

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-1136498

מגרש מס' 302B, פארק תעשייה מזרחי שלב ב', נתיבות

מחוז

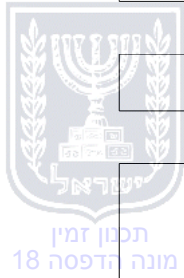
דרום

מרחב תכנון מקומי נתיבות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרשים מס' 302-306 באזור התעשיה המזרחי נתיבות.
מטרת התכנית הינה הקמת מתחם הכולל מרכז הפצה ושיווק, אחסנת מכר, משרדים ותעשיה עתירת ידע.
תכנית זו מבקשת לערוך איחוד מגרשים מס' 302-306 וליצור את מגרש מס' 302B, כמו כן מוצע שינוי קווי בניין
כמסומן בתשריט, הוספת קומות מ-6 קומות ל-10 קומות והגדלת הגובה המירבי המותר לבניה מ 22.5 מ' ל-40
מ',
הגדלת תכסית בניה מירבית מ-60% ל-70%, הגדלת מס' קומות מתחת לפני הקרקע מ-1 ל-3, ביטול הוראת בינוי
בעניין גידור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מס' 302B, פארק תעשיה מזרחי שלב ב', נתיבות

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

609-1136498

מספר התכנית

15.085 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5)

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

160078

קואורדינאטה Y

590851

1.5.2 תיאור מקום

צפון מזרח פארק תעשייה שלב ב' נתיבות, בסמוך לכביש 2, בקרבת תכנית מסוף מטענים.

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	78-82	

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
609-0571737	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 609-0571737.	8602	2581		26/12/2019

הערה לטבלה:

בהמשך לתב"ע הוכן תשריט איחוד וחלוקה תאח/מזרחי ב' מספר 609-0571737 אשר אושר בוועדה המקומית נתיבות בתאריך 1/3/2020



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				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	25/04/2023	ישראל מסילטי	09: 02 25/04/2023	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	01/02/2023	ליאור בר	11: 37 02/02/2023	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	31/01/2023	ישראל מסילטי	09: 51 31/01/2023	מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
	פרטי	רועי כהן (1)		ח. כהן סוכנות מזון ומשקאות בע"מ	נתיבות			08-9930991		roi@hcohen.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 5168 אזור תעשייה נתיבות.

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
	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		taba@mesilat.co.il
מודד מוסמך	מודד	גולן אזוט	1331	א.א. ג. אזוט בע"מ	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	ליאור בר	5716706	אור מהנדסים יעוץ תכנון וניחול פרויקטים	אור יהודה	אביב משה	1	03-5336777	072-7274438	office@or-eng.co.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**

הקמת מתחם הכולל מרכז הפצה ושיווק, אחסנת מכר, משרדים ותעשיה עתירת ידע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד מגרשים מס' 302-306 ויצירת מגרש מס' 302B ע"פ סעיף 62א (א) (1).
2. שינוי קו בניין אחורי וצידי מ-5 מ' ל-0 מ' כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) (4)
3. הוספת קומות מ-6 קומות ל-10 קומות ע"פ סעיף 62א (א) (4).
4. הגדלת הגובה המירבי המותר לבניה מ 22.5 מ' ל-40 מ' ע"פ סעיף 62א (א) (4).
5. הגדלת תכסית בניה מירבית מ-60% ל-70% ע"פ סעיף 62א (א) (5).
6. הגדלת מס' קומות מתחת לקרקע מ-1 ל-3 ע"פ סעיף 62א (א) (4).
7. ביטול הוראת בינוי בעניין גידור ע"פ סעיף 62א (א) (5).



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

יעוד	תאי שטח
תעשיה קלה ומלאכה	302B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשיה קלה ומלאכה	15,085	100
סה"כ	15,085	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשיה קלה ומלאכה	15,085.15	100
סה"כ	15,085.15	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

