

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-1093921

מגרשים מס' 100, 101A, 101B, ו-101C בפארק תעסוקה טכנולוגי נתיבות

מחוז

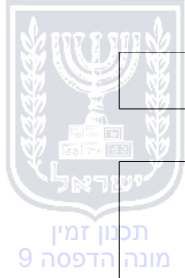
דרום

מרחב תכנון מקומי נתיבות

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית חלה על מגרשים למבנים ומוסדות ציבור מס' 100 ו-101 וכן על מגרשי שטח ציבורי פתוח מס' 603, 611 ו-612.

התכנית מבקשת:

1. הגדלה של מגרש מס' 100 ב-174 מ"ר על חשבון מגרש מס' 603 על מנת להסדיר בליטה של המבנה.
2. הוספת שימוש של חניה בשטחי הציבור הפתוחים 611 ו-612.
3. שינוי הוראות בינוי בעניין ביטול קולונדה במגרש מס' 101 לפי תכנית 609-0667436.
4. שינוי מיקום זיקת ההנאה באזור הכיכר לרוחב 3.0 מ' מגבול המגרש.
5. שינוי קוו בניין כמסומן בתשריט.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשים מס' 100, 101A, 101B, ו-101C בפארק תעסוקה
טכנולוגי נתיבות

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

609-1093921

מספר התכנית

27.646 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

מקומית

62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (1), 62א (א) (6)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נתיבות
קואורדינאטה X	195600
קואורדינאטה Y	591300

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא ברח' אלי סיני בחלק הדרומי של העיר נתיבות ליד תחנת הרכבת.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתיבות	אלי סיני	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100279/1	מוסדר	חלק	127, 165	102, 126, 128-130, 137-138

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
609-0349563	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0349563 ממשיכות לחול.	7880	9857		17/07/2018
609-0667436	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0667436 ממשיכות לחול.	8253	11042		23/05/2019
609-0937482	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0937482 ממשיכות לחול.	9841			20/08/2021

הערה לטבלה:

תשריט חלוקה תח/1/101 - כפיפות - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 609-0667436. הוראות תכנית 609-0667436 תחולנה על תכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דן תורגמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דן תורגמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	10/11/2022	דן תורגמן	13: 19 14/11/2022	נספח בינוי לבדיקת העמדת מבנה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	10/11/2022	דן תורגמן	13: 16 14/11/2022		לא

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



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית נתיבות	נתיבות	נתיבות		08-9938700	08-9932964	hagit.netivo t@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר יהדות צרפת 4.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דן תורגמן	51545		תאשור	תאשור	32	077-3484803		dntrgmn@gmail.com
	מודד	עמי אלקבץ	648		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	elka-ltd@zahav.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

- א. הגדלת מגרש למבנים ומוסדות ציבור מס' 100 על חשבון מגרש שצ"פ מס' 603.
- ב. הוספת שימושים לחניה במגרשים מס' 611 ו-612.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מגרש מס' 100 על חשבון מגרש מס' 603 לפי סעיף 62א(א1)(5).
2. הוספת שימושים לחניה במגרשים מס' 611 ו-612 כמפורט בפרק 4 להוראות התכנית לפי סעיף 62א(א1)(6).
3. ביטול הוראות בינוי בעניין בניית קולונדה במגרשים מס' 101A, 101B, ו-101C לפי סעיף 62א(א5).
4. שינוי מיקום זיקת הנאה ע"פ המסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א19).
5. שינוי קוו בניין כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א4).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	101A, 101B, 101C, 100
שטח ציבורי פתוח	612, 611, 603

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	101A, 101B, 101C, 100
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	612, 611
קו ביוב מאסף	מבנים ומוסדות ציבור	101A, 101B, 101C, 100
קו ביוב מאסף	שטח ציבורי פתוח	612, 611, 603
קו ניקוז מאסף	שטח ציבורי פתוח	612, 611

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	18,237.91	65.95
שטח ציבורי פתוח	9,415.76	34.05
סה"כ	27,653.67	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	18,412.04	66.58
שטח ציבורי פתוח	9,241.63	33.42
סה"כ	27,653.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בתא שטח 100, 101A, 101B ו-101C : 1. תותר הקמת מעונות סטודנטים. 2. תותר המרת מעונות סטודנטים לדיור מוגן לכדי שילובם יחד ועד 240 יח"ד דיור מוגן במקום מעונות. תותר בנית חדרי עזר, משרדים, חדר אוכל, מכבסה וכל הנדרש לטובת תפעול הדיור המוגן. 3. תותר הקמת 34 יח"ד למגורים. 4. תותר הקמת מוסדות ציבור להשכלה גבוהה כגון מכללה, מוסד חינוכי למבוגרים, מועדונים, בית כנסת, חדרי לימוד, אודיטוריום, משרדים, מעבדות, חדרי עזר וכל הנדרש לטובת תפעול המוסד. 5. מוסדות חינוך כגון: גני ילדים, מעונות יום, בתי ספר וכדומה. 6. מרפאות לאם ולילד. 6. יותרו שימושי תרבות ורווחה. 7. תותר הקמת מסחר רק בקומת הקרקע כגון חנויות מחשבים, מכשירי כתיבה, צילומים, העתקות, בתי קפה, מסעדות, שירותי אשנב, מכבסה וכל מסחר משלים לצורכי האוכלוסייה השוהה במכללה, במעונות סטודנטים ובדיור המוגן. 8. יותרו שימושים נלווים כגון: דרכים, מרחבים מוגנים, חדרי מכונות, חדרי מעליות, שירותים טכניים, מתקנים הנדסיים כגון מאגרי מים לכיבוי אש וחדרי טרפו, מתקנים טכניים על הגג, חדרי אשפה ומחזור, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות לרבות תשתיות גז טבעי ומתקן נלווה לגז טבעי לפי תקנות מתקנים נלווים, תשתיות גז וחשמל, ביוב ותקשורת פיתוח נופי וכל הנדרש לטובת השימוש העיקרי. 9. תותר הקמת חניה תת קרקעית.
4.1.2	הוראות
א	ביוב, ניקוז, מים, תברואה 1. תברואה: א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. 2. מתקני אשפה ומחזור: א. מתקני אשפה ומחזור וחדרי אשפה ימוקמו בשטח תא השטח ויוסותרו מחזית הרחוב הקדמית. ב. הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצורכי מחזור, עפ"י הנחיות היחידה הסביבתית נגב מערבי.
ב	הוראות בינוי 1. ניתן יהיה לנייד יח"ד מתא שטח מס' 100 לתא שטח מס' 101 ולהפך ללא שינוי במספר היח"ד הכולל. בנוסף יותר ניווד זכויות בניה לטובת מגורים, מעונות סטודנטים או דיור מוגן מתא שטח



