

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-1162882

מגרש מס' 902 נתיבות - פארק תעשייה מזרחי שלב ב'

מחוז

דרום

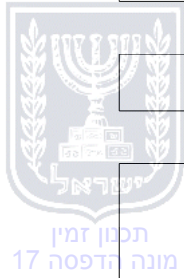
מרחב תכנון מקומי

נתיבות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005270452/310>

דברי הסבר לתכנית

פארק התעשייה המזרחי המתוכנן בעיר נתיבות מהווה נדבך חשוב בתכנון העיר ופעילויותיה השונות. הוא כולל שטחים רבים מאוד למסחר ותעסוקה המאפיינים את התפתחותה והתרחבותה של העיר.

תכנית זו, אם כן, מוסיפה קומות ללא שינוי בשטחים המתוכננים בתא שטח 902 מתוקף התכנית החלה על המגרש, מעבירה זכויות מעל הקרקע אל מתחת לקרקע ומאפשרת יצירת מתחם משולב בעל חזיתות מסחר פעילות.

בכך, מהווה התכנית חלק מהעשרתה והתפתחותה של הפעילות במתחם ובעיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 609-1162882

1.2 שטח התכנית 19.277 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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

קואורדינאטה X 160916

קואורדינאטה Y 591145

נתיבות

1.5.2 תיאור מקום

ממערב לשדרות ויצמן, ממזרח למסוף מטענים נגב מערבי ומדרום לפארק התעשייה נתיבות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות: נתיבות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

איזור תעשייה מזרחי שלב ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100280/3	מוסדר	חלק	128	

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

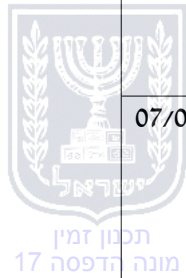
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
609-0571737	902

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
<u>תתל/ 4 /14</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 4 /14. הוראות תכנית תתל/ 4 /14 תחולנה על תכנית זו.	5491			07/02/2006
<u>609-0571737</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0571737 ממשיכות לחול	8602	2581		26/12/2019



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				אורן כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אורן כהן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	10/07/2023	אורן כהן	15: 44 02/08/2023	נספח בינוי	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 250	1	19/01/2023	ברוס לוי	18: 31 19/01/2023	נספח פיתוח	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	03/08/2023	טובה הסקל	16: 12 03/08/2023	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/07/2023	אורן כהן	14: 45 10/07/2023	תשריט 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

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	דביר יצחקי (1)		יזמות ובניה (יצחקי) בע"מ	מלילות					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 39.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דביר יצחקי		יזמות ובניה (יצחקי) בע"מ	מלילות	(1)				

(1) כתובת: משק 39.

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	אורן כהן	28962311	VSOC אדריכלים	תל אביב-יפו	נחלת בנימין	73	074-7405700		office@vsoc-arch.com
פיתוח נוף	יועץ נופי	לארי גורדון		ק.ס.מ קבוצת סוף מערב בע"מ	פתח תקוה	(1)		03-9214510		Larry@ksm-a.com
מודד	מודד	יוסף כוכבי	598	חצב הנדסה ומדידות בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683		hazav@netvision.net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	שמואל שגל		מהוד הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288060		mahod@mahod.co.il

(1) כתובת: ת.ד 3566 פארק דניב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 קומות ושטחים תת קרקעיים למגרש 902 בפארק התעשייה המזרחי שלב ב'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גובה מבנה ומספר קומות בהתאם לסעיף 62א (א) (א4):

(א) הגדלת מספר הקומות המירבי מעל הכניסה הקובעת מ 6 ל 14.

(ב) הגדלת מס. הקומות המירבי מתחת לכניסה הקובעת מ 1 ל 3.

(ג) שינוי גובה המבנה.

2. שינוי הוראות בינוי בהתאם לסעיף 62א (א) 5 בדבר שינוי גובה קומת המסחר.

3. ניווד של עד 60% שטחי שירות לתעסוקה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בהתאם לסעיף

62א (א) 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	902

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעסוקה	19,227	100
סה"כ	19,227	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	19,227.18	100
סה"כ	19,227.18	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מסחר ותעסוקה****4.1.1****שימושים**

