

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-1204106

מגרשים למבנים ומוסדות ציבור מס' 401-402, אז"ת מזרחי שלב ב', 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

הוספת שימוש עבור שירותי בריאות קהילתיים לשני מגרשים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור", מגרשים מתכנית מאושרת - "פארק תעשייה מזרחי שלב ב'" - 609-0571737, אשר ממוקמים בדרום מזרח העיר נתיבות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשים למבנים ומוסדות ציבור מס' 401-402, אז"ת
מזרחי שלב ב', נתיבות.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
609-1204106

שטח התכנית
27.147 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א 1) (6)

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

161045 קואורדינאטה X

591416 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ממערב לשדרות ויצמן ומדרום לפארק התעשייה נתיבות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות: נתיבות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100280/3	מוסדר	חלק	120-121, 124	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/12/2019		2581	8602		החלפה	609-0571737
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 /4 23 /14 . הוראות תכנית תממ/4 /4 /23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4 /4 /23
26/11/1990		632	3819	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 328 /02 /7. הוראות תכנית 328 /02 /7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	328 /02 /7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמה הבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמה הבר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	11: 44 14/06/2023	נעמה הבר	14/06/2023	1	1: 500	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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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, עיריית נתיבות		עיריית נתיבות	נתיבות	שד ירושלים	8	08-9938713	08-9932964	

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
אדריכלית	עורך ראשי	נעמה הבר	11780317		תל אביב- יפו	יערי מאיר	6			haberarch@g mail.com
מודד	מודד	עמי אלקבץ	648		באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6288031	08-6285860	elka- ltd@inter.net. il

(1) כתובת: ת.ד 3381.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הוספת שימוש עבור שירותי בריאות קהילתיים, למגרשים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור"

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת שימוש עבור שירותי בריאות קהילתיים למגרשים 401-402 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" לפי סעיף 62א (א 1) (6) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	402,401
שטח ציבורי פתוח	609



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	26,188	96.47
שטח ציבורי פתוח	959.36	3.53
סה"כ	27,147.36	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	26,188.4	96.47
שטח ציבורי פתוח	959.35	3.53
סה"כ	27,147.75	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מוסדות ציבור להשכלה גבוהה כגון מכללה מקצועית, מוסד חינוכי למבוגרים, חדרי לימוד, אודיטוריום, משרדים, מעבדות, חדרי עזר וכל הנדרש לטובת תפעול המוסד.</p> <p>2. שירותי בריאות קהילתיים כגון מרפאות, שירותים רפואיים, מרכז רפואי.</p> <p>3. 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, מיחזור וכל הנדרש לטובת השימוש העיקרי.</p> <p>4. תותר הקמת חניה תת קרקעית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת מספר מבנים בתא שטח אחד.</p> <p>2. צנרת המבנה תוסתר בתוך הקירות, לא יותרו כבלים או צינורות גלויים.</p> <p>3. מתקנים טכניים כגון מערכות מיזוג וקירור וחדרי מעליות יוצנעו ויוסתרו ע"י מסתורים שיהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>מתקנים על הגג שגובהם עולה על גובה מעקה הגג, ישולבו בעיצוב המבנה או יוסתרו בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>4. חדרי אשפה יוסתרו מהרחוב, וימוקמו באופן אינטגרלי כחלק מהמבנה.</p>
4.2	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. גינון, ריהוט גן, מצללות, תאורה, ברזיות, מזרקות, שבילים להולכי רגל, מעבר כלי רכב, העברת קווי תשתית וניקוז, מתקנים להשהיית נגר.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. באזור זה תיאסר כל בניה למעט שבילים להולכי רגל ואופניים, מתקני הצללה, כיכרות, מתקני ספורט ומתקני משחק לילדים, מקומות ישיבה ושהייה. יותרו הקמת מתקנים טכניים בהתאם לטבלת הזכויות.</p> <p>2. גינון- לפחות 30% משטח השצ"פ יהיה מגונן ומושקה בטפטוף. אזורים לגינון אקסטנסיבי יאושרו בהתאם להנחיית אדריכל נוף באזורים שהוגדרו להשהיית מי-נגר. תותר נטיעת עצים.</p> <p>3. ניקוז- יעשה מאמץ להמעיט באזורי הריצוף, תכנון הגבהים יעשה תוך שימת דגש על אזורי השהיית מי-נגר, בתיאום עם מהנדס ניקוז.</p> <p>4. תותר חניית רכב דו-גלגלי בתחומי שצ"פ באישור מהנדס הוועדה המקומית, בתנאי ששטח החניה לא יעלה על 10% מתא השטח.</p>