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	מס' 100 אל תא שטח מס' 101 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ולהפך. 2. יותר חיבור עילי בין תאי שטח מס' 100 ו-101 מעל לדרך מס' 2. 3. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. 4. המסחר יוצמד ויופנה לכיוון הכיכרות. 5. תותר הקמת מספר מבנים בתא שטח אחד. 6. תותר חלוקת תאי שטח. ככל שתא שטח יחולק קו הבניין הצידי יהיה 5 מ' או אפס בתנאי הקמת קיר אטום. 7. צנרת המבנה תוסתר בתוך הקירות, לא יותרו כבלים או צינורות גלויים. 8. מתקנים טכניים כגון מערכות מיזוג וקירור וחדרי מעליות יוצנעו ויוסתרו ע"י מסתורים שיהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה. מתקנים על הגג שגובהם עולה על גובה מעקה הגג, ישולבו בעיצוב המבנה או יוסתרו בתיאום עם מהנדס העיר. 10. חדרי אשפה יוסתרו מהרחוב, וימוקמו באופן אינטגרלי כחלק מהמבנה. 11. לא יותרו חצרות משק הפונות לרחוב או לשצ"פ. 12. כל חיבורי התשתית כגון מים, ביוב, חשמל, גז תקשורת לתאי השטח, מיזוג אוויר, מערכות מים וכד' יהיו תת קרקעיים. 13. רמפות ירידה לחניה תת קרקעית ימוקמו ויוסתרו בתחומי תאי השטח. לא תותר הקמת רמפות חניה בחזית תא השטח. 14. פריקת סחורות באזורי המסחר תעשה בעורף תא השטח ויוצנעו מכיוון תאי שטח בייעוד שצ"פ. 15. מתקני חשמל ותקשורת ישולבו בקירות הפיתוח. 16. תותר הקמת חדר טרנספורמציה בתחום תא השטח. 17. גגות המבנים יהיו שטוחים.
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה 1. תותר בניית גדרות בין תאי השטח. 2. פרטי הגדרות והשערים יהיו לפי הנחיות מרחביות של עיריית נתיבות. 3. לא יותר גידור בקו בניין צידי או קדמי, כדי לאפשר תנועה רציפה בין תאי השטח. בתאי שטח אלו תותר גדר ושער כניסה בקו בניין במרחק 3 מ' מגבול תא השטח.
ד	תשתיות 1. מתקני חשמל, חדרי טרפו ותקשורת ישולבו בקירות הפיתוח או כחלק מהמבנים. 2. ייאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית לרבות מיזוג אוויר, בחזיתות המבנים. 3. הצנרת תוסתר ותמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים ויזואליים. התעלות והפירים יופיעו בבקשה להיתר בניה לתאום עם מהנדס הוועדה המקומית. 4. כל חיבורי התשתית למגרשים כגון מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת יהיו תת קרקעיים. 5. תותר בנייה של חדרי טרפו בקו בניין אפס לאורך קו המגרש הקדמי וכחלק מהמבנה.
ה	זיקת הנאה בתאי שטח 100, 101 תינתן זיקת הנאה להולכי רגל בשטח המסומן בתשריט.