תעשיה קלה ומלאכה

4.1.1

שימושים

- א. תותר הקמת תעשייה קלה ומלאכה כגון : תעשיה עתירת ידע, משרדים, מכוני מחקר לפיתוח, מפעלים לעיבוד עץ, מתכת, טקסטיל, מעגלים מודפסים, חללי עבודה, יצור ואחסנה, מלתחות ושרותים, חדרי אוכל ומבואות כניסה, מרכז מבקרים, מרכזי הפצה ושיווק, אחסנת מכר ומשרדים.
- בצד אולמות הייצור יותרו גם חנויות מפעל, אולמות תצוגה ושיווק, משרדים המשמשים את התעשיה, חדרי אוכל ושטחי האחסנה הנדרשים.
- ב. יותרו שימושים נלווים כגון : דרכים, מרחבים מוגנים, חדרי מכוניות, חדרי מעליות, סככות חניה ושירותים טכניים.
- מתקנים הנדסיים כגון מאגרי מים לכיבוי אש וחדרי טרפו, מתקנים טכניים של הגג, חדרי אשפה ומחזור, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות לרבות תשתיות גז טבעי ומתקן נלווה לגז טבעי לפי תקנות מתקנים נלווים, תשתיות גז, חשמל ביוב, תקשורת, פיתוח נופי וכל הנדרש לטובת התעשייה.
- ג. לא תותר הקמת תחנת כוח, מפעלי אסבסט, מכון פסדים, תשלובות כימיות ונפט, ייצור ואחסון נפצים, ייצור חומרי הדברה, ייצור דשנים, מפעלי אספלט, ייצור גזים דליקים, בריכות חמצון, בתי מטבחים/משחתות, מפעלי עיבוד בשר ודגים, מתקנים לגידול בעלי חיים (בריכות דגים, רפתות, דירים, אורבות וכד').
- מפעלי מלט, מפעלי בטון, עיבוד עור, מתקנים לטיפול בפסולת, בתי קירור באמצעות אמוניה, היתוך מתכות, מצבעות ומפעלי אשפת טקסטיל, ייצור צבעים, בתי יציקה וציפוי מתכות. לא יותרו שימושים היוצרים סיכון סביבתי, מפגעים או מטרדים סביבתיים.
- ד. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאים או מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת על פי המותר בדין. מתקנים אלה יוקמו על גגות המבנים או בשטחים המתאימים לכך בכפוף לדרישות תמ"א 401/10.

4.1.2

הוראות

א

בינוי

- חדרי אשפה יוסתרו מהרחוב וימוקמו באופן אינטגרלי כחלק מהמבנה.
- מתקנים על הגג יוסתרו וישולבו בחזית המבנה.
- כל פריקה וטעינה תעשה בתחום תא השטח בלבד.
- יותר איחוד תאי שטח על מנת ליצור תאי שטח גדולים יותר. במידה ואיחוד תאי שטח, קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט למעט בגבול המשותף של תאי השטח המקוריים.
- יותר חלוקה ליצירת תאי שטח קטנים יותר. קווי הבניין לאחר החלוקה בגבול המשותף בין שני תאי השטח החדשים יהיו 5 מ'.
- שטחי תפעול, אחסנה ומתקנים הנדסיים יוצנעו בחצרות תאי השטח.
- כל הצנרת תוסתר בתוך קירות המבנים, לא תותר התקנת כבלים או צינורות גלויים.
- 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 לגג, ישולבו בעיצוב המבנה או יוסתרו בתיאום עם מהנדס העיר.
- יותר הקמת מספר מבנים במגרש.

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
ב	מרתפים תותר הקמת מרתפים על פי המפורט בטבלה בפרק 5 לצורך חניה , חניה תפעולית , אחסנה , מרחבים מוגנים ומתקניי הנדסיים .
ג	גגות א. על גג המבנה ניתן לשלב מתקנים טכניים כגון מכונות למיזוג אויר , מעלית , קולטי שמש. על מבקש ההיתר להגיש הצעתו לאישור מהנדס הוועדה המקומית לצורך בדיקת התאמה עיצובית. ב. מתקנים על גג המבנה בעלי פוטנציאל לגרימת רעש כמו מכונות מיזוג אויר ו/או מתקנים טכניים אחרים יבחנו בהיבט אקוסטי בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית נגב מערבי.
ד	חניה החניה לרבות חניה תפעולית תהיה בתחומי המגרש על פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.
ה	הוראות פיתוח א. יש לשמור על רצועה פנויה מתכסית ומרתפים תת - קרקעיים בחזית המגרש הפונה לרחוב , ברוחב 2 מ'. בתחום הרצועה ינטעו עצים בגודל מינימלי 8 ע"פ במרווחים של כ 10 מ'. יש לספק עבור כל עץ בית גידול בגודל של 8 מ"ק אדמת גן / מצע גידול ובעומק 1.2 מ' נטו לפחות. מפלס רצועת הנטיעות לא יעלה על 60 ס"מ ממפלס הרחוב. לא יותרו מתקנים טכניים בתחום רצועת הנטיעות , למעט גומחות שיחויבו ע"י חברת החשמל. רצועת הנטיעות תהיה רציפה מלבד מתן אפשרות לכניסה ויציאה מתחום המגרש . במקרה של חזית פעילה ניתן יהיה לקטוע את רצף הנטיעות. מתקני אשפה : א. מתקני אשפה ומחזור וחדרי אשפה ימוקמו בתחום תא השטח ויוסדרו מחזית הרחוב הקדמית. ב. הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצורכי מחזור , עפ"י הנחיות הרשות המקומית ו/או היח"ס נגב מערבי.
ו	עיצוב אדריכלי חומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית נתיבות. חומרי הגמר יהיו מחומרים קשיחים כגון : אבן, זכוכית, קירות מסך, לוחות פח אלומיניום \ HPL או שווה ערך והכל בהתאם לאישור מהנדס הועדה.
ז	שילוט וסימון א. יותר שילוט על חזיתות המבנה , השילוט לא יבלוט מעבר לגבולות המבנה או לקירותיו וישתלב בחזית הבניין. ב. לא יותר שילוט על גגות המבנים. ג. השילוט יסומן בבקשה להיתר בניה לאישור ע"י מהנדס העיר. ד. השילוט במתחם יהיה אחיד ועפ"י ההנחיות המרחביות שיאושרו ע"י הועדה המקומית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	40	70	441	80		108	253	15085	302B	תעשייה קלה ומלאכה

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:

- תותר הקמת מרתפים על פי המפורט בטבלה לצורך חניה, חניה תפעולית, אחסנה, מרחבים מוגנים ומתקנים הנדסיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****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.

6.2**בניה ירוקה**

- א. התכנית היא חלק מפארק תעשיה ירוק. הפעלת הפארק תיעשה במתכונת חסכונית וסביבתית תוך השתלבות בתהליכי התכנון העתידיים של הפארק וכן שיפור המצב הקיים: היעדר פליטות, הפחתת פסולת, התייעלות אנרגטית הקטנת צריכת המים ועוד.
 ב. תנאי להיתר הוא הכנת נספח ירוק לפי הנחיות משרד הכלכלה לאזור תעשיה ירוק בהתאם לתקן 4281 למבני תעשיה.
 ג. תכנון משופר של מעטפת המבנה להצללה והאוורור באופן שיקטין שימוש באנרגיה לבקרת אקלים ולנוחות תרמית במבנה, ויענה על תקן 5281 למבני תעשיה בהכנה או בתוקף הכולל גם התייחסות לתקן 5282 לאנרגיה.
 ד. בתכנון תשתיות (כבישים, פיתוח שטח וכו') תינתן עדיפות לשימוש בחומרי בניין ממחוזרים ברמה של עד 20% מכלל החומר.
 ה. כחלק מתוכנית השתילה ופיתוח הצמחייה, יבחרו צמחים חסכוניים במים בכלל הפיתוח הנופי בתוכנית, הן בשטחים הציבוריים והן בשטחים הפרטיים.
 ו. התכנון יכלול שימוש בצמחייה מקומי והימנעות מצמחייה פולשת.
 ז. תותקן מערכת השקיה מרכזית לתשתיות הפארק, המאפשרת שימוש במים מושבים הכוללת מערכת בקרה לניהול יעיל של צריכת המים.
 ח. יתאפשר שימוש מדורג במים הכולל שימוש חוזר במפעלים במים אפורים לצמצום השימוש במים שפירים וזאת באישור הרשויות הרלוונטיות, הכפוף לתקנות המתעדכנות מעת לעת.
 ט. שימוש בצמחייה מקומית והימנעות מצמחייה פולשת.
 י. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים או מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת על פי המותר בדיון. מתקנים אלה יוקמו על גגות המבנים או בשטחים המתאימים לכך בכפוף לדרישות תמ"א 401/ד/10.
 10.

6.3**איכות הסביבה**

- תאורה:
 א. תוכנית החשמל שתתוכנן לעת התכנון המפורט תיתן דעתה להפחתת זיהום אור על ידי מערכות תאורה המכוונות רק לאזורים הדרושים הארה.
 ב. כיוון נכון של גופי התאורה ושימוש באמצעים למיקוד האור.
 ג. שימוש בנוורות יעילות ובגופי תאורה חסכוניים ויעילים המונעים סינוור.
 ד. באזורים הגובלים בשטחים פתוחים, בגבול התכנית, יעשה שימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (CUT-OFF), למניעת זליגת אור.
 מנגנון פיקוח ובקרה:
 א. לצורך הקמת אזור התעשייה וקליטת המפעלים והעסקים תוקם מנהלת אתר שתכלול בין השאר את נציג עיריית נתיבות, היחידה הסביבתית ורמ"י (בעלת הקרקע).