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	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
								מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי				שרות	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
5	5	5	5	1	6	22.5	60	440	80	108	252	16239	401	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	6	22.5	60	439	80	108	251	9949	402	מבנים ומוסדות ציבור
										100 (1)		962	609	שטח ציבורי פתוח

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר, הערה: ניתן יהיה לבנות מתקנים טכניים עד 100 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו ולאחר אישורה.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.
- ג. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ד. פסולת בניין: בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ה. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הקמת מתקן לטיפול שלישוני במט"ש נתיבות.
- ו. היתרי בניה יועברו לחוות דעת משרד הבריאות וינתנו בתנאי קבלת אישור ועדת פרויקטים של משרד הבריאות.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה קיומו של פתרון פסולת מאושר כדין.
- ח. תנאי להוצאת היתרי בניה למוסדות בריאות יהיה קבלת חוות דעת היחידה הסביבתית כי אין מטרדים ממגרשים סמוכים.

6.2**הוראות פיתוח**

- א. כל אלמנטי הריהוט בשצ"פ לרבות מעקות וגדרות יהיו בתיאום עם הרשות המקומית.
- ב. בשצ"פ יעשה מאמץ להשתמש בצמחייה מקומית או בצמחייה הדומה לאופי המקומית, חסכונית במים ומותאמת לאיזור.
- ג. כל פני הקירות שיוקמו יהיו חלקים וללא חריצים. לא תותר הקמת קירות תמך או טרסות עשויים בולדרים או סלעים לא מסותתים.
- ד. לא תותר הקמת מסלעות.
- ה. יש לשמור על רצועה מגוננת במרווח הקידמי שרוחבה לא יפחת מ 2מ' ובעומק שתילה של 1.5מ' לפחות.
- ו. בתחום רצועת הגינון ינטעו עצים במרווחים של 7מ'.
- ז. גדר בגבול המגרש תהיה שקופה.
- ח. ניתן להתקין גדר אטומה בגבול האחורי של רצועת הגינון.
- ט. מפלס רצועת הגינון לא יעלה על 60 ס"מ ממפלס הרחוב.
- י. רצועת הגינון תהיה חופשיה ממתקנים כלשהם.
- יא. רצועת הגינון תהיה רציפה מלבד מתן אפשרות לכניסה ויציאה מתחום המגרש.
- יב. במקרה של חזית פעילה ניתן לקטוע את רצועת הגינון, ובלבד שינטעו עצים כל 7 מ"א בתחום הרצועה.
- יג. לא תאופשר התקנת מתקני אצירת פסולת בתחום המרווח הקידמי.

6.3**חניה**

- א. מקומות החניה יתוכננו בתחום המגרש.
- ב. החניה תתוכנן על פי תקן החניה התקף בעת הגשת ההיתר.
- ג. כל פריקה וטעינה תבוצע בתחום המגרש בלבד.

6.4**איכות הסביבה**

תאורה:
באזורים הגובלים בשטחים הפתוחים, בגבול התוכנית, יעשה שימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (OFF-CUT), למניעת זליגת אור.

מנגנון פיקוח ובקרה :

בעת בקשה להיתר בניה תוגש בקשה לאישור ע"י מנהלת אתר שהוקמה עפ"י תכנית מאושרת (609-0571737

הוראות והנחיות לנושא עבודות העפר :

א. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת נספח מנחה לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, טיב החומר, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת אופן האחסון הזמני של העפר בתחום אתר הבנייה, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף.

ב. הנספח המנחה יבוצע עפ"י מסמך ההנחיות "עריכת סקר ומסמך מדיניות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי", מינהל התכנון. 2011

שפכים :

א. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הביוב באזור תעשייה תהיה סניטרית ובהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

ב. לא יותר אכלוס או שימוש במבנה ובשטחים אלא אם הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

ג. תובטח קליטת שפכים מהמתחם למט"ש האזורי.

ד. איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם לחוק ולדרישות משרד הבריאות ובהתאם לתקנות המעודכנות.

ה. יובטח פינוי מיוחד לשפכים שלא מתאימים למערכת הביוב העירונית לאתר מאושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה.

פסולת :

א. לא תאופשר התקנת מתקני אצירת פסולת בתחום המרווח הקידמי.

ב. מתקני אשפה ומחזור וחדרי אשפה ימוקמו בתחום תא השטח ויוסדרו מחזית הרחוב הקדמית.

ג. בעת פתיחת תיק במחלקת רישוי ובניה, יש להגיש נספח אצירת אשפה, אשר מכיל מידע בנושאים הבאים :

1. חישוב נפח האשפה שמייצר המבנה ופירוט סוג ונפח כלי האצירה המוצעים.
2. פירוט חדר האשפה ומסלול הפינוי.
3. ניתוח הנדסי.