מבנים ומוסדות ציבור	4.1
שילוט וסימון ו - יותר שילוט על חזיתות המבנה, השילוט לא יבלוט מעבר לגבולות המבנה או לקירותיו וישתלב בחזית הבניין. - לא יותר שילוט על גגות מבנים. - השילוט יסומן בבקשה להיתר בניה לאישור מהנדס העיר. - השילוט במתחם יהיה אחיד וע"פ ההנחיות המרחביות שיאושרו ע"י הועדה המקומית.	
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
- יותר גינון, נטיעות, שבילים, סככות הצללה, תאורה, משטחים מרוצפים, מתקני משחקים. קירות תומכים ומסלעות, פיתוח שבילי אופניים, ריצה וטיול, פינות נופש פעילות, גינות כלבים, גינות קהילתיות, פינות פיקניק ושיבה מקורות, גשרי הולכי רגל ואופניים, אלמנטי מים, שילוט מסחרי, מיגון, חדר טרפו ומתקנים הנדסיים, שרותים ציבוריים ומחסן תחזוקה, פיסול סביבתי ואזורים לפעילות פנאי, חינוך ותרבות המנגישה את התעשייה לתושבים. - תותר העברת קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים כגון מובל נחל נתיבות, פרוזדור חשמל וניקוז, חדרי טרפו, חדרי רחק, מתקן גז וכו'. - תותר יצירת דרכי גישה למגרשים הסמוכים וכן תותר חניית רכב דו-גלגלי. - בתא השטח בו מצוי מובל נחל נתיבות : א. תותר הסדרה של מובל נחל נתיבות הקיים. ב. תותר גישה לטיפול במובל הניקוז ע"י הרשות המוסמכת. ג. תיאסר כל בניה מעל מובל הניקוז ועד למרחק של כ-5 מ' ממנו. ד. תותר הקמת גשרונים להולכי רגל ואופניים לחציה מעל תחום המובל. 5. בתאי שטח 611 ו-612 יותר שימוש לחניה.	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי א - מרחקי הבטיחות מחדרי טרפו יהיו על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006. - תותר חלוקה לתאי שטח קטנים יותר עפ"י הנדרש. - מתקני חשמל, חדרי טרפו ותקשורת ישולבו בקירות הפיתוח.	
הוראות פיתוח ב - גינון ונטיעות : - לפחות 30% משטח השצ"פ יהיה בגינון אינטנסיבי. - אזורים לגינון אקסטנסיבי יתוכננו בהתאם להנחיית אדריכל נוף באזורים שהוגדרו להשהיית מי-נגר. - נטיעת עצים בגודל 9 ובמרווח של 8 מ' לאורך שבילי הליכה ואופניים. - ניקוז : - יתוכנן ריצוף מועט ככל הניתן, לכל היותר 75% מתא השטח. - תכנון הגבהים יעשה תוך שימת דגש על אזורי השהיית מי-נגר.	



שטח ציבורי פתוח	4.2
3. מתקנים : א) ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים, מתקנים לכושר גופני, ספורט ונופש פעיל. במידת הצורך יגודרו אזורי הפעילות ע"י גדר שמיקומה ואופייה יהיה בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית. ב) לפחות 50% משטח המתקנים יוצלל.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מבנים ומוסדות ציבור	דיור מיוחד	100	6835	7200	1800	480	9480	70	120 (1)	8	1	(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	100	6835	1347	450	960	2757	70	12	8	1	(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	100	6835	60%	20%	50%	130%	70		8	1	(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	100	6835	10%	2%		12%	70		1		(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	101A	2000	60%	20%	50%	130%	70		3	1	(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	101B	1500	60%	20%	50%	130%	70		3	1	(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	דיור מיוחד	101C	8077	7200	1800	480	9480	70	120 (1)	8	1	(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	101C	8077	2335	770	1760	4865	70	22	8	1	(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	101C	8077	60%	20%	50%	130%	70		8	1	(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	101C	8077	10%	2%		12%	70		1		(2)	(2)	(2)	(2)
שטח ציבורי פתוח		612 ,611	(3)	50 (4)			50			1					

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שימושי המסחר יותרו בקומת הקרקע בלבד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן לנייד חלק או את כלל שטחי הבניה ויחידות הדיור שהוקצו עבור מגורים, מעונות סטודנטים ודיור מוגן, מתא שטח 100 ל-101 ולהפך.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) תא שטח מס' 611 - 4082 מ"ר, תא שטח מס' 612 - 4014 מ"ר.

(4) עבור חדר טרפו ומתקנים הנדסיים נוספים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי למתן היתר ראשון לעבודות עפר ופיתוח תשתית בשטח התכנית, יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים. מסמך זה יתואם עם יחידה סביבתית נגב מערבי.
2. תנאי למתן היתר בניה ראשון לפיתוח השטח הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח ע"י יזם התכנית, שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל שטח התכנית בקנ"מ 1:100 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תקבע ותציג את דרכי הגישה, הסדרי התנועה והחניה הכוללים שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל, פיתוח השטח, תאורת רחוב, פתרונות הניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע, ואת פתרונות התשתיות ובהם מיקום תשתיות מים, ביוב, חשמל, תשתיות גז טבעי תוך שמירה על מגבלות הבטיחות, ניקוז והתחברותם למערכות העירוניות, קביעת מפלסי כניסה למגרשים, גידור ציבורי, נטיעות, ריהוט רחוב וגינון.
3. תכנית הבינוי והפיתוח כאמור תקבע פרטים מחייבים לפיתוח השטח ולפיתוח תאי השטח לרבות קירות תומכים, פרטי גידור, שערים, חדרי טרפו, שילוט וכל אלמנט נוסף שיש לו השפעה על המרחב הציבורי וראוי לפירוט לדעת מהנדס הועדה המקומית.
4. תנאי לעבודות פיתוח למתן היתר ראשון לפיתוח השטח יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.
5. היתרי בנייה לביצוע עבודות הפיתוח בתחום התכנית יבטיחו כי ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות.
6. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית או עם יועץ סביבתי מטעמה המוסכם על המשרד להגנת הסביבה.

תנאים למתן היתר בניה לתא שטח:

1. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו בקנ"מ 1:250/1:100 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית כאמור תקבע את מפלסי כניסה, מיקומי המבנים, העמדתם וגודלם ומאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר. בתכנית יסומנו חומרי הגמר של כל החזיתות, הקירות והגגות, כולל אמצעים להסתרת צנרת ומערכות טכניות, הכול עפ"י הנחיות ובתיאום מהנדס הועדה המקומית.
- התכנית תציג את דרכי הגישה, הכניסות והיציאות, הסדרי תנועה וחניה הכוללים שבילים וחניות אופניים ושבילים להולכי רגל, את פיתוח השטח, כולל מיקום, גובה ואופי הגידור והמסלעות, גינון ונטיעות.
- בתכנית ייראו פתרונות התשתיות השונות, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות העירוניות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע, מיקום ואופי מתקני תברואה, מתקנים טכניים, תאורת חוץ וכד'.
2. תנאי למתן היתר בניה ורישיון עסק הינו תיאור של מאפייני וכמויות הפסולות החזויות, תיאום מספר ונפח מתקני האצירה, תיאום תכנון חדרי הפסולת ודרכי הגישה לרכבי הפינוי, בכפוף להנחיות הרשות המקומית ובתיאום עם היחידה התברואתית בעירייה ועם יח"ס נגב מערבי, ובאופן שיאפשר הפרדה במקור.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בניין צפויה עקב עבודות ההקמה והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. מתן תעודת גמר (היתר



תכנון זמין
הדפסה 9



תכנון זמין
הדפסה 9



תכנון זמין
הדפסה 9

תנאים בהליך הרישוי	6.1
אכלוס) מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה. 4. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו תותר בנייה בשלבים, הינו הבטחת מראה מוגמר לשטחים הפנויים בכל שלב של הבנייה. 5. תנאי למתן היתר יהיה אישור רכבת ישראל לתכניות בשלב תכנון מוקדם/ מפורט באשר לבחינת השפעת מערכת ניקוז מתוכננת על משטר זרימה במתקני ניקוז הרכבת. 6. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו תותר בנייה בשלבים, הינו הבטחת מראה מוגמר לשטחים הפנויים בכל שלב של הבנייה. 7. תנאי למתן היתר בנייה לתוספת למבנה קיים הינו ביצוע תוספת הבניה תוך התאמה לחזיתות המבנה הקיים ותוך שימוש בחומרי גמר בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית. 8. תנאי למתן היתר בניה למבנים ביעוד "תעשייה" ו"תעסוקה" יהיה הגשת פתרון לניקוז וטיפול במי נגר העילי שישטפו בתחומם, תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים, מוצקים, נוזלים וכד' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז או למי התהום, לאישור היחידה הסביבתית נגב מערבי. 9. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח בהם מוצעים שימושים העלולים לזהם מי תהום יהיה הטמעת כל האמצעים הדרושים למניעת הזרמת מזהמים למערכת הניקוז, כגון: אצירה ושחרור מבוקר, שיקוע, טיפול מוקדם או העברה למערכת הביוב וכדומה, עפ"י דרישות היחידה הסביבתית נגב מערבי. 10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים, לתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי. 11. תנאי למתן היתר בניה להקמת חדר/תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.	
תנאים בהליך הרישוי	6.2
12. תנאי למתן תעודת גמר להפעלת חדר/ תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006. 13. היתרי הבנייה יועברו לחוות דעת משרד הבריאות. 14. תנאי למתן היתר ראשון לפיתוח השטח הינו הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצים בוגרים ונטיעת עצי צל בתיאום עם מהנדס העיר. תנאי למתן היתר בניה לתכניות ביעודים יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת ההשקיה. 15. תנאי למתן היתר בניה לכריתה/ להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. 16. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה על ידי רשות התמרור המקומית. 17. תנאי למתן היתר בניה לשימושי מסחר כגון: בית קפה ומסעדות, ושימושים לטובת המכללה כגון: מגרש ספורט ואודיטוריום, העלולים להוות מטרד סביבתי יהיה תיאום היחידה הסביבתית. 18. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הקמת מתקן שלישוני במט"ש נתיבות. 19. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני תנודות קרקע, תחושב לפי ת.ל. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת בקשת ההיתר. 20. היתרי בנייה לביצוע עבודות הפיתוח בתחום התכנית יבטיחו כי ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות הנחת תשתית הגז הטבעי.	
סביבה ונוף	6.3
טיפול בשפכים 1. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזיות יהיו בהתאם למפורט בתוספת	

6.3

סביבה ונוף

- מס' 3 לחוק עזר, לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב.
2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנה"ס וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
3. ישמר עקרון הפרדת הזרמים. זרם ממקור "תהליכי" ושפכים תעשייתיים לא יחוברו לזרם ממקור סניטרי אלא רק אחרי תהליך קדם טיפול המביא אותו לרמה הנדרשת ובאופן שלא יפגעו צנרת, מתקנים ומכון טיהור בהתאם להנחיות וחוקי העזר של המועצה המקומית ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
4. תשמר הפרדה מלאה בין נגר מי גשם (מערכת הניקוז) למערכת הביוב.
5. שפכים יסולקו בצורה מרוכזת למערכת ביוב אזורית. לא יתבצע סילוק שפכים בשיטות חלופיות (כגון בורות ספיגה, השקית סרק וכד'). לא יוקמו "מעקפים" של צנרת שלא דרך מתקני הטיפול או צנרת האיסוף וההולכה.
6. זרם סניטרי יחובר ישירות למערכת הביוב האזורית.
7. קווי הביוב יבוצעו ע"פ הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישות שפכים.
8. מערכות לשימוש חוזר במים, או לשימוש במים אפורים או דלוחים, יוצגו כחלק מתוכנית הביוב המפורטת של המבנה.
9. יינקטו כל הצעדים למניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז הטבעית ו/או אל מי התהום.
10. מתקני השפכים התעשייתיים יהיו עיליים, מקורים, מגובים במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות.
11. מכלי אחסון תת קרקעיים, יעמדו בדרישות והתקנים בכל הנוגע לזיהום תת הקרקע.
12. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

טיפול בפסולת

1. הפתרונות לאצירת הפסולת ופינויה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר או נציג הרשות לעניין זה. כל הפסולת המיוצרת בתחום בית עסק/ מפעל תיאצר בתחומי תא השטח בחדרים סגורים ובמכלים ייעודיים.
2. פסולת ברת מחזור תופרד במקור. עבור כל אחד מסוגי הפסולת יהיה מערך איסוף שיכלול הצבת כלי אצירה ייעודיים, ריכוז, הובלה וסילוק נפרד ע"פ סיווג הפסולות, על פי חובות הרשות המקומית על פי חוק והנחיות המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
3. מתקני האשפה יתוכננו בגודל מתאים לכלל המתקנים האמורים להיות מוצבים בהם המותאמים להפרדה במקור, מיון, דחיסה וכו' ויהיו נגישים לרכבי פינוי אשפה.
4. יובטחו דרכי טיפול נאותות בפסולת כך שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, חלחול למי תהום, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור היחידה הסביבתית נגב מערבי.
5. לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי מגרשים, המתקנים יוצבו על גבינונה הבנויה משטח בטון או חומר אחר לא מחלחל, בצמוד או בתוך המבנה, במקום שייקבע בהיתר הבנייה ובאופן המאפשר קליטת תשטיפים ממתקני האצירה כך שלא יצאו מגבולות המשטח ויגרמו למפגעים סביבתיים.
6. חדר האשפה יהיה סגור מכל עבריו ובעל תקרה, הדלת תוצב במיקום ובמידות שיאפשרו הוצאה והכנסה נוחה של המיכלים. יש להתחשב בשיקולים חזותיים בתכנון חדר האשפה.
7. חדרי האשפה יישמרו מאווררים או ממוזגים ל- 18 מ"צ.

6.3	סביבה ונוף
	8. חיפוי חדרי האשפה יבוצע באריחי קרמיקה בגובה מינימלי של 3 מ'. 9. ינקטו כל האמצעים למניעת חדירת מי נגר לתחום חדר האשפה. נזולים מחדר האשפה ינקזו אל מחסום רצפה למערכת הביוב דרך מפריד שומנים. יש לעבד שיפועים אל מחסום הרצפה, השיפוע המינימלי יהיה 1%. 10. בשטחים ציבוריים פתוחים, לא תותר אצירת פסולת מוצקה שמקורה בשטחים פרטיים ובפעילות תעשייתית או מסחרית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.4	סביבה ונוף
	עבודות עפר 1. ככל שיתברר כי כמות העודפים כתוצאה מעבודות העפר תעלה על 100,000 מ"ק - יש לפעול בהתאם להנחיות לטיפול בחומרי חפירה של מינהל התכנון. 2. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה וניפוי בתיאום מול רמ"י ומול היחידה הסביבתית /המשרד להגנת הסביבה, ובכפוף לעמידה בתקנות למניעת מפגעים. 3. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מאושר ומוסדר על פי כל כדן. 4. שטחים שהופרו ע"י עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כך שתשמר חזות נופית נאותה באתר, באחריות הועדה המקומית ובהתאם לתכנית השיקום הנופי שאושרה במסגרת "תכנית ניהול אתר". 5. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו דרכים ומשטחים לא סלולים בתמיסות מאושרות ויהודקו לצורך מניעת אבק. ההרטבה תיעשה 1- פעמים ביום. 6. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בניה שמצריכה מילוי על מנת לצמצם את תנועת המשאיות באתר וממנו החוצה. 7. כל פסולת בנין שתפונה תועבר לאתרים מוסמכים לטיפול בפסולת בניין. 8. עודפי עפר וחומרי חציבה לא יאוחסנו באופן זמני ללא תכנון והתחשבות במיקום ובשיפועים. חומר עודף יכול לגרום לדרדרת וגלישות קרקע בחומר הטבעי. 9. תיבדק התאמת התכונות הגיאוטכניות של החומר החפור לשימוש חוזר בו כחומר מילוי. הוראות בזמן בנייה 1. מיקום מחנה קבלן, עירום זמני של עודפי עפר, תנועת כלים כבדים וכד' יעשו בתיאום ובהנחית היחידה הסביבתית. 2. כלל העבודות, לרבות אחסון ציוד וחומרים ואחסון ביניים של פסולת, יבוצעו אך ורק בתוך גבול התכנית. 3. מיקום פעילויות יוצרות אבק יהיה רחוק משולי האתר, או מצידו הסמוך המרוחק ממגורי אדם. 4. באתרי העבודה יוצבו מכלי אצירה בנפח מתאים לפינוי פסולת שאינה עודפי חציבה/ חפירה וכד'. הפסולת לסוגיה- אשפה ביתית, פסולת גושים תפונה לאתרים מורשים בלבד. 5. מיסעות ודרכי גישה בשטח האתר יורטבו בחומר מייצב מתאים, וההרטבה תחודש תקופתית על פי הצורך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.5	חניה
	א. מקומות החניה יתוכננו בתחום תאי השטח. ב. החניה תתוכנן על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

חניה ג. תותר הקמת חניונים על מגרשי שצ"פ 611 ו-612.	6.5
בניה ירוקה בקשות להיתר בניה מתוקף תוכנית זאת תכלולנה היבטים של בניה ירוקה כדלהלן: א. מערכות טכניות, לרבות מערכות מיזוג אוויר מרכזיות של מבני ציבור ועסקים, מפוחים וכד' יותקנו ככול הניתן בחללים סגורים או במסתורים על הגגות, באופן שימנע מטרדי רעש. אופן הטיפול האקוסטי יפורט בהיתרי הבנייה. ב. הצללת חזיתות. ג. שימור אנרגיה. ד. בידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית. ה. שימוש וניצול אנרגיה סולארית. ו. הצללת שטחים ציבוריים, שבילים ואזורי שהייה מחוץ למבנים. ז. שימוש בצמחייה חסכונית במים. ח. שימוש בתאורה טבעית. ט. תכנון פתחים שיאפשרו אוורור טבעי איכותי.	6.6
איכות הסביבה המלצות למניעת חדירה והתפשטות מינים פולשים בתחום התכנית: יש לערוך טיפול ממוקד לביעור המינים הפולשים בשטח העבודות. לצורך כך יכללו מסמכי התוכנית העסקת אגרונום לליווי הטיפול הכולל במינים הפולשים בתחום התוכנית. הגדרות הטיפול במינים פולשים יכללו: א. טיפול לפני תחילת עבודות הפיתוח, במהלך העבודות ואחרי סיומן בשלבי השיקום. ב. יש לבחור את שיטת הטיפול בהתאם למין המטופל ולטפל בכל הצמחים ממין זה, כולל בפרטים בודדים. מומלץ לנקוט בטיפול מערכתי בכל שלבי ההתפתחות של הצמחים (בוגרים, צעירים, נבטים ובנק הזרעים).	6.7
חשמל 1. בקשה להיתר תתואם עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 2. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית. 3. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: א. קו חשמל מתח נמוך. מרחק מהתיל הקיצוני 0.3 מ'. מרחק מציר הקו 5.3 מ'. ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו. מרחק מהתיל הקיצוני 0.5 מ'. מרחק מציר הקו 0.6 מ'. ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 20 מ'. ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 35 מ'. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.	6.8

6.9

תשתיות

1. כללי:

(א) כל קווי ומתקני התשתית הציבוריים שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים. הקמתם תותר בדרכים ובתאי שטח ציבוריים.

2. ביוב:

(א) מערכת הביוב תחובר לרשת הביוב העירונית באופן גרביטציוני, ובהתאם להוראות מהנדס הועדה מקומית ומשרד הבריאות.

(ב) אספקת מים תהיה מהרשת העירונית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

(ג) אספקת מים, ביוב, ניקוז ומתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

3. גז טבעי:

(א) בתחום התכנית תותר הקמת מערכת חלוקת גז טבעי שתעמוד במגבלות הבטיחות וכן מתקנים נלווים (עיליים או תת קרקעיים) המשרתים אותה.

(ב) בתחום תאי השטח בייעודים תעשייה ותעסוקה תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש, בתנאי שמרחב נטול מקורות הצתה ומגבלות הבטיחות של המתקן הנלווה לא יחרגו מגבולות תא השטח.

(ג) קו הגז יעמוד בדרישות צו הבטיחות.

(ד) בתחום השצ"פים והדרכים שבתכנית תותר הנחת קווי גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד.

מגבלות הבטיחות של קו הגז על פי צו הבטיחות לא יחרגו מתחום הדרך או השצ"פ ולא יטילו מגבלה על מגרשים שייעודם אינו שצ"פ, דרך, למעט מגבלות המוטלות בחצר של צרכן גז טבעי.

(ה) כל עבודות פיתוח, הקמה ותחזוקת תשתיות, לרבות נטיעת עצים, הסמוכות לתשתית גז טבעי, או החוצות אותה, תתואמנה עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי לעניין עמידה בדרישות צו הבטיחות.

(ו) שמירת מרחק מעצים בוגרים: צינור הגז יונח במרחק מינימלי של 2 מ' מעצים. צנרת שמיקומה במרחק קטן מ-2 מ' תוטמן בעומק מינימלי של 2 מ'.

(ז) תנאי להקמת רשת חלוקת גז טבעי יהיה אישור הממונה על בטיחות למפרט ההנדסי לפי סעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי.

(ח) תנאי להפעלת רשת חלוקה יהיה קבלת אישור תכנית הפעלה ותכנית לשעת חירום על ידי רשות הגז הטבעי.

(ט) עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי, תוכן ע"י בעל התשתית מפת עדות בה יוצגו מיקום התשתית ומגבלות הבטיחות הנובעות ממנה. המפה תערך על רקע מפת מדידה ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך ותועבר לוועדה המקומית, לרשות הגז הטבעי ורשות הרישוי למתקני גז טבעי.

(י) הקמת מערכת לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך תהיה עפ"י חוק ותקנות משק הגז הטבעי. מיקומו של צינור הגז הטבעי יקבע במסגרת תכנית פיתוח וביצוע התשתיות של פארק התעסוקה.

6.10

ניקוז

1. תכנית הסדרת הניקוז בתאי השטח מס' 601 בייעוד שצ"פ המיועדים להסדרת נחל נתיבות תתואם עם רשות הניקוז ותאושר ע"י מהנדס העיר.

2. הסדרת הניקוז בתחום התכנית, תבוצע במקביל לביצוע עבודות התשתית.

3. ניקוז בשטחי התכנית הצמודים למסילת הברזל יבוצעו כך שהנגר העילי ייקלט במערכת ניקוז

4. תכנית הניקוז תוכן בהתאם לעקרונות להלן:

6.10

ניקוז

(א) כללי:

1. מערכת הניקוז תהיה מופרדת ממערך השפכים, כך שתובטח מניעה מוחלטת של חדירת חומרים, מוצקים, נוזלים וכדומה, אל הקרקע ו/או למי התהום, אל מערכת הביוב ו/או הניקוז העירונית ולא תורשה שפיכת נגר עילי ו/או הולכתו לתעלות ניקוז של רכבת ישראל.

(ב) הנחיות לתאי שטח בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור":

1. מי נגר מהגגות ומגרשי החנייה יופנו לחלחול ו/או החדרה לתת הקרקע, בעדיפות לשטחים מגוננים בתחום תא השטח. גובה הפיתוח בשטחים המגוננים יהיה נמוך בכ- 5 ס"מ מהשטחים הסמוכים. עודפי מי נגר שיגלשו משם יזרמו למערכת התיעול בכבישים. כל זאת בכפוף לאישור יועץ קרקע.

2. בשטחי המגרשים יוותר שטח של 15% לפחות אשר יהיה פנוי מבינוי וחדיר למי נגר, במגמה לאפשר קליטה של כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עלי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

3. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים, מרוצפים או מצופים בחומר חדיר כמו חצץ, חלוקים או בריצוף מנקז אחר.

4. מי הנגר העילי שיופנו מתחומי המגרשים לשטחים הציבוריים יופנו לשצ"פים ולאזורים מגוננים סופגי מים ומונמכים מסביבתם, באופן המבטיח קליטה השהייה והחזרה של מי הנגר באמצעות שטחי חלחול ישירים/ מתקני החדרה. עודפי נגר יופנו למדרג הבא, דרכים סמוכות.

5. מי נגר יופנו למגרשי חניה ולמדרכות "ירוקים" בתחומי תאי השטח. מגרשי חניה ייבנו ככל שניתן מחומרים חדירים ונקבוביים המאפשרים חלחול ותשולב בהם צמחייה לקליטת מים והשהייתם. כל זאת בכפוף לקבלת אישור מיועץ קרקע ומבנה הכביש.

6. בתאי שטח בהם ישנם פחות מ-15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחום המגרש מתקני השהייה כגון תעלות חלחול, אשר יאפשרו השהיית מי נגר וקליטה של חלקו בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

7. במידה וידרשו קידוחי חלחול, יש לקבל את אישור רשות המים עבור קידוחי החלחול.

(ג) הנחיות לתאי שטח בייעוד "שצ"פ":

1. יש לייצר בשצ"פ מבלעים ושקעים לקליטת הנגר היורד עליו באופן ישיר. בנוסף מי נגר היורדים בסמוך לשצ"פים קרי מים מתאי שטח מבונים סמוכים, כבישים משניים ומגרשי חנייה יופנו אל מערכת השקעים בשצ"פים.

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

3. בסמוך לעצים מתוכננים ניתן לתכנן את פני השטח הסמוכים עם שיפוע לכיוון העצים ולייצר שקעים מקומיים סמוך לעצים שישמשו הן כמבלעים והן להעשרת המים הזמינים להשקיה.

4. במוצאות הניקוז אל עבר השטחים הפתוחים יש להשתמש באמצעים למניעת סחף כגון מתקנים להפחתת אנרגיית המים, ייצוב צמחי וכדומה.

5. קולטני הניקוז בתחום השצ"פ יהיו מוגבהים על מנת לאפשר השהיית נגר והקלה על מערכת הניקוז העירונית.

6. יש לקבל את אישור רשות המים למתקני חלחול בתחום השצ"פ.

6.11

אקוסטיקה

(1) יש להרכיב בחזיתות המערבית והדרומית של מגרש 101, חלונות ציר או חלונות הזזה אטומים עם שמשות "ביטחון" 4+5 מ"מ או שמשות "בידודית" 5-8-4 מ"מ.



6.11	אקוסטיקה
(2) לכל מגרש נקבעו זכויות רעש לשעות היום (בין השעות 06:00 - 22:00) ולשעות הלילה (06:00 - 22:00), על פי הספקים המרביים המותרים בשני מאפיינים ראה טבלאות 1 ו 2 בדוח האקוסטי כדלקמן: א. מפלס ההספק האקוסטי המרבי הכולל לפעילות המתוכננת במגרש. ב. מפלס ההספק האקוסטי המירבי ל-1 מ"ר במגרש כנתון עזר לתהליך תכנון אקוסטי של הפרויקט. (3) כל שוכר או רוכש מגרש יגיש לעירייה לפני חתימה על החוזה מכתב ובו הוא יצהיר שבדק את הנושא של העמידה בקריטריונים האקוסטיים, על פי הטבלאות המצורפות, ויהיה באפשרותו לעמוד בקריטריונים האקוסטיים שנקבעו למגרש הנדון. (4) חוזה שכירות או רכישה של המגרש במתחם הנדון יכלול סעיף התחייבות השוכר או הרוכש לנקיטת כל האמצעים לעמידה בדרישות ההספק האקוסטי מהמגרש הנדון, על פי הערכים בטבלאות המצורפות לסעיף זה. (5) כל בעל זכויות רעש ימציא לעיריית נתיבות דו"ח תכנון אקוסטי מפורט ויכלול תסקיר רעש סביבתי מהמתחם המתוכנן במגרש ופירוט האמצעים להפחתת מפלסי הרעש, במידת הצורך. (6) הדו"ח האקוסטי יוכן על ידי יועץ אקוסטי והוא יכלול מפרט לתכנון אקוסטי מפורט, שיטות חישוב מפלסי רעש, תוכניות האמצעים האקוסטיים להפחתת רעש ורעידות, במידת הצורך, כדי להבטיח רמת ההספק האקוסטי במוגדרת לכל מגרש בטבלאות המצורפות לסעיף זה. (7) במידה ויקבע בנספח האקוסטי צורך במיגון אקוסטי מרעש, רעידות ויו"ב הנובעים מרכבת ישראל, חובת המיגון תחול על יזמי התכנית. (8) ניתן להעביר חלק מזכויות רעש למגרשים במתחם. במקרה זה הצדדים הקשורים להעברת זכויות רעש, הנותן והמקבל, ימצאו לעירייה דו"ח אקוסטי שיוכיח שהעברת זכויות רעש בין המגרשים איננה גורמת לחרגת זכויות רעש כוללת של כל המגרשים.	
6.12	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
(1) כל המדרכות, מעברי החצייה, מעברים לסוגיהם השונים, מבני הציבור והשפכים יהיו נגישים למוגבלי תנועה. (2) ההנגשה תעשה לפי תקנות התכנון והבנייה החלות על בנייה מסוג זה, לרבות התקן הישראלי 1918 מהדורתו האחרונה, על חלקיו השונים בסעיפים הרלוונטיים לעבודות הפיתוח השונות. (3) הקלות: במידה ומטעמים של שמירת ערכי טבע, ערכי מורשת ובעיות טופוגרפיה, המונעים אפשרות של מתן נגישות כפי הנדרש בתקנות ובתקנים, ניתן הקלה ממחויבות זו באישור מהנדס הרשות המקומית לצרכי הקלה ובאישור יועץ נגישות.	
6.13	סקר סייסמי
1. במסגרת הבקשה להיתר בנייה בכל אתר בשטח התכנית, יקבע המהנדס האחראי, שיש לו רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, הנחיות תכנוניות ושיטות ביסוס ובניה על פי מקדם ההגברה ועל פי ספקטרום התדירויות המתאים לאתר הבנייה הספציפי. 2. עבודות חפירה בשטח התכנית ייעשו על פי ההנחיות המקובלות, כולל התייחסות לאפשרות של התמוטטויות בעת רעידת אדמה ובלעדיה.	
6.14	פיתוח סביבתי
נטיעת עצי צל: 1. לאורך הרחובות, בחזיתות המבנים ובשבילים יינטעו עצי צל. 2. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ותנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל ובהתאם למסמך נטיעות והגנה על עצים במרחבי הבנוי-	