6.3

איכות הסביבה

ב. למנהלת אזור התעשייה, תהיה בין השאר הזכות לסרב או להגביל כניסת תעשיות ועסקים לאזור התעסוקה או למבנה בודד בתוכו, באם הצטרפותם תגרום לכך, שסך כל הפעילות באזור התעסוקה או במבנה בודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה, כולל רעש, פליטות לאוויר, שפכים, חומרים מסוכנים, פסולת וכו'.

ג. כל עסק המבקש להתקבל לאזור התעסוקה, יהיה חייב למלא שאלון השלכות סביבתיות סיווג עסק כפי שיגובש ע"י עיריית נתיבות, המשרד להג"ס והיחידה הסביבתית, כתנאי לקליטתו.

הוראות והנחיות לנושא עבודות עפר :

א. תנאי להיתר בניה 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 התעשייה 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 ע"י 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 ע"י 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 להגיע 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 התוכנית ימוקמו מתחמים למחזור פסולת, בהתאם לסוגי המיון שתקבע הרשות המקומית לעת היתרי הבניה.

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

- ו. פסולת רטובה תיאסף בכלי אצירה יעודיים ותפונה ע"י המועצה האזורית.
- ז. פסולת בניין - הקמה.

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





איכות הסביבה	6.3
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 החלופות בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה: - תועבר לאתר לסילוק פסולת בניין בהתאם לרשימת האתרים שאושרו כדין על ידי המשרד להגנת הסביבה. - תטופל בשטח התכנית ע"י גריסה ומחזור. 4. כלל העבודות הקשורות לפסולת ייעשו באמצעות קבלנים מורשים על פי כל דין בלבד. 5. אין להשאיר פסולת בניה בשטח ציבורי או ברשות הרבים. הוראות והנחיות לנושא עבודות העפר: א. תנאי להיתר בניה 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 " מנהל התכנון 2011. חומרים מסוכנים: בתחום התכנית לא יהיו עסקים המחזיקים בחומרים מסוכנים, ברמה הנדרשת להיתר רעלים.	
ביו, ניקוז, מים, תברואה	6.4
א. אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים העירונית של נתיבות. ב. לא יתוכנן חיבור ביוב בגרביטציה ליחידה סניטארית הנמצאת מתחת למפלס הכניסה לבניין. ג. חיבור ביוב של קומה תת קרקעית יהיה בשאיבה. ד. כל תקרות שוחות הביוב בתוך המגרש תהינה גבוהות ב- 20 ס"מ לפחות מרום התקרה בשוחה בקו הביוב המרכזי שאליה מתחברת מערכת הביוב של המגרש. ה. מפלס רצפה מבויתת יהיה גבוה ב 20 ס"מ לפחות מעל מפלס עליון של תקרת השוחה שאליה מחוברת מערכת הביוב של אותה רצפה. ו. בהצטלבויות בין צנרת מים וביוב הצינורות יונחו לפי הנחיות משרד הבריאות במש"ל גרסה מעודכנת. ז. הפתרון ההנדסי יאושר ע"י מחלקת ההנדסה של העירייה.	
הוראות פיתוח	6.5
א. צירי ההליכה (מדרכות) לאורך הרחובות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון. ב. שבילי אופניים יתוכננו באופן שמפריד את תנועתם מתנועת הולכי הרגל ולפי הנחיות משרד התחבורה. ג. כל אלמנטי הריהוט בשטחים הציבוריים וברחובות לרבות מעקות וגדרות יהיו בתיאום עם הרשות המקומית. ד. בשטחים הציבוריים יעשה מאמץ להשתמש בצמחייה מקומית או בצמחייה הדומה לאופי המקומית, חסכונית במים ומותאמת לאיזור. ה. כל פני הקירות שיוקמו יהיו חלקים וללא חריצים. לא תותר הקמת קירות תמך או טרסות עשויים בולדרים או סלעים לא מסותתים.	



6.5	הוראות פיתוח
	ו. לא תותר הקמת מסלעות. ז. בגבול המגרש באזור הכיכר ובחזית מבנה המשרדים / תעשיה עטירת ידע יש לשמור על רצועה מגוננת במרווח קידמי שרוחבה לא יפחת מ-2 מ' ובעומק שתילה של 1.5 מ' לפחות. ח. בתחום רצועת הגינון ינטעו עצים במרווחים של 7 מ'. ט. גדר בגבול המגרש תהיה שקופה. י. ניתן להתקין גדר אטומה בגבול האחורי של רצועת הגינון. יא. מפלס רצועת הגינון לא יעלה על 60 ס"מ ממפלס הרחוב. יב. רצועת הגינון תהיה חופשיה ממתקנים כלשהם. יג. רצועת הגינון תהיה רציפה מלבד מתן אפשרות לכניסה ויציאה מתחום המגרש. יד. במקרה של חזית פעילה ניתן לקטוע את רצועת הגינון, ובלבד שינטעו עצים כל 7 מ"א בתחום הרצועה. טו. לא תאופשר התקנת מתקני אצירת פסולת בתחום המרווח הקידמי.

6.6	תקשורת
	א. קווי טלפון וכבלים יונחו בהתאם להוראות מהנדס העיר ובאישור חב' בזק וחברת הכבלים. ב. מערכת התקשורת תהיה תת קרקעית.



6.7	ניהול מי נגר
	א. לפחות 15% משטחי המגרשים יהיו פנויים מתכסית בתת הקרקע לטובת ניהול מי נגר. ב. תהיה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכת השפכים, כך שתובטח הגנה מוחלטת מחדירה אל הקרקע של חומרים, מוצקים נוזלים וכדומה אל הקרקע או למי תהום. ג. במגרשים בעלי פוטנציאל זיהום תתוכנן מערכת ניקוז נפרדת לרבות מאצרות וטיפול במי הנגר לפני שחרורם למערכת הטיעול העירונית. ד. אין להותיר 15% לטובת חלחול ויש להפנות את מי הנגר ישירות למערכת הניקוז. זאת לפי דרישות רשות המים. ה. בחצרות שירות ואזורי פריקה וטעינה, משטחי ייצור, תפעול וכל השטחים בהם תבוצע פעילות תעשייתית ו/או יאוחסנו בהם חומרים העלולים לזהם את הקרקע יהיו מקורים, ייבנו מחומרים אטימים למניעת חדירת מים לתת הקרקע. יש לדאוג לשיפועים מתאימים ולמערכת ניקוז נפרדת לשטחים אלו לרבות מאצרות. ו. מי נגר עילי מהגגות ומגרשי החנייה (ממגרשים שאינם ביעוד תעשייה) יופנו בעדיפות לשטחי המגוננים בתחום המגרשים. 1. גובה הפיתוח בשטחים המגוננים יהיה נמוך ב-20 ס"מ מהשטחים הסמוכים. 2. עודפי מי נגר שיגלשו משם יזרמו למערכת הטיעול בכבישים. 3. כל זאת בכפוף לאישור יועץ קרקע. ז. תנאי למתן היתר בניה למבנים ביעוד תעשייה יחייב הגשת פתרון לניקוז ולטיפול במי נגר בתחומם ואמצעים הדרושים למניעת הזרמה של מזהמים למערכת הניקוז לפי דרישת היחידה הסביבתית נגב מערבי ורשות המים. ח. תהיה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכת השפכים, כך שתובטח הגנה מוחלטת מחירה אל הקרקע של חומרים, מוצקים נוזלים וכדומה אל הקרקע או למי תהום. ט. בחצרות שירות ואזורי פריקה וטעינה, משטחי ייצור, תפעול וכל השטחים בהם תבוצע פעילות תעשייתית ו/או יאוחסנו בהם חומרים העלולים לזהם את הקרקע יהיו מקורים, ייבנו מחומרים אטימים למניעת חדירת מים לתת הקרקע.



6.7

ניהול מי נגר

יש לדאוג לשיפועים מתאימים ולמערכת ניקוז נפרדים לשטחים אלו לרבות מאצרות.

6.8

תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה ינתנו עי הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו ולאחר אישורה.
2. תכניות תנועה מפורטות : תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמור.
3. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע , תחושב לפי ת.ג. 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
4. 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.
5. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הקמת מתקן לטיפול שלישוני במט"ש נתיבות.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה קיומו של פתרון פסולת מאושר כדין.
7. היתרי בניה יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.
8. תנאי להיתר בניה יהיה קיומו של פתרון פסולת מאושר כדין.
9. תנאי להיתר בניה ליעוד תעשיה קלה ומלאכה יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית / המשרד להגנת הסביבה ועריכת בדיקה סביבתית ככל ויידרש.

6.9

אקוסטיקה

כל שוכר או רוכש מגרש יגיש לעירייה לפני חתימה על החוזה מכתב ובו הוא יצהיר שבדק את הנושא של העמידה בקריטריונים האקוסטיים באמצעות דו"ח אקוסטי.

6.10

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

היתרי בניה למבנים ינתנו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבניה, חוק שיוון זכויות לאנשים עם מוגבלות על תיקוניו ות"י 1918 , ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית