם מחלקת ההנדסה בעיריה ולשביעות רצון מהנדס העיר.</p>
ג	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. גובה הקומה המסחרית לא יעלה על 7 מ' ולא יפחת מ-2.75 מ'.</p> <p>2. לא יהיה מעבר צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שרותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.</p> <p>3. מסחר: בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים, יש להקצות חצר תפעולית עילית או תת קרקעית. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת.</p> <p>4. פריקה וטעינה/איסוף אשפה תעשה בתחום המגרש.</p>
4.8	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.8.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מתקני מים (מכון שאיבה, בריכות איגום), מתקני ביוב, תחנת שאיבה, תחנת טרנספורמציה, קווי ביוב, קווי מים, תקשורת וחשמל.</p>



<p><b>מתקנים הנדסיים</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p>2. תותר הקמת מבני עזר הדרושים לתפעול המתקנים, ביתני שומר.                  3. בתא שטח 601 תוקם תחנת שאיבה כולל בריכת אגירת מי גלישה. אסורה כל בנייה בתחום רדיוס מגבלות של 40 מ' כמסומן בתשריט.                  4. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.8.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. האתר יגודר מכל צדדיו. תותר הקמת גדרות בגובה עד 3 מ'.                  2. תחנת השאיבה לשפכים תידרש לעמוד באישור משרד הבריאות והנחיות המשרד להגנת הסביבה.                  3. חומרי הגמר לרבות חזיתות וגגות יהיו קשיחים ועמידים.</p>	
<p><b>שביל</b></p>	<p><b>4.9</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.9.1</b></p>
<p>1. מדרכות, ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גשרים, גינון ונטיעות, תעלות מים וניקוז.                  2. מתקני הצללה, ריהוט גן ואלמנטים עיצוביים.                  3. מתקנים ותשתיות עירוניות                  4. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.9.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>לא תותר כל בניה, דרכים ו/או חניות.</p>	
<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.10</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.10.1</b></p>
<p>א. נטיעות, גינות נוי, מתקני משחקים ושעשועים, ריהוט רחוב, מצללות, ברזיות, מזרקות, גופי תאורה, שבילים לרוכבי אופניים ולהולכי רגל.                  ב. שטחים לניקוז ומתקנים להשהיית נגר, העברת קווי תשתית תת קרקעים ומתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים, מתקני ניטור למיניחים, גישה לקווי ומתקני תשתית וכדומה.                  ג. חדרי טרפו כולל דרכי גישה, מצעים וריצוף באבנים משתלבות בלבד.                  ד. מרחבים מוגנים.                  ה. תותר חניית רכב דו-גלגלי בתחומי שצ"פ באישור מהנדס הוועדה המקומית, בתנאי ששטח החניה לא יעלה על 10% מתא השטח.                  ו. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.                  ז. בתא שטח 807 בתחום בין רצועת דרך מס' 25 לבין קו בנין תיאסר בנייה אך ניתן לאשר את השימושים הבאים: מעברים עיליים ותחתיים להולכי רגל ולרכב, דרכי שירות, שביל לרוכבי אופניים ולהולכי רגל, גדר, עמוד תאורה, רמזור ותעלה, אמצעים להפחתת מפגעים סביבתיים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.10.2</b></p>
<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>א</p> <p>1. גינון- לפחות 30% משטח השצ"פ יהיה מגונן. אזורים לגינון אקסטנסיבי יאושרו בהתאם להנחיית אדריכל נוף באזורים שהוגדרו להשהיית מי-נגר. תותר נטיעת עצים.                  2. ניקוז- יעשה מאמץ להמעיט באזורי הריצוף, תכנון הגבהים יעשה תוך שימת דגש על אזורי</p>	



4.10	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p> <p>השהיית מי-נגר, בתיאום עם מהנדס ניקוז.</p>
ב	<p><b>קווי תשתית</b></p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>"הנחיות מיוחדות" - בתאי שטח מס' 802, 804, 805, 806 תשמר רצועה ברוחב 10 מ' עבור קו המים של חברת "מקורות" בלבד, ברצועה זו לא תתאפשר הנחת תשתיות אחרות.</p>
4.11	<p><b>תעסוקה</b></p>
4.11.1	<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. משרדים עיסקיים לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות, שרותי בריאות, מעבדות, סוכנויות, משרדי חברות.</li> <li>2. תעסוקה עתירת ידע: משרדי היטק, חממות טכנולוגיות, משרדי מומחים.</li> <li>3. שימושים המותרים בחזית מסחרית - מסחר מלווה רחוב, חנויות לסוגיהן: בתי קפה, מסעדות, בתי מרקחת, בנק, סניף דאר, שרותי דלפק וכד'.</li> <li>4. שימושים שאינם מותרים בחזית מסחרית - מסחר מלווה רחוב: שימושים שיהוו מטרד והפרעה לסביבה ביצירת רעש, סינוור וזיהום אורי, ייצור פסולת, זיהום סביבתי, חומרים מסוכנים ורעילים ושימושים שאינם מאושרים על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה</li> <li>5. שימושים מסחריים נלווים: חדרי כושר, סטודיו לאומנויות, שרותי בילוי ופנאי.</li> <li>6. שימושי אחסנה ומתקני אחזקה נלווים.</li> <li>7. יותרו הקמת קומות מרתף עבור חניה, מרחבים מוגנים / מקלטים, אחסנה ומתקנים טכניים.</li> <li>8. ביתן / מבנה שומר.</li> <li>9. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</li> <li>10. בתחום המסומן "מגבלות בניה מתחנת תדלוק" ייאסור שימושים רגישים כגון: שרותי בריאות ומרפאות, בהתאם להנחיות תמ"א 18/4.</li> </ol>
4.11.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בעת הגשת בקשה להיתר יוגשו תכניות מפורטות ביחס למערך התנועה והחניה הפנימיים במגרש ו/או למתקנים אחרים בשטח התכנית, במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח כמפורט בסעיף 6.1.</li> <li>2. בקומת המסחר תותר הקמת גלריה ו/או רצפת ביניים לשימושים נלווים. שטחי הגלריה/הרצפה יהיו כלולים במניין השטחים.</li> <li>3. תותר בניית גגונים למעברי הולכי רגל למטרות הצללה/הגנה מרוח וגשם.</li> <li>4. לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג אויר, ארובות או צנרת כול שהיא בחזית הפונה לרחוב.</li> <li>5. לחזית מסחרית תותר הקמת קולונדה בקו בניין 0 בעומק של עד 4 מ'.</li> <li>6. תחוייב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר לשביעות רצון הועדה המקומית ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</li> <li>7. יתוכננו כניסות נפרדות לחזית המסחר ולאגף התעסוקה. לכל עסק (חזית מסחרית) תיהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</li> <li>8. לא יהי מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שרותים אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.</li> </ol>