6.14 פיתוח סביבתי מדיניות ועדה מחוזית דרום מיום 16.07.10. 3. בחניות בשטח התכנית יינטעו עצי צל. לפחות עץ צל אחד לכל 4 חניות. 4. הנטיעות יתוכננו ויבוצעו גם עפ"י העקרונות הבאים: (א) פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה. (ב) מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית. (ג) הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה. (ד) הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר. (ה) הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.	
6.15 בדיקת הצללה 1) צירי ההליכה (מדרכות) אורך הדרכים ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון. לאורך מדרכות שרוחבן 0.2 מ ויותר, ישולבו עצי רחוב במדרכה. עצים אלה יהיו עצים בוגרים (להלן: עץ בכיר מס' 8 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות). העצים יושקו במערכת השקיה קבועה. מרווח השתילה הממוצע בין כל שני עצים לאורך המדרכה, לא יעלה על 8 מ'. 2) בכניסות לחניות ושבילים בלבד תותר שתילה במרווח גדול יותר ובלבד שהשתילה תהיה במקבצים בעלי אורך זהה ובמרווחי שתילה סדורים, כמודגם בתכנית הנספח הנופי. מיקום העצים יתואם עם מתכנן התנועה ועם שאר המערכות המתכננות בזכות הדרך (חשמל, מים, תקשורת). 3) לצד חניות יינטעו העצים בפתחים רחבים ככל האפשר וישתלו במגבילי שורשים, למניעת פגיעה בריצוף ובתשתיות תת-קרקעיות. 4) לצד שבילי אופניים ניתן ורצוי יהיה לטעת את העצים ברצועות גינון אורכיות המשכיות המאפשרות תנאים מיטביים של אדמה והשקיה לעצים. 5) בנתיבי החניה לאורך כבישי ובמגרשי חנייה בשטחים הציבוריים ובמגרשים הפרטיים, יתוכננו אוזניים לעצים. יעשה מאמץ כי נתיבי ומשטחי החניה יתוכננו כך שיהיו לכל היותר 7 מקומות חניה בניצב, ברצף אחד ולכל היותר 5 מקומות חניה במקביל, ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה ערוגת ("אוזן") גינון, להפרדה. בכל ערוגת גינון יינטע לפחות עץ בוגר אחד. 6) חניות מרוכזות - משטחי החניה יתוכננו כך שיהיו לכל היותר 7 מקומות חניה ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה ערוגת ("אוזן") גינון להפרדה. בכל אוזן גינון ינטע עץ בוגר. 7) בהיקף משטחי החניה יבוצעו נטיעות אינטנסיביות של עצים להצללה ולריכוך המשטח.	
6.16 הפקעות לצרכי ציבור הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.	
6.17 הוראות בזמן בניה 1. פסולת בניין תרוכז בתחומי המגרשים בלבד. 2. פסולת בניה הנצברת במהלך העבודות תפונה אל אתר מוסדר באישור מהנדס הוועדה. 3. פסולת בניין מוצקה המחייבת פינוי לאתר מוסדר לסילוק פסולת, תאוחסן במיכלים בנפח מתאים ותפונה בתדירות סבירה לאתר מורשה בתאום עם עריית נתיבות ותחת פיקוחה. 4. באתר יותר להפעיל מגרסות ונפות למיון ולמחזור עודפי עפר ופסולת בניין בכפוף לעמידה בתקנות למניעת מפגעים ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.	



6.17	הוראות בזמן בניה
	(5) ערמות עפר, דרכים ומשטחים לא סלולים יורטבו לצורך מניעת אבק. עם גמר העבודות תבוצע בדיקה וסריקה לוידוא ניקיון השטח. (6) היה ויימצאו עצים או צמחים מוגנים בזמן הביצוע, מבצע התכנית יחוייב בתיאום מול פקיד היערות ורט"ג.
6.18	זיקת הנאה
	זיקות ההנאה שנקבעו על פי תכנית זו ירשמו בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע התכנית - 15 שנים