ד. בשטח המגרשים 401-402 ימוקמו מתחמים למיחזור פסולת, בהתאם לסוגי המיון שתקבע הרשות

המקומית לעת היתרי הבניה.

ה. פסולת אריוזות הניתנת למחזור או שימוש חוזר תופרד לפי סוג לכלי אצירה ייעודיים ותוחזר לספק או תיאסף ע"י קבלני מחזור מאושרים

1. פסולת רטובה תיאסף בכלי אצירה ייעודיים ותפונה ע"י המועצה האזורית
2. פסולת בניין - הקמה

1. הטיפול בפסולת בניין בתכנית תעשה בהתאם לנוהלי הטיפול בפסולת בניין על-פי תקנות תכנון ובנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות טיפול בפסולת בניין)- התשס"א- 2005.

2. שימוש בחומרים גרוסים ייעשה אך ורק במידה וניתן, באישור מהנדס המועצה ובכפוף לתקנים ומפרטים המאושרים והמעודכנים מעת לעת.

3. כל פסולת בניין שתיווצר עקב פעילות בנייה/הריסה/חפירה, בזמן העבודה ולאחריה, תטופל באחת משתי חלופות בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה :

- תועבר לאתר לסילוק פסולת בניין בהתאם לרשימת האתרים שאושרו כדין על-ידי המשרד להגנת הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.4 איכות הסביבה	6.4
<p>- תטופל בשטח התכנית על-ידי גריסה ומחזור.</p> <p>4. כלל העבודות הקשורות לפסולת ייעשו באמצעות קבלנים מורשים על-פי דין בלבד.</p> <p>5. אין להשאיר פסולת בנייה בשטח ציבורי או ברשות הרבים.</p> <p>הוראות והנחיות לנושא עבודות העפר:</p> <p>א. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת נספח מנחה לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, טיב החומר, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת אופן האחסון הזמני של העפר בתחום אתר הבנייה, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף.</p> <p>ב. הנספח המנחה יבוצע עפ"י מסמך ההנחיות "עריכת סקר ומסמך מדיניות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי", מינהל התכנון. 2011,</p> <p>חומרים מסוכנים:</p> <p>בתחום התכנית לא יהיו עסקים המחזיקים בחומרים מסוכנים, ברמה הנדרשת להיתר רעלים.</p>	
6.5 בניה ירוקה	6.5
<p>א. תכנון משופר של מעטפת המבנה ההצללה והאוורור באופן שיקטין שימוש באנרגיה לבקרת אקלים ולנוחות תרמית במבנה.</p> <p>ב. כחלק מתוכנית השתילה ופיתוח הצמחייה במגרשים, יבחרו צמחים חסכוניים במים.</p> <p>ג. התכנון יכלול שימוש בצמחייה מקומית והימנעות מצמחייה פולשת.</p> <p>ד. יתאפשר שימוש מדורג במים הכולל שימוש חוזר במים אפורים לצמצום השימוש במים שפירים וזאת באישור הרשויות הרלוונטיות, בכפוף לתקנות המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>ה. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים או מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת על פי המותר בדין.</p> <p>מתקנים אלה יוקמו על גגות המבנים או בשטחים המתאימים לכך בכפוף לדרישות תמ"א 401/10/10</p>	10
6.6 ניהול מי נגר	6.6
<p>א. במגרשים 401-402 יש להותיר לפחות 25% מסה"כ גודל תאי השטח פנוי לטובת חלחול.</p> <p>ב. מי נגר עילי מהגגות ומגרשי החנייה יופנו בעדיפות לשטחים המגוננים בתחום המגרשים.</p> <p>1. גובה הפיתוח בשטחים המגוננים יהיה נמוך ב-20 ס"מ מהשטחים הסמוכים.</p> <p>2. עודפי מי נגר שיגלשו משם יזרמו למערכת התיעול בכבישים.</p> <p>3. כל זאת בכפוף לאישור יועץ קרקע.</p> <p>ג. מוצע לשקול להשתמש בריצוף מנקז בתחום המדרכות ורחבות החנייה בכפוף לקבלת אישור מיועץ קרקע ומבנה הכביש.</p> <p>ד. השצ"פ יתוכנן עם מערכת של שקעים בפיתוח שיאפשרו ניהול מי נגר, עומק השקעים ינוע בין 20 ס"מ ל 30 ס"מ ביחס לשבילים הסמוכים. בסמוך לכל שקע תתוקן מערכת ניקוז עפ"י הצורך.</p> <p>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 להשקייה.</p> <p>ה. נפח הנגר שיש להשהות לחלחל בתחום השצ"פ כ- 33 מ"מ לדונם שצ"פ.</p> <p>ו. בשטחי השצ"פ יבוצעו ככל הניתן קידוחים לחלחול מי נגר עילי לתת הקרקע.</p> <p>זאת בכפוף לקבלת אישורי רשות המים ומשרד הבריאות.</p>	
6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
<p>א. אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים העירונית של נתיבות.</p> <p>ב. פתרון הביוב יבוצע בד ובד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה בשכונה.</p> <p>ג. כל תקרות שוחות הביוב בתוך המגרש תהינה גבוהות ב-20 ס"מ לפחות מרום התקרה בשוחה</p>	



<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	
<p>בקו הביוב המרכזי שאליה מתחברת מערכת הביוב של המגרש. ד. מפלס רצפה מבויתת יהיה גבוה ב-20 ס"מ לפחות מעל מפלס עליון של תקרת השוחה שאליה מחוברת מערכת הביוב של אותה רצפה. ה. הצטלבויות בין צנרת מים וביוב הצינורות יונחו לפי הנחיות משרד הבריאות במש"ל גרסה מעודכנת. ו. 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 העירייה.</p>	



<p>6.8 חשמל</p>	
<p>1. בקשה להיתר תתואם עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 2. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית. 3. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: א. קו חשמל מתח נמוך. מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מ'. מרחק מציר הקו 3.5 מ'. ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו. מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מ'. מרחק מציר הקו 6.0 מ'. ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 20 מ'. ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 35 מ'. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	



<p>6.9 תקשורת</p>	
<p>1. קוי טלפון וכבלים יונחו בהתאם להוראות מהנדס העיר ובאישור חב' בזק וחברת הכבלים. 2. מערכת התקשורת תהיה תת-קרקעית.</p>	

<p>6.10 אקוסטיקה</p>	
<p>א. במגרש 402 הקרוב לאזור התעשייה המתוכנן תותר פעילות רגישה לרעש בשעות היום בלבד, בין השעות 06:00-22:00 ב. זכויות המפלס המרבי של ההספק האקוסטי למגרש ולשטח של 1 מ"ר זכויות בנייה במגרש יוגדרו על פי הערכים בטבלה מס' 4.3.4 לנספח הסביבתי המצורף לתכנית מאושרת 609-0571737. ג. כל שוכר או רוכש מגרש יגיש לעירייה לפני חתימה על החוזה מכתב ובו הוא יצהיר שבדק את הנושא של העמידה בקריטריונים האקוסטיים על פי הערכים בטבלה מס' 4.3.4 לנספח סביבתי המצורף לתכנית מאושרת 609-0571737 ויהיה באפשרותו לעמוד בקריטריונים האקוסטיים שנקבעו למגרש הנדון. ד. חוזה שכירות או רכישה של המגרש במתחם הנדון יכלול סעיף התחייבות השוכר או הרוכש לנקיטת כל האמצעים לעמידה בדרישות ההספק האקוסטי ל-1 מ"ר זכויות בנייה המגרש הנדון, על פי הערכים בטבלה מס' 4.3.4 המצורפת לנספח סביבתי המצורף לתכנית מאושרת 609-0571737.</p>	





6.10	אקוסטיקה
<p>ה. 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.</p> <p>ו. הדו"ח האקוסטי יוכן על ידי יועץ אקוסטי והוא יכלול תכנון אקוסטי מפורט הכולל את שיטות חישוב מפלסי רעש, תוכניות האמצעים האקוסטיים להפחתת רעש ורעידות, במידת הצורך, כדי להבטיח את רמת ההספק האקוסטי המוגדרת לכל מגרש בהתאם לטבלה מס' 4.3.4 המצורפת לנספח סביבתי המצורף לתכנית מאושרת 609-0571737. חישוב מפלסי הרעש יכלול את הרעש שמקורו ממסוף המטענים הרכבתי המתוכנן בסמוך לפארק התעסוקה.</p> <p>ז. ניתן להעביר זכויות רעש למגרשים אחרים במתחם, הכלולים בתחום התכנית הנוכחית. במקרה זה הצדדים הקשורים להעברת זכויות רעש, הנותן והמקבל, ימציאו לעירייה דו"ח אקוסטי שיוכיח שהעברת זכויות רעש בין המגרשים, איננה גורמת לחריגת זכויות רעש כוללת של כל המגרשים.</p>	



6.11	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>היתרי בניה למבנים ינתנו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבניה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקונו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	



6.12	הפקעות לצרכי ציבור
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום 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>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

1. זמן משוער לביצוע התכנית - 10 שנים.
2. תותר המשך פעילות חקלאית עד להתחלה בפועל של עבודות הפיתוח.