

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0649855

אזה"ת שדות נגב, מתחם א'

מחוז

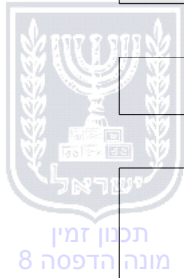
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

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

תכנית זו מקודמת ע"י מ.א שדות נגב על מנת לתת מענה לביקושים הקיימים כיום תוך שינוי תמהיל השימושים הקיים ומתן אפשרויות רחבות יותר לפיתוח מגרשי תעשייה ומלאכה, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ועוד, והכל לצורך פיתוח אזור התעשייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אזה"ת שדות נגב, מתחם א'
------------------------	-----------	-------------------------

מספר התכנית	651-0649855
-------------	-------------

שטח התכנית	378.262 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

נגב מערבי

קואורדינאטה X

161874

קואורדינאטה Y

591879

1.5.2 תיאור מקום

אזה"ת שדות נגב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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

נתיבות

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
24 / 328 / 02 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 328 / 24 ממשיכות לחול.	6859	7614	19/08/2014
7 / 328 / 02 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 328 / 7 ממשיכות לחול.	4631	2982	26/03/1998
1 / 197 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 197 / 1 ממשיכות לחול.	3786	3474	29/07/1990
3 / 197 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 197 / 3 ממשיכות לחול.	4059	485	19/11/1992
6 / 197 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 197 / 6 ממשיכות לחול.	4386	2030	28/02/1996
7 / מק / 2054	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / מק / 2054 ממשיכות לחול.	5428		22/08/2005
25 / בת / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / בת / 25 ממשיכות לחול.	4268	1022	18/12/1994
28 / בת / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / בת / 28 ממשיכות לחול.	4448	174	13/10/1996
35 / בת / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / בת / 35 ממשיכות לחול.	4291	2564	16/03/1995

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
40 / בת / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / בת / 40 ממשיכות לחול.	4412	3417	28/05/1996

הערה לטבלה:

197/03/7 - שינוי- תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 197/03/7 ממשיכות לחול.



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: 1250	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מחייב		4	12/02/2019	ישראל מסילטי	16: 18 12/02/2019	טבלת תאי שטח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	22/01/2019	ישראל מסילטי	16: 47 22/01/2019		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****1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 211 קרית עקרון.

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

קידום אזור התעשייה הקיים ושינוי אופיו ע"י יצירת מסגרת תכנונית מגוונת בעל פריסת שימושים רחבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי הקרקע מיעודי תעשייה לייעודי תעסוקה, מסחר, מסחר ותעסוקה(משולב) ומסחר זעיר בחזית(בחצרות פנימיות תתאפשר מלאכה קלה וסדנאות).
2. קביעת שימושים, הוראות, זכויות ומגבלות בניה ביעודי הקרקע השונים.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



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

יעוד	תאי שטח
מסחר	82 - 84, 97, 1007
תעשיה	95, 96, 102, 103, 111 - 113, 117, 118, 1095, 1096, 1150
תעשיה קלה ומלאכה	85 - 88, 201 - 208, 209, 211, 212, 601 - 619, 632 - 651, 674 - 1141, 1142, 1144 - 1146
שטח ציבורי פתוח	4001 - 4005
דרך מאושרת	3000 - 3009
דרך מוצעת	3021 - 3027
תחנת תדלוק	90, 1094
מסחר ותעסוקה	106, 1097, 1098

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	3000, 3002
דרך / מסילה לביטול	מסחר	83, 1007
דרך / מסילה לביטול	תעשיה	95, 111, 117, 1095, 1096
דרך / מסילה לביטול	תעשיה קלה ומלאכה	211, 212
חזית מסחרית	דרך מאושרת	3003, 3005, 3006
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	106
חזית מסחרית	תעשיה	102, 103
חזית מסחרית	תעשיה קלה ומלאכה	604 - 607, 614, 615, 622
מבנה מוצע	מסחר ותעסוקה	1098
ציר	דרך מאושרת	3000