1. משרדים מכל הסוגים לרבות שירותים הנדסיים, עסקיים, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים, מרפאות, מכון כושר, משרדי דואר וכדומה.
2. באזור זה יותרו תעשיות עתירות ידע לשימושים לא מזיקים לסביבה: תעשייה בלתי מזהמת שהשפעותיה על הסביבה ביצירת רעש, פסולת, שפכים וזיהום אוויר אינן חורגות מהרמות האופייניות לאזורי תעשיות עתירות ידע ומשרדים ואין בתהליכי היצור שימוש בחומר מסוכן או רעיל לפי הפירוט הבא:
 - א. משרדי מפעלים
 - ב. משרדי חברות
 - ג. משרדי יועצים
 - ד. תעשייה עתירת ידע
3. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.
4. מסחר לרבות מסחר קמעונאי, סופרמרקט, בית כלבו, חנויות, אולמות תצוגה, אולמות אירועים, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים בנקאיים ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו על ידי הועדה המקומית.
5. מתחת למפלס הקרקע:

בתת הקרקע יותרו שטחי שירות למתקנים הנדסיים, חניה ואחסנה עבור כלל השימושים שפורטו לעיל.

4.1.2**הוראות****בינוי****א**

1. מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמפלס הרחוב ועל פי עקרונות הנספח הנופי המנחה.
2. לפחות 15% משטח המגרש יוקצה לגינון. עצים לשימור בתוך תחומי המגרש ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח.
3. בתאי שטח בהם זכויות למסחר בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית לאורך גבול המגרש עם הדרך (הרחוב).
5. גובה קומת המסחר לא יפחת מ 5 מ' (ברוטו).
6. תותר חלוקת קומת המסחר על ידי גלריה.
7. יותר ניוד שטחי שירות של עד 60% לתעסוקה ממפלס הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
8. 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.
9. המסחר יתוכנן במפלס הרחוב. במפלס זה תותר פרגולה ללא עמודים עד גבול המגרש.
10. תכסית כל אחת מקומות המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש.

ב**מרתפים**

1. תותר הקמת מרתפים עבור חניה, חדרים טכניים, מחסנים ויתר השימושים המותרים בהתאם לטבלה 5.
2. תותר בניית מרתפים בקו בנין 0, ובלבד שיוותרו אזורים לחלחול בהתאם לנדרש בסעיף 6.4.

מסחר ותעסוקה	4.1



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (מתא שטח)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	902	19227	178%	125%		88%	391%	14 (1)	3	5	5	5	5
מסחר ותעסוקה	מסחר	902	19227	36%	24%			60%	1	3	5	5	5	5

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:

- א. תותר הקמת מרתפים על פי המפורט בטבלה לצורך חניה, חניה תפעולית, אחסנה, מרחבים מוגנים ומתקנים הנדסיים.
- ב. אופן חישוב הגזוזטראות בהיתר הבניה, יחולו הוראות תיקון 2008 לתקנות חישוב שטחים ואחוזי הבניה, העוסקות באופן חישוב הגזוזטראות. שטחי הגזוזטראות לא ימנו במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה במגבלת השטחים המותרים בתקנון.
- ג. יותר ניוד של עד 60% שטחי שירות לתעסוקה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- ד. תותר חריגה מקו בניה עד 40% עבור מרפסות ופרגולה קלה ו/או מבטון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גבהים ע"פ נספח בינוי - בניינים A, B, C - עד 9 קומות, בנין D - עד 6 קומות, בנין E - עד 14 קומות. תותר קומה נוספת לגג טכני.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. היתר בניה ינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה.
2. תכניות תנועה מפורטות: תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת על-ידי רשויות התמרון.
3. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 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. למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים: היתר הבניה יכלול פתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים הפתוחים (כדוגמת גדר אטומה) לאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לעבודות יהיה השלמת ביצוע הפתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת מתקן לטיפול שלישוני במתקן טיהור שפכים נתיבות.
7. היתר הבניה יועבר לחוות דעת משרד הבריאות.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה קיומו של פתרון פסולת מאושר כדין.
9. 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 הבניה, 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.
10. היתרי בניה למבנה ינתנו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלות עפ"י תקנות התכנון והבניה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות על תיקוניו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבקשה מול רת"א.
12. אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים העירונית של נתיבות.
13. פתרון הביוב יבוצע בד ובד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה בשכונה. ג. 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.
14. מפלס רצפה מבויבת יהיה גבוה ב 20- ס"מ לפחות מעל מפלס עליון של תקרת השוחה שאליה מחוברת מערכת הביוב של אותה רצפה.
15. בהצטלבויות בין צנרת מים וביוב הצינורות יונחו לפי הנחיות משרד הבריאות במש"ל גרסה מעודכנת.
16. 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.

6.2

פיתוח ונוף

1. צירי ההליכה (מדרכות) לאורך הרחובות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון.
2. שבילי אופניים יתוכננו באופן שמפריד את תנועתם מתנועת הולכי הרגל ולפי הנחיות משרד התחבורה.

6.2

פיתוח ונוף

3. כל אלמנטי הריהוט בשטחים הציבוריים וברחובות לרבות מעקות וגדרות יהיו בתיאום עם הרשות המקומית.
4. כל פני הקירות שיוקמו יהיו חלקים וללא חריצים. לא תותר הקמת קירות תמך או טרסות עשויים בולדרים או סלעים לא מסותתים.
5. לא תותר הקמת מסלעות.
6. יש לשמור על רצועה מגוננת במרווח הקידמי שרוחבה לא יפחת מ 2 מטר ובעומק שתילה של 1.5 מ' לפחות.
7. בתחום רצועת הגינון ינטעו עצים במרווחים של 7 מטר.
8. גדר בגבול המגרש תהיה שקופה.
9. ניתן להתקין גדר אטומה בגבול האחורי של רצועת הגינון.
10. מפלס רצועת הגינון לא יעלה על 60 ס"מ ממפלס הרחוב.
11. רצועת הגינון תהיה חופשיה ממתקנים כלשהם.
12. רצועת הגינון תהיה רציפה מלבד מתן אפשרות לכניסה ויציאה מתחום המגרש.
13. במקרה של חזית פעילה ניתן לקטוע את רצועת הגינון ובלבד שינטעו עצים כל 7 מטר בתחום הרצועה.

6.3

איכות הסביבה

תאורה:

1. תוכנית החשמל שתוכנן לעת התכנון המפורט תיתן דעתה להפחתת זיהום אור על ידי מערכות תאורה המכוונות רק לאזורים הדרושים הארה.
2. כיוון נכון של גופי התאורה ושימוש באמצעים למיקוד האור.
3. שימוש בנורות יעילות ובגופי תאורה חסכניים ועילים המונעים סינוור.
4. באזורים הגובלים בשטחים הפתוחים, בגבול התוכנית, יעשה שימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל, (CUT-OFF) למניעת זליגת אור.

מנגנון פיקוח ובקרה:

1. לצורך הקמת אזור התעשייה וקליטת המפעלים והעסקים תוקם מנהלת אתר שתכלול בין השאר את נציג עיריית נתיבות, היחידה הסביבתית ורמ"י (בעלת הקרקע).
2. 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 במבנה לתעסוקה, תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה, כולל רעש, פליטות לאוויר, שפכים, חומרים מסוכנים, פסולת וכדומה.
- סיווג עסק כפי שיגובש ע"י עיריית נתיבות, המשרד להג"ס והיחידה הסביבתית, כתנאי לקליטתו.

שפכים:

1. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הביוב באזור תעשייה תהיה סניטרית ובהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
2. 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.
3. תובטח קליטת שפכים מהמתחם למט"ש האזורי.
4. איכות השפכים המותרים להזרמה למאסף המרכזי תהיה בהתאם לחוק ולדרישות משרד הבריאות ובהתאם לתקנות המעודכנות.

6.3

איכות הסביבה

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

פסולת:

1. לא תאופשר התקנת מתקני אצירת פסולת בתחום המרווח הקידמי. למעט פח אשפה טמון.
2. מתקני אשפה ומחזור וחדרי אשפה ימוקמו בתחום תא השטח ויוסותרו מחזית הרחוב הקדמית.
3. בעת פתיחת תיק במחלקת רישוי ובניה, יש להגיש נספח אצירת אשפה, אשר מכיל מידע בנושאים הבאים:
 - א. חישוב נפח האשפה שמייצר המבנה ופירוט סוג ונפח כלי האצירה המוצעים.
 - ב. פירוט חדר האשפה ומסלול הפינוי.
 - ג. ניתוח הנדסי.
 - ד. בשטח התוכנית ימוקמו מתחמים למיחזור פסולת, בהתאם לסוגי המיון שתקבע הרשות המקומית לעת היתרי הבניה.
 - ה. פסולת אריזות הניתנת למחזור או שימוש חוזר תופרד לפי סוג כללי אצירה ייעודיים ותוחזר לספק או תיאסף ע"י קבלני מחזור מאושרים
 - ו. פסולת רטובה תיאסף בכלי אצירה ייעודיים ותפונה ע"י המועצה האזורית.

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 יעשה 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 להגנת הסביבה. תטופל בשטח התכנית על-ידי גריסה ומחזור.
4. כלל העבודות הקשורות לפסולת ייעשו באמצעות קבלנים מורשים על-פי דין בלבד.
5. אין להשאיר פסולת בנייה בשטח ציבורי או ברשות הרבים.

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

חומרים מסוכנים:

בתחום התכנית לא יהיו עסקים המחזיקים בחומרים מסוכנים, ברמה הנדרשת להיתר רעלים.

6.4

ניהול מי נגר

1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה

6.4

ניהול מי נגר

כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

אין להחדיר מי נגר למערכת הביוב. תתוכנן הפרדה בין מערכות ניקוז לביוב.

2. תהיה הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז למערכת השפכים, כך שתובטח הגנה מוחלטת מהחדרה אל הקרקע של חומרים, מוצקים נוזלים וכדומה אל הקרקע או למי התהום.

3. במגרשים בעלי פוטנציאל זיהום תתוכנן מערכת ניקוז נפרדת לרבות מאצרות וטיפול במי הנגר לפני שחרורם למערכת התיעול העירונית.

4. מי נגר עילי מהגגות ומגרשי החנייה (ממגרשים שאינם ביעוד תעשייה) יופנו בעדיפות לשטחים המגוננים בתחום המגרשים:

א. עודפי מי נגר שיגלשו משם יזרמו למערכת התיעול בכבישים.

ב. כל זאת בכפוף לאישור יועץ קרקע.

ג. ריצוף מנקז - מוצע לשקול להשתמש בריצוף מנקז בתחום המדרכות ורחבות החנייה בכפוף לקבלת אישור מיועץ קרקע ומבנה הכביש.

ד. ערוגות לעצים יתוכננו נמוך ממפלס הכבישים והשטחים הסמוכים כך שייקלטו מי נגר משטחים אלו.

6.5

אקוסטיקה

1. 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 בתכנית המאושרת 609-0571737.

2. 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 מתכנית מאושרת 609-0571737 באפשרותו לעמוד בקריטריונים האקוסטיים שנקבעו למגרש הנדון.

3. 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 מתכנית מאושרת 609-0571737.

4. 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.

5. 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 מהתכנית המאושרת 609-0571737. חישוב מפלסי הרעש יכלול את הרעש שמקורו ממסוף המטענים הרכבתי המתוכנן בסמוך לפארק התעסוקה.

6. ניתן להעביר זכויות רעש למגרשים אחרים במתחם הכלולים בתחום התכנית התקפה 609-0571737. 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.

6.6

בניה ירוקה

1. השטח יתוכנן כחלק מפארק תעשייה ירוק. הפעלת השימושים השונים 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.

6.6

בניה ירוקה

2. תכנון משופר של מעטפת המבנה ההצללה והאוורור באופן שיקטין שימוש באנרגיה לבקרת אקלים ולנוחות תרמית במבנה, ויענה על תקן 5281 למבני תעשייה בהכנה או בתוקף הכולל גם התייחסות לתקן 5282 לאנרגיה.
3. בתכנון תשתיות (פיתוח שטח וכדומה) תינתן עדיפות לשימוש בחומרי בניין ממוחזרים ברמה של עד 20% מכלל החומר.
4. כחלק מתוכנית השתילה ופיתוח הצמחייה, יבחרו צמחים חסכוניים במים בכלל הפיתוח הנופי בתוכנית.
5. התכנון יכלול שימוש בצמחייה מקומית והימנעות מצמחייה פולשת. תותקן מערכת השקיה מרכזית לתשתיות הפארק, המאפשרת שימוש במים מושבים הכוללת מערכת בקרה לניהול יעיל של צריכת המים.
6. יתאפשר שימוש מדורג במים הכולל שימוש חוזר במפעלים במים אפורים לצמצום השימוש במים שפירים וזאת באישור הרשויות הרלוונטיות, בכפוף לתקנות המתעדכנות מעת לעת.
7. שימוש בצמחייה מקומית והימנעות מצמחייה פולשת.
8. 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 10/ד/10.

6.7

חניה

1. מקומות החניה יתוכננו בתחום המגרש.
2. החניה תתוכנן על פי תקן החניה התקף בעת הגשת ההיתר.
3. כל פריקה וטעינה תבוצע בתחום המגרש, או בסמוך לו בכפוף לאישור ועדת תחבורה.

6.8

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 מעל או מתחת לקרקע בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ניתן למקם חדר שנאים בקו בנין 0.

6.9

עתיקות

1. יש לידע את רשות העתיקות 48 שעות טרם התחלת העבודות באתר.
2. רשות העתיקות תיודע מידית על גילוי עתיקות בשטח האתר. העבודות באזור הגילוי יופסקו עד קבלת הנחיות מרשות העתיקות.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה) יבצע אותן היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת תכנית חדשה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6. כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות



6.9	עתיקות
	העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 7. במידה ויידרשו על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חפירה, בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצעו מגיש הבקשה להיתר בניה על פי תנאי רשות.

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.
--	--