4.11	תעסוקה
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. על גג המבנה ניתן לשלב מתקנים טכניים כגון: מכונות למיזוג אויר, פירי מעליות, קולטי שמש, מערכת פנלים סולאריים. המערכות על הגג יוסתרו ע"י מעקה.</p> <p>2. שטחי הגגות יוכלו לשמש כמרפסות, או "גג-גן" לצורך כך הם ירוצפו או יגוננו. ניתן להציב אלמנטים להצללה בעיצוב אחיד, ריהוט ומתקני חוץ, תאורת נוי.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חומרי בניה וגמר, לרבות חזיתות וגגות יהיו קשיחים ועמידים ויתואמו עם מחלקת ההנדסה בעיריה ולשביעות רצון מהנדס העיר.</p>
4.12	תעשיה
4.12.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. באזור זה תותר הקמת מבנים ומתקנים במגוון שימושים תעשייתיים לרבות מפעלים ותעשיות לסוגיהן, מפעלי ייצור ומלאכה, אחסנה ומשרדי הנהלת המפעלים.</p> <p>2. במגרש מס' 303 השימוש יהיה לבית אריזה ומיון יבשים של התוצרת החקלאית.</p> <p>2.1. מבני אחסנה, עיבוד, מיון, אריזה, קירור וטיפול בתוצרת חקלאית.</p> <p>2.2. תחנת תדלוק לצריכה עצמית כמפורט בסעיף 6.5 לתמ"א 18 תיקון 4.</p> <p>3. מבנים ומתקנים המשרתים את השימושים לעיל כגון: משרדים, חדרי מכונות, מחסנים, שירותי תחזוקה, חדרי חשמל, סככות לרכב, סככות לאיגום ציוד וכלים חקלאיים.</p> <p>4. שימושים ומבנים לרווחת העובדים כגון: חדר אוכל, קפיטריה, מלתחות, חדרי שירותים.</p> <p>5. מרחבים מוגנים, חדרי ביטחון, מבני שמירה וכיו"ב.</p> <p>6. תותר חנייה לרכב פרטי, תפעולי, משטחים לתמרון, פריקה וטעינה של רכב כבד.</p> <p>7. תותר הקמת ביתן שומר בקו בנין 0 בחזית קדמית או צדדית של תא השטח ובצמוד לכניסה למגרש.</p> <p>8. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.12.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. לא תותר אחסנת רעלים, לרבות חומרי הדברה, דישון וחומרים מסוכנים.</p> <p>2. יאסר כל שימוש באמוניה, כולל לעיבוד התוצרת החקלאית בתחום בית האריזה באופן שהשימוש כאמור יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. מערכת התאורה תהיה בעלת אמצעים למניעת זיהום אור.</p>

4.12	תעשיה
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תבנה גדר רשת מחוטי פלדה מגולוון ע"ג יסוד בטון בגובה 20 ס"מ או קיר בנוי מבלוקים או בטון או סגירה מפנלים ממתכת צבועים בתנור בגובה של 2.0 מ'.  2. תאורה חיצונית : לא תתאפשר תאורת הצפה כלפי חוץ.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>על גג המבנה ניתן לשלב מתקנים טכניים כגון : מכונות למיזוג אויר, פירי מעליות, קולטי שמש, מערכת פנלים סולאריים. על מבקש ההיתר להגיש הצעתו לאישור מהנדס הועדה המקומית לצורך בדיקת התאמה עיצובית ואסתטית.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b> עיצוב אדריכלי</p> <p>1. במגרש מסי' 303 : א. מבנה בית האריזה יהיה מלוחות מתכת צבועים בתנור או פנלים מבודדים ממתכת מכל סוג או קיר בנוי מבלוקים או מבטון בגמר בטון חשוף או טיח מכל סוג.  ב. הגגות יהיו משופעים מלוחות מתכת צבועים בתנור או מפנלים מבודדים ממתכת מכל סוג או שטחים מבטון.  ג. תכנון המבנים החקלאיים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.  ד. מערכות גליות על הגג יוסתרו ע"י מעקה.  2. חומרי הגמר יתואמו עם מחלקת ההנדסה בעיריה ולשיעור רצון מהנדס העיר</p>
4.13	תעשיה ואחסנה
4.13.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. אחסנה : מרכזים לאכסון, מיון קליטה והפצה של מוצרים כולל מבני תעשיה נלווים כגון מבנה ליקוט, מבנה קליטת חומרי גלם, מיון אריזה ושיווק.  2. משטחים לאחסנה פתוחה של מוצרים וחומרים, אחסון מכולות ויחידות שינוע, מתקני אחסנה רובוטיים, מערך מסועים וכדומה. תתאפשר אחסנה פתוחה בשיעור של עד 20% משטח תאי השטח  3. תעשייה : מתקני ייצור ואריזה נלווים לאחסנה, לרבות מרכזים לוגיסטיים, מפעלים ותעשיות מסוגים שונים.  4. שטחים ומתקנים לחניה, תפעול, פריקה, טעינה ותמרון רכב כבד.  5. בתי קרור ואריזה, אחסנה של תוצרת חקלאית.  6. שימושים נלווים- משרדי הנהלה, שטחי פנאי ורווחה כגון חדר אוכל, חדרי שירותים ומועדונים,</p>

4.13	תעשייה ואחסנה
	<p>חדרי כינוס והדרכה, בית כנסת, סניף דואר.</p> <p>7. ניתן להקים על גגות המבנים בשטח התכנית מתקני יצור חשמל מאנרגיית השמש לרבות חיבור לרשת החשמל.</p> <p>8. חדרי טרנספורמציה.</p> <p>9. יותר מעבר תשתיות בתחומי המגרשים כגון מים, ביוב, חשמל ותקשורת, כמו כן, תותר העברת קווים ומתקנים למי מערכת..</p> <p>10. לא תותר אחסנה ופריקה של חומרים מסוכנים. לא תותר הקמת שימושים בעלי פוטנציאל זיהום מי תהום, כהגדרתם בתמ"א 1.</p> <p>11. תאסר אחסנה פתוחה בחזית הפונה לכביש מס' 2444.</p>
4.13.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. גדרות</p> <p>גובה גדרות בגבולות מגרשים צדדיים ואחוריים לא יעלה על 2.20 מ'. גובה הגדרות כולל הנחיות עיצוב בחזית יקבעו בהתאם לדרישת מהנדס ועדה מקומית.</p> <p>2. גלריה</p> <p>תותר הקמת קומת גלריה, בכפוף לתקנות התכנון והבניה.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>על גג המבנה ניתן לשלב מתקנים טכניים כגון: מכונות למיזוג אוויר, פירי מעליות, קולטי שמש, מערכת פנלים סולאריים ומתקנים פוטוולטאים.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. חומרי בניה וגמר יהיו קשיחים ועמידים.</p> <p>2. מתקנים ומערכות גלויות על הגג יוסתרו ע"י מעקה.</p>
4.14	תעשייה קלה ומלאכה
4.14.1	שימושים
	<p>1. מבני תעשייה זעירה, מלאכה קלה, נגריות ומסגריות, בתי אומן, מרכזי מבקרים (של בית המלאכה).</p> <p>2. שימושים נלווים: חללי עבודה, יצור ואחסנה, מלתחות ושירותים, חדרי אוכל, מרכזי הפצה ושיווק, ומשרדים.</p> <p>3. מסחר נלווה לאזור התעשייה, תומך שימושים של תעשייה קלה ומלאכה לבאי המקום חנות מפעל כגון: בתי אוכל, מזנון, חומרי בניין, כלי עבודה, אולמות תצוגה וכד'.</p> <p>3. שימושים אסורים- לא יותרו: תחנת כח, תעשייה כימית ופטרוכימית והאחסנה הכרוכה בהן, תעשיית דשנים כימית, יצור אחסנה ואריזה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, מפעלי בטון, בלוקים, חיתוך אבן ושיש.</p> <p>4. לא תאושר הקמת מפעל, אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים המיטיביים למניעת מפגעים וסיכונים למי התהום ולסביבה (בכפוף להנחיות: היחידה הסביבתית הרלוונטית- המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות).</p> <p>5. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>

תעשייה קלה ומלאכה	4.14
הוראות	4.14.2
<p data-bbox="1082 188 1273 219"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p data-bbox="1171 237 1273 268">1. גדרות</p> <p data-bbox="523 282 1273 313">גובה גדרות בגבולות מגרש צדדיים ואחוריים לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p data-bbox="309 327 1273 358">2. חומרי הגמר יהיו בתיאום עם מחלקת הנדסה בעיריה ולשביעות רצון מהנדס העיר</p> <p data-bbox="948 371 1273 403">3. תותר הקמת קומת גלריה.</p> <p data-bbox="963 416 1273 448">4. שטח מגרש מזערי 1.0 ד'.</p>	א
<p data-bbox="1219 548 1273 580"><b>גגות</b></p> <p data-bbox="197 593 1273 763">על גג המבנה ניתן לשלב מתקנים טכניים כגון: מכונות למיזוג אויר, פירי מעליות, קולטי שמש, מערכת פנלים סולאריים ומתקנים פוטוולטאיים. על מבקש ההיתר להגיש הצעתו לאישור מחלקת ההנדסה של העירייה ולשביעות רצונו של מהנדס העיר לצורך בדיקת התאמה עיצובית ואסתטית.</p>	ב
<p data-bbox="1098 813 1273 844"><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p data-bbox="1082 857 1273 889">חומרי בניה וגמר</p> <p data-bbox="778 902 1273 934">1. חומרי בניה וגמר יהיו קשיחים ועמידים.</p> <p data-bbox="772 947 1273 978">2. מערכות גלויית על הגג יוסתרו ע"י מעקה.</p> <p data-bbox="213 992 1273 1072">3. מתקנים על גג המבנה בעלי פוטנציאל לגרימת רעש יבחנו בהיבט אקוסטי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	ג





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

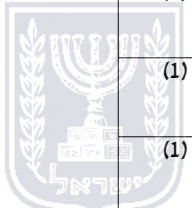
קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(1)	(1)	(1)	(1)		2	14	43	6500 מ"ר			1500 מ"ר	5000 מ"ר	15154	701		גן ארועים		
(1)	(1)	(1)	(1)		1	8	29	8600 מ"ר			200 (3) מ"ר	8400 (2) מ"ר	29706	900		מבני משק		
(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	30	50	360 (4)	80		30	250	19161	401		מבנים ומוסדות ציבור		
(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	30	50	360 (4)	80		30	250	14867	402		מבנים ומוסדות ציבור		
(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	30	50	360 (4)	80		30	250	14626	403		מבנים ומוסדות ציבור		
(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	30	50	360 (4)	80		30	250	5814	404		מבנים ומוסדות ציבור		
(1)	(1)	(1)	(1)		1 (5)	7	60	50				50	32635	501	מסחר	מסחר ותעסוקה		
(1)	(1)	(1)	(1)		7	35	60	120				120	32635	501	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	42	60	370	160 (6)		40	170	32635	501	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	1	6	50	150 (7)				150 מ"ר	1176	601		מתקנים הנדסיים		
(1)	(1)	(1)	(1)		1	6	50	50 (7)				50 מ"ר	213	604		מתקנים הנדסיים		
(1)	(1)	(1)	(1)		1	6	50	50 (7)				50 מ"ר	204	605		מתקנים הנדסיים		
(10)	(10)	(10)	(10)	1	1	3	(9)	100 (8)			100 מ"ר		10286	801		שטח ציבורי פתוח		
(10)	(10)	(10)	(10)	1	1	3	(9)	100 (8)			100 מ"ר		14020	802		שטח ציבורי פתוח		
(10)	(10)	(10)	(10)	1	1	3	(9)	100 (8)			100 מ"ר		6132	803		שטח ציבורי פתוח		
(10)	(10)	(10)	(10)	1	1	3	(9)	100 (8)			100 מ"ר		2781	804		שטח ציבורי פתוח		

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט			
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי								
(10)	(10)	(10)	(10)	1	1	3	(9)	(8) 100		100 מ"ר		2361	805		שטח ציבורי פתוח	
(10)	(10)	(10)	(10)	1	1	3	(9)	(8) 100		100 מ"ר		5099	806		שטח ציבורי פתוח	
(11)	(10)	(10)	(10)	1	1	3	(9)	(8) 100		100 מ"ר		8792	807		שטח ציבורי פתוח	
(10)	(10)	(10)	(10)	1	1	3	(9)	(8) 100		100 מ"ר		5502	808		שטח ציבורי פתוח	
(10)	(10)	(10)	(10)	1	1	3	(9)	(8) 100		100 מ"ר		4302	809		שטח ציבורי פתוח	
(10)	(10)	(10)	(10)	1	1	3	(9)	(12) 100		100 מ"ר		3113	810		שטח ציבורי פתוח	
(10)	(10)	(10)	(10)	1	1	3	(9)	(8) 100		100 מ"ר		2551	811		שטח ציבורי פתוח	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	42	40	320	160	20	(13) 140	26683	311		תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8	42	40	320	160	20	(13) 140	15628	312		תעסוקה	
(1)	(1)	(1)	(1)		2	12	51	(14) 7484	0 מ"ר	0 מ"ר	24 מ"ר	7460 מ"ר	14774	303		תעשייה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	60	120	20	20	80	14924	304		תעשייה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	50	(15) 150	50	25	75	8855	101		תעשייה ואחסנה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	40	60	(15) 150	50	25	75	8855	102		תעשייה ואחסנה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	50	(15) 150	50	25	75	7705	103		תעשייה ואחסנה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	50	(15) 150	50	25	75	10695	104		תעשייה ואחסנה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	50	(15) 150	50	25	75	10858	105		תעשייה ואחסנה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	50	(15) 150	50	25	75	10825	106		תעשייה ואחסנה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	50	(15) 150	50	25	75	9890	107		תעשייה ואחסנה	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	50	(15) 150	50	25	75	9890	108		תעשייה ואחסנה	

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה (15)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	50	(15) 150	50		25	75	8855	109		תעשייה ואחסנה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	50	(15) 150	50		25	75	8855	110		תעשייה ואחסנה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	50	(15) 150	50		25	75	15055	111		תעשייה ואחסנה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	50	(15) 150	50		25	75	18097	112		תעשייה ואחסנה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	9885	201		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	8316	202		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	5653	203		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	5177	204		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2736	205		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2719	206		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2716	207		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	3582	208		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	3480	209		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	3480	210		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	3681	211		תעשייה קלה ומלאכה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

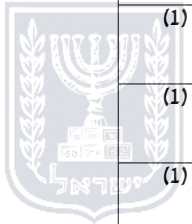


תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (מתא שטח) (%)	שטחי בניה (מתא שטח) (%)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2204	212		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	1680	213		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	1680	214		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2321	215		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	6211	216		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	3737	217		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	4225	218		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2905	219		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2475	220		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2475	221		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	3535	222		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2600	223		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2350	224		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2316	225		תעשייה קלה ומלאכה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

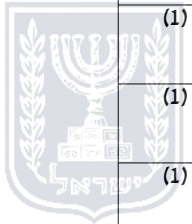


תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (מתא שטח) (%)	שטחי בניה (מתא שטח) (%)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2682	226		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2709	227		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2730	228		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	3595	229		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	6273	230		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2836	231		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2702	232		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2440	233		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2531	234		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2150	235		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2040	236		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2060	237		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	1977	238		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2040	239		תעשייה קלה ומלאכה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

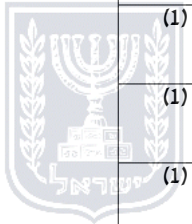


תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (מתא שטח) (%)	שטחי בניה (מתא שטח) (%)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2060	240		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	3598	241		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	3898	242		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2440	243		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2440	244		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2531	245		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2394	246		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2060	247		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2040	248		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	1911	249		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2060	250		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2040	251		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2060	252		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	1967	253		תעשייה קלה ומלאכה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

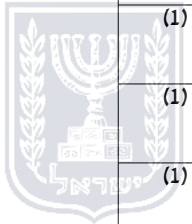


תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (מתא שטח) (%)	שטחי בניה (מתא שטח) (%)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2040	254		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2040	255		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2040	256		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	3176	257		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2060	258		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2040	259		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2040	260		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2040	261		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	3458	262		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2937	263		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2540	264		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2543	265		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2608	266		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2736	267		תעשייה קלה ומלאכה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

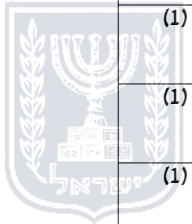


תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (מתא שטח) (%)	שטחי בניה (מתא שטח) (%)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2271	268		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2644	269		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2609	270		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	7034	271		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2310	272		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2460	273		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2138	274		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2191	275		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2460	276		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2362	277		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	4873	278		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	4391	279		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2573	280		תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)		20	100	2460	281		תעשייה קלה ומלאכה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					ש"כ שטחי בניה	עיקרי	שדות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	14	70	(15) 200	(16)	20	100	2568	282	תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)	20	100	2436	283	תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)	20	100	2460	284	תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)	20	100	2652	285	תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)	20	100	2178	286	תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)	20	100	2830	287	תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	14	70	(15) 200	(16)	20	100	1856	288	תעשייה קלה ומלאכה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**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**

**הוראות טבלה 5:**

- ניתן לנייד שטחים עיקריים ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע בהתאם לצורך תכנוני בשיעור שלא יעלה על 25% משטח המרתף שייבנה.  
- גובה המבנה הינו מפלס של פני הבטון של הגג, לא כולל מעקות, מסתורים, ומתקנים על הגג.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) הערך מתייחס למ"ר, הערה: 500 מ"ר מסך השטח העיקרי מיועדים לסככות לכלים חקלאיים בלבד.
- (3) הערך מתייחס למ"ר, הערה: שטחי שדות יכללו 150 מ"ר למרחב מוגן ו 50 מ"ר למתקנים טכניים כדוגמת חדר גנרטור, חדר מנועים וכו.
- (4) מתוכם יתאפשר מסחר בשטח מירבי של עד 250 מ"ר עבור מזנונים ובתי קפה.
- (5) גובה הקומה המסחרית לא יעלה על 7 מ'.

(6) שטח הקומה לא יעלה על 80% מסך גודל המגרש.

(7) הערך מתיחס למ"ר, הערה: הערך מתייחס למ"ר, ניתן לנייד שטחים עיקריים ממעל הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.

(8) הערך מתייחס למ"ר, הערה: ניתן לבנות מתקנים הנדסיים, ח.טרפו, מרחבים מוגנים בשטח עד 100 מ"ר. ניתן לנייד שטחי בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

(9) 100 מ"ר.

(10) קווי בנין ייקבעו לפי תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח תא השטח בייעוד שצ"פ.

(11) קווי בנין ייקבעו לפי תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח תא השטח בייעוד שצ"פ ובכפוף לקווי בנין מדרך 25 כמפורט בתשריט.

(12) הערך מתייחס למ"ר, הערה: ניתן לבנות מתקנים הנדסיים, ח.טרפו, מרחבים מוגנים בשטח עד 100 מ"ר. ניתן לנייד שטחי בנייה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

(13) יותר מסחר בשטח של עד 30% בקומת הקרקע משטח המגרש.

(14) הערך מתייחס למ"ר, הערה: רשימת מבנים: חדר קירור 3,555 מ"ר מערך לטיפול 1 450 מ"ר מערך לטיפול 2 450 מ"ר מערך לטיפול 3 450 מ"ר מערך לטיפול 4 450 מ"ר חדר ואקום וקולר, מכולות.

אריזה וקרטונים 1,403 מ"ר מבנה משרדים, ממ"מ, חדר-אוכל, שירותים, מקלחות ומלתחות 720 מ"ר ביתן השומר 6 מ"ר סה"ב שטח: 7,484 מ"ר.

(15) מתוכם יתאפשר מסחר בשטח מירבי של עד 100 מ"ר.

(16) תותר בניית חניון תת קרקעי בשטח שלא יעלה על 80% משטח המגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**6. הוראות נוספות**

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>1. היתרי בניה ינתנו על פי תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. תנאי בהליך רישוי יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי, בינוי ופיתוח אשר תוגש לשטח כל מגרש ותכלול תכנית תנועה מפורטת בקני"מ 1:250</p> <p>והוראות מפורטות בדבר: העמדת המבנים ומתקנים, שטחי החניה והגינון, גדרות, שילוט, מסתורים למיכלי גז, קומפרסורים, משאבות וכו', שטחי אחסון. כמו כן התכנית תציג פתרונות ניקוז וביוב, מערך התנועה והחניה הפנימיים במגרש ו/או למתקנים אחרים בשטח התכנית.</p> <p>התכנית תציג חומרי הגמר של המבנים והגדרות.</p> <p>מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח השטח, פרטים אופייניים וכו', מערך התנועה והחניה הפנימיים במגרש ו/או למתקנים אחרים בשטח התכנית.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתר בניה באזור התעסוקה הינו קבלת תנאים סביבתיים מאת הרשות הסביבתית המוסמכת. בסמכות הוועדה המקומית לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה לדרוש הכנת מסמך סביבתי במקרים בהם קיים חשש להשפעה ניכרת על הסביבה.</p> <p>4. תנאי בהליך רישוי בניה ביעוד תעשייה יהיה תאום עם משרד הבריאות והיחידה הסביבתית.</p> <p>5. תנאי בהליך רישוי לחניון יהיה תיאום עם הגני"ס/יח"ס.</p> <p>6. תנאי שטח המיועד לגן אירועים נמצא בתחום מרחק הפרדה ממקור סיכון חומרים מסוכנים תנאי למתן היתר בניה לגן האירועים הוא תיאום עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה לאיכות הסביבה נגב מערבי לנושא מרחקי הפרדה מחומרים מסוכנים. בנוסף, יעשה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה בהיבטי סביבה, לרבות אקוסטיקה וטיפול בשפכים.</p> <p>7. תנאי בהליך רישוי הינו תאום ואישור עם חברת "מקורות" בתאי השטח החופפים עם קווי ומתקני "מקורות".</p> <p>8. תנאי בהליך רישוי למתקן שאיבה, מכון טיהור שפכים הינו אישור משרד הבריאות.</p> <p>9. ביוב:</p> <p>א. בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני טיפול קדם, אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כך שהמפעל יעמוד בתקנים העדכניים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע אשר יבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע כלל מערכות התשתית הנדרשות.</p> <p>ג. היתרי בניה למפעלים עתירי שפכים יוצא רק לאחר אישור משרד הבריאות בדבר יכולת קליטת השפכים של המכון לטיפול בשפכים.</p> <p>ד. תנאי בהיתר ראשון מכוחה של תכנית זו הינו שדרוג המכון לטיפול בשפכים ומערכת ההולכה.</p> <p>10. כחלק מההיתר יוצג פתרון שילוט.</p> <p>11. תנאי בהיתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת מהנדס הוועדה המקומית בהתאם להנחיות אדריכליות.</p> <p>12. הנחיות סעיף 6.1 אינן רלוונטיות לדרך מס' 2444.</p>	
<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יותר לאחד תאי שטח לצורך הקמת מבנה אחד באישור הוועדה המקומית. במקרה כזה יבוטל קו בנין משותף. איחוד המגרשים תרשם על סמך אישור תשריט איחוד שתקודם לאחר מתן</p>	



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



6.2 בינוי ו/או פיתוח	6.2
<p>ההיתר.</p> <p>2. שטחי הגינון יתוכננו בחזית המגרשים .</p> <p>3. בתאי שטח ביעוד שצ"פ יתוכננו אלמנטים להצללה וריהוט רחוב.</p> <p>4. סימון שילוט ותאורה: מיקום, סימון ותאורת בטיחות יתואמו עם משרד הבטחון בשלב ההקמה.</p> <p>5. אזורי פריקה/טעינה יהיו בתוך שטחי המגרשים ויהיו מוסתרים מהחזית לרחוב.</p> <p>6. אחסנת חומרים וציוד תתבצע רק בציוד הפנימי של המגרש מוסתרת מחזית הרחוב.</p>	



6.3 חניה	6.3
<p>1. פתרון החניה בתחום תא שטח בלבד.</p> <p>2. בתחום תאי השטח יותרו חניות מקורות בהתאם לצורך ומתוך זכויות הבנייה המותרות.</p> <p>3. תינתן עדיפות לחניון תת-קרקעי בשיעור של עד 80% משטח המגרש. ג. חניונים עיליים המיועדים לרכב פרטי יתוכננו כך ש-30% משטחם יוצלל בתוך 5-7 שנים באמצעות נטיעת עצים סוככים.</p> <p>4. הנחיות סעיף 6.3 אינן רלוונטיות לדרך מס' 2444.</p>	



6.4 חשמל	6.4
<p>א. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך 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:</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך: 2.25 מציר הקו</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: 6.5 מ' מציר הקו. בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו</p>	



6.5 ניהול מי נגר	6.5
<p>1. יש להבטיח שיוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם.</p> <p>2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>3. ספיקות ושטחים מחלחלים:</p> <p>א. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15%- שטחים מחלחלים בשטח המגרש, אם יבוצעו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ב. ספיקות התכן ע"פ מאפייני השטח העירוני בתכנית יהיו בהתסברות של 10%.</p> <p>ג. כמות הנגר העילי שתצא משטח התכנית לא תעלה על כמות הנגר העילי היוצא משטח התכנית במצבו טרם מימוש התכנית.</p> <p>ד. היתרי בניה יציגו פתרונות לניקוז משמר נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1.</p> <p>ה. רום 0.0 של מגרשים יהיה לכל הפחות 30 ס"מ מעל רום המדרכות.</p> <p>ו. יש להבטיח שיוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם.</p> <p>ז. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>ח. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15%- שטחים מחלחלים בשטח המגרש, אם יבוצעו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת</p>	

ניהול מי נגר	6.5
<p>מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ט. מי המרזבים והגגות ינוקזו אל עבר שטח מחלחל בתחום המגרש. ככל ולא ניתן לעשות זאת, ינוקזו מי הנגר העילי אל עבר שטחי ציבור פתוחים, מעברים ציבוריים וגינות לצרכי השהייה.</p> <p>י. השצ"פ יתוכננו כאגני ניקוז למגרשים הגובלים וישולבו בהם אמצעים להשהיית מי נגר כמפורט בנספח הניקוז של תכנית זו.</p> <p>יא. ברחובות, יופנו מי הנגר אל נתיבי החנייה/שתילה וישולבו בהם ריצוף מחלחל. עודפי המים יופנו ככל הניתן לשטחים ציבוריים.</p> <p>יב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>לא תותר בניית מרתפים תת-קרקעיים במקומות בהם יש שקע מוחלט ואין פתרון של זרימה עילית להוצאת הנגר.</p> <p>4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>5. בכיכרות ציבוריות ושטחים מכוסים בטון ואספלט יש להבטיח שהנגר יפונה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, אשר יהיה נמוך ממפלס הכיכר.</p>	



תשתיות	6.6
<p>כללי: כל מערכות התשתיות יתואמו עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>1. קווי תשתית צפוניים: בכל הרחובות הגובלים בין איזור התעשייה שדות נגב כמפורט בתכנית מס' 651-0649855 לבין איזור התעשייה נתיבות בתכ' מס' 609-1048198 התשתיות על כל סוגיהן יישרתו את שתי הרשויות. כך שלא יהיה צורך בכפל תשתיות. הביצוע יעשה בתיאום עם מחלקת ההנדסה בעירייה ולשביעות רצון מהנדס העיר ומהנדס המועצה האזורית שדות נגב.</p> <p>2. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.</p> <p>3. ניקוז:</p> <p>א. שימושי קרקע בעלי פוטנציאל גבוה לזיהום קרקע או מים (כגון כבישים, תחנות תדלוק, מבני תעשייה, בתי מלאכה וכו') לא ינוקזו למערכת הניקוז הטבעית אלא למערכת הניקוז המקומית תוך שימוש באמצעי הגנה על מי תהום מתאימים.</p> <p>ב. ניקוז הגגות</p> <p>ג. מי הגגות יופנו לחלחול טבעי ברצועות הגינון שיתוכננו במגרשים ע"י מערכת ניקוז פנימית בתחום המגרשים. עודפים יוזרמו למערכת התיעול/מובל סגור.</p> <p>4. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>5. תיאום ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>6. שפכים, מים וקולחים להשקיה:</p> <p>תכנית מפורטת לבינוי תתנה מתן היתרי בניה בקיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב או הרחבת המט"ש עד לגמר הבניה.</p> <p>7. פתרונות הביוב יבוצעו בד ובד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה בעיר.</p> <p>8. לא יתוכנן חיבור ביוב בגרביטציה ליחידה סניטארית הנמצאת שמתחת למפלס הכניסה לבנין. חיבור ביוב של קומה תת קרקעית יהיה בשאיבה. הפתרון ההנדסי יאושר ע"י מחלקת הנדסה של</p>	



תשתיות	6.6
<p>העיריה.</p> <p>9. תבוצע מערכת הולכת קולחים להשקיה באזור תעשייה דרומי של העיר נתיבות.</p> <p>10. תכנית להרחבה נכרת לפי תמ"א 35 :</p> <p>יובטח כי ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות דרכים, מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים על פי תכנית זו ובאופן המבטיח מענה לצרכי האוכלוסייה בתכנית ומחוצה לה.</p> <p>11. תשתיות עתידיות לקווים ומתקני מים של חברת "מקורות" :</p> <p>א. "תשמר רצועה ומעבר פתוח של לפחות 10 מ' מקו "מקורות" (5 מ' מכל צד) ללא בניה או גדר, דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר".</p> <p>ב. "מעל קו "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' ממנו יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד".</p> <p>ג. "יש לשמור מרחק של לפחות 5 מ' מגדר מתקן "מקורות", דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר".</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 41

סביבה ונוף	6.7
<p>מזעור הפגיעה בזמן ההקמה בשטחים הפתוחים</p> <p>1. עבודות הנערכות בסמוך לשטחים הפתוחים יבוצעו באופן הממזער את הפגיעה בשטח הטבעי ובמרכיביו בהתאם להנחיות הבאות: א. אתרי ההתארגנות והתווית מסלולי תנועת רכב וציוד מכני הנדסי יבוצעו באופן שהשפעתם על רווחת המגוון הביולוגי תהיה מזערית.</p> <p>ב. שעות העבודה יוגדרו מראש בתחום שעות נדרש, כך שכלל הניתן תצומצם עבודה בשעות החשכה מאחר ועלולה ליצור זיהום אור.</p> <p>ג. לא תבוצע באתר כל עבודה העלולה להוות מפגע אשר ניתן לבצעה מחוץ לתחום השטחים הפתוחים כגון גריסה, ייצור בטון, תחזוקת ציוד מכני הנדסי וכו'. לחלופין, העבודה תבוצע בתנאי שיינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת מפגעי רעש, אור, אבק, זיהום אוויר וכו' בתיאום מול הגורם המוסמך המפקח בשטח.</p> <p><b>מניעת אבק</b></p> <p>1. ככל שתהה תנועה על דרכי עפר במסגרת ההקמה - תבוצע הרבדת אבק על-ידי מים או על-ידי פיזור תקופתי של חומר מייצב מתאים (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים). תדירות הפיזור תקבע על-פי עומס התנועה וסוג הקרקע.</p> <p>2. משאיות היוצאות מן האתר הנושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה יכוסו כך שלא יתפזר אבק במהלך נסיעתן.</p> <p>3. ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ובמידת הצורך הן יכוסו על מנת למנוע היוצרות אבק.</p> <p><b>מניעת רעש</b></p> <p>1. תבוצע בדיקת רעש לציוד בנייה, על-ידי מודד מוסמך, לעמידה בתקני הרעש.</p> <p>2. מתקנים על גג המבנה בעלי פוטנציאל לגרימת רעש כמו מכונות מיזוג אוויר /או מתקנים טכניים אחרים יבחנו בהיבט אקוסטי בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>מיקום ותפעול מחנות קבלן ושטחי התארגנות</p> <p>1. שטח ההתארגנות ימוקם בשטח מופר סמוך לדרכי גישה קיימות ככל הניתן בתחומי התכנית.</p> <p>2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו בתיאום עם מחלקת ההנדסה בעירייה והרשות הסביבתית המוסמכת. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר</p>	




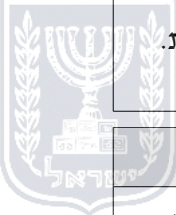

תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

6.7	סביבה ונוף
<p>שפיכת חומר כלשהו או אחסון סלעים ו/או חומרי מילוי מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>3. יש להימנע מתאורה שאינה נדרשת משיקולי בטיחות. במידה שיוחלט על תאורה, התאורה תמוקם בשולי התוואי הגובל בשטח הפתוח כשהיא אינה מופנית לעבר השטח הפתוח תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח. לשם כך ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל.</p> <p>4. תנועה אל מחנות הקבלן ומהם תהיה על גבי צירים קיימים. פריצת צירים חדשים תיעשה רק לאחר אישור בכתב, על בסיס תשריט/תצלום אורתופוטו, של הוועדה המקומית. במידה ונפרצו צירים חדשים- תוכן תכנית לשיקום נופי של דרכי הגישה לאחר הביצוע.</p> <p>5. כל שטח מחנה הקבלן/אתר ההתארגנות יהיה מגודר למעט כניסה אחת. כל מרכיבי המחנה והציוד כולל מיכלי תדלוק, פחי אשפה וערימות פסולת לסילוק יהיו בתוך השטח המגודר. הגדר תמנע זליגת פסולת מתחום האתר לשטחים הגובלים וכניסת חיות בר למחנה.</p> <p>6. חניית כלי רכב וציוד הנדסי שלא בשעות העבודה תהיה בתחום מגודר בלבד.</p> <p>7. מתקני תדלוק לכלים המכניים באתר יצוידו במאצרות בנפח 110% מנפח מיכל התדלוק. התדלוק יבוצע מעל משטח ניקוז אל המאצרות לבל ידלפו דלקים אל הקרקע. עודפי דלק ו/או מי גשם מעורבים בדלקים יפוננו למחזור.</p> <p>8. ייעשה שימוש בשירותים כימיים או ביולוגיים. אין לסלק ביוב לבורות ספיגה בשום תנאי. אין לסלק ביוב ו/או תשטיפים מכל סוג שהוא לנחלים וערוצי ניקוז.</p> <p>מזעור הפגיעה בשטח הפתוח בשגרה</p> <p>1. התאורה לכיוון השטח הפתוח תיעשה בהתאם לעקרונות שגובשו על-ידי רשות הטבע והגנים על מנת למזער את הפגיעה בבעלי-חיים בשטחים הפתוחים.</p> <p>2. יש להימנע מתאורה שאינה נדרשת משיקולי בטיחות. במידה שיוחלט על תאורה, התאורה תמוקם בשולי התוואי הגובל בשטח הפתוח כשהיא אינה מופנית לעבר השטח הפתוח תוך צמצום מרבי של זליגת אור כלפי השטח הפתוח. לשם כך ייעשה שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל.</p> <p>3. יש להקפיד על סניטציה קפדנית הכוללת מניעת גישה לבעלי החיים לאזורי פסולת ואשפה ושימוש במתקנים שאינם ניתנים לפתיחה על-ידי בעלי החיים.</p> <p>צמצום נגר עילי</p> <p>1. על המפעלים לצמצם ככל הניתן תוספת נגר עילי על-ידי צמצום השטח המכוסה/בנוי ועל-ידי החדרה מלאכותית של מי הנגר מהשטחים המכוסים.</p> <p>2. נגר עילי, העלול להוביל חומרים מסוכנים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	
6.8	שמירה על עצים בוגרים
<p>1. נספח העצים לתכנית:</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח ( תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית ) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט</p>	



	<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p>שימור .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן .</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו ויכללו לעת הליך רישוי בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. בעת הליך רישוי ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לקבלת רישיון העתקה.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הליך רישוי ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לקבלת רישיון כריתה.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>6. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, בעת הליך רישוי (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p>1. מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>2. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלו לא הוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י, ולרשמם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות(רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, הפקעת מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור לפי סעיף 188(ב)(2) כפופה להגבלות ולתנאים הקבועים בסעיף 189(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965</p>	
	<p align="center"><b>סקר סייסמי</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p>סיכונים סייסמיים, תנאי בהליך רישוי :</p> <p>1. גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון בהתאם לסיווג הקרקע הרלוונטי ( בהעדר מידע לפי סיווג E).</p> <p>2. הצגת תכן סייסמי הנדסי בהתייחס למאפייני המבנים והקרקע ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תכנית בינוי וביסוס בהתאם.</p>	
	<p align="center"><b>גגות</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
	<p>מתקנים פוטו-וולטאים :</p> <p>1. יותר שימוש בגגות המבנים לצורך הפקת חשמל ואנרגיה באמצעות תאים פוטו-וולטאיים ( 50% משטח הגגות יהיו פנויים על מנת לאפשר הנחת תשתית לאנרגיה מתחדשת). מיקום התאים יצוין בתכנית הגגות בשלב הליך הרישוי.</p> <p>2. המתקן יעמוד בתנאי התקן המקובלים לקרינה אלקטרומגנטית.</p> <p>3. המתקן יוקם על גג מבנה שהוקם כדין. אם המבנה הוא בעל גג שטוח המתקן לא יבלוט</p>	



<b>6.11</b>	<b>גגות</b>
ממעקה הגג ואם בעל גג משופע המתקן ייבנה ככל שניתן בצמוד לשיפוע הגג.	

<b>6.12</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
בטיחות טיסה :	
1. תנאי בהיתר למבנה שגובהו הכולל 60 + מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית.	
2. להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 + מטר מעל פני השטח ומעלה נדרש תאום עם רשות התעופה האזרחית.	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	יובטח כי ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות דרכים, מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים עלפי תכנית זו ובאופן המבטיח מענה לצרכי האוכלוסייה בתוכנית ומחוצה לה.
2	סגירת כניסה מוטורית משדיויצמן למגרש 900.	סיום ביצועה כל התשתיות והדרכים הרלוונטיות להבטחת כניסה לתא שטח 900 מדרך פנימית מס' 107



### 7.2 מימוש התכנית

התוכנית תמומש תוך 20 שנה מיום אישורה של התוכנית.