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	49,407.38	13.06
דרך מוצעת	5,298.4	1.40
מסחר	33,000.57	8.72
מסחר ותעסוקה	46,757.42	12.36
שטח ציבורי פתוח	3,822.56	1.01
תחנת תדלוק	4,444.72	1.18
תעשיה	131,018.3	34.64
תעשיה קלה ומלאכה	104,513.09	27.63
סה"כ	378,262.42	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
תותר הקמת מבנים מסחריים כמו אולמות בידור ו/או אולמות אירועים, לרבות מסעדות, מטבחים; מסחר סיטונאי וקימעונאי; אחסנת סחורות; משרדים ומוסדות.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מבנה בין 2 קומות 2. תחוייב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר לשביעות רצון הועדה המקומית ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. 3. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. 4. תותר הקמת חדרים טכניים וכן מתקנים מסוג: אנטנות, מפוחים, מעבים, מאוררים, גנרטורים, ארובות, מערכות סולאריות וכיוב'. 5. א. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים. ב. שרותים נלווים, לרבות סניטריים, יחויבו בפתרונות לטיפול בביוב ובפסולת, הכל תוך שמירה על איכות הסביבה וברמה נאותה של גימור וחזית נאה ומעוצבת. המבנה יחובר למערכת הביוב העירונית. 6. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור). לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס העיר או יחידה לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון, מפגע או מטרד סביבתי. 7. תותר בניית גגונים למעברי הולכי רגל למטרות הצללה/הגנה מרוח וגשם. 8. לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג אויר, ארובות או צנרת כול שהיא בחזית הפונה לרחוב. 9. קווי הבניין כמסומן בתשריט. 10. תחוייב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר לשביעות רצון הועדה המקומית ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. 11. המבנים יחוברו למערכת הביוב האזורית. 	

תעשיה	4.2
שימושים	4.2.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. מבני תעשיה זעירה, תעשיה חקלאית, מלאכה קלה, מתקני שירות, אחסנה מקורה ואחסנה חקלאית בתנאי שאינם יוצרים סיכון סביבתי, מפגעים או מטרדים סביבתיים והעומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף. 2. שימושים אסורים - לא יותר: תחנת כח, תעשיה כימית ופטרוכימית והאחסנה הכרוכה בהן, תעשיית דשנים כימית, יצור אחסנה ואריזה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, מפעלי בטון, בלוקים, חיתוך אבן ושיש. 3. לא תאושר הקמת מפעל באזור התעשיה אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים המיטבים למניעת מפגעים וסיכונים למי התהום ולסביבה (בכפוף להנחיות: היחידה הסביבתית הרלוונטית-המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות). 4. בשטחים העיקריים יותרו השימושים הבאים: חללי עבודה, יצור ואחסנה, מלתחות 	

4.2	תעשיה
	ושירותים, חדרי אוכל ומבואת כניסה, מרכזי הפצה ושיווק, ומשרדים.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גובה מירבי לתעשייה ומלאכה יהיה עד 12 מ' (2 קומות) ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר, למעט מתקנים טכניים כגון ארובות או אנטנות.</p> <p>2. גדרות</p> <p>גובה גדרות בגבולות מגרש צדדיים ואחוריים לא יעלה על 2.20 מ'. גובה הגדרות בחזית יקבע בהתאם לדרישת מהנדס המועצה ובאישור מהנדס ועדה מקומית.</p> <p>3. גלריה</p> <p>תותר הקמת קומת גלריה, בכפוף לתקנות התכנון והבניה.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>מתקנים טכניים על גג המבנה</p> <p>על גג המבנה ניתן לשלב מתקנים טכניים כגון מכונות למיזוג אויר, מעלית, קולטי שמש. על מבקש ההיתר להגיש הצעתו לאישור מהנדס הועדה המקומית לצורך בדיקת התאמה עיצובית ואסתטית. מתקנים על גג המבנה בעלי פוטנציאל לגרימת רעש כמו מכונות מיזוג אויר ו/או מתקנים טכניים אחרים יבחנו בהיבט אקוסטי בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי בניה וגמר</p> <p>קירות וחזיתות הבניין- תותר בנייה טרומית ו/או קונבנציונאלית ו/או בנייה קלה בשילוב עם אבן טבעית שתמוקם בחזית הראשית (מינימום חיפוי אבן 25% משטח חזית המבנה לרחוב הראשי). כמו כן, יותר לשלב קירות מסך פנלים מבודדים אלמנטים מתועשים וטיוח אקרילי. עמודים וחגורות: פלדה או בטון.</p> <p>גגות: גגות קלים ו/או מבטון - בכל מקרה מערכות גליות על הגג יוסתרו ע"י מעקה ובאישור מהנדס ועדה מקומית.</p> <p>2. צנרת ומתקנים גלויים</p> <p>לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג אויר, ארובות או צנרת כול שהיא בחזית הפונה לרחוב.</p>
ד	<p>ניקוז</p> <p>1. ניקוז</p> <p>שימושי קרקע בעלי פוטנציאל גבוה לזיהום קרקע או מים (כגון כבישים, תחנות תדלוק, מבני תעשיה, בתי מלאכה וכו') לא ינוקזו למערכת הניקוז הטבעית אלא למערכת הניקוז המקומית תוך שימוש באמצעי הגנה על מי תהום מתאימים.</p> <p>2. ניקוז הגגות</p> <p>מי הגגות יופנו לחלחול טבעי ברצועות הגיגון שיתוכננו במגרשים ע"י מערכת ניקוז פנימית בתחום המגרשים. עודפים יוזרמו למערכת התיעול/מובל סגור.</p>

4.3

תעשיה קלה ומלאכה

4.3.1

שימושים

- מבני תעשיה זעירה, תעשיה חקלאית, מלאכה קלה, מתקני שירות, אחסנה מקורה ואחסנה חקלאית בתנאי שאינם יוצרים סיכון סביבתי, מפגעים או מטרדים סביבתיים והעומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף.
- שימושים אסורים - לא יותרו: תחנת כח, תעשיה כימית ופטרוכימית והאחסנה הכרוכה בהן, תעשיית דשנים כימית, יצור אחסנה ואריזה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, מפעלי בטון, בלוקים, חיתוך אבן ושיש.
- לא תאושר הקמת מפעל באזור התעשיה אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים המיטבים למניעת מפגעים וסיכונים למי התהום ולסביבה (בכפוף להנחיות: היחידה הסביבתית הרלוונטית-המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות).
- בשטחים העיקריים יותרו השימושים הבאים: חללי עבודה, יצור ואחסנה, מלתחות ושירותים, חדרי אוכל ומבואת כניסה, מרכזי הפצה ושיווק, ומשרדים.
- יותר שימוש מסחרי עבור אולמות תצוגה, חנות מפעל, מרכז מבקרים בשטח שלא יעלה על 15% מהשטח הכולל המותר לבניה בכל מגרש.

4.3.2

הוראות

א בינוי ו/או פיתוח

- גובה מירבי לתעשייה ומלאכה יהיה עד 14 מ' (2 קומות) ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר, למעט מתקנים טכניים כגון ארובות או אנטנות.
- גדרות גובה גדרות בגבולות מגרש צדדיים ואחוריים לא יעלה על 2.20 מ'. גובה הגדרות בחזית יקבע בהתאם לדרישת מהנדס המועצה ובאישור מהנדס ועדה מקומית.
- גלריה תותר הקמת קומת גלריה, בכפוף לתקנות התכנון והבניה.
- קווי בנין כמסומן בתשריט, קו בנין צידי 0 מ' באישור שכן בלבד.

ב

גגות

- מתקנים טכניים על גג המבנה
- על גג המבנה ניתן לשלב מתקנים טכניים כגון מכונות למיזוג אויר, מעלית, קולטי שמש. על מבקש ההיתר להגיש הצעתו לאישור מהנדס הועדה המקומית לצורך בדיקת התאמה עיצובית ואסתטית.
- מתקנים על גג המבנה בעלי פוטנציאל לגרימת רעש כמו מכונות מיזוג אויר ו/או מתקנים טכניים אחרים יבחנו בהיבט אקוסטי בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית.

ג

עיצוב אדריכלי

- חומרי בניה וגמר קירות וחזיתות הבניין- תותר בנייה טרומית ו/או קונבנציונאלית ו/או בנייה קלה בשילוב עם אבן טבעית שתמוקם בחזית הראשית (מינימום חיפוי אבן 25% משטח חזית המבנה לרחוב



תעשיה קלה ומלאכה	4.3
<p>הראשי). כמו כן, יותר לשלב קירות מסך פנלים מבודדים אלמנטים מתועשים וטיוח אקרילי. עמודים וחגורות : פלדה או בטון.</p> <p>גגות : גגות קלים ו/או מבטון -בכל מקרה מערכות גליות על הגג יוסתרו ע"י מעקה ובאישור מהנדס ועדה מקומית.</p> <p>2. צנרת ומתקנים גלויים</p> <p>לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג אויר , ארובות או צנרת כול שהיא בחזית הפונה לרחוב.</p>	
<p>ניקוז</p> <p>1. ניקוז</p> <p>שימושי קרקע בעלי פוטנציאל גבוה לזיהום קרקע או מים (כגון כבישים, תחנות תדלוק, מבני תעשיה, בתי מלאכה וכו') לא ינוקזו למערכת הניקוז הטבעית אלא למערכת הניקוז המקומית תוך שימוש באמצעי הגנה על מי תהום מתאימים.</p> <p>2. ניקוז הגגות</p> <p>מי הגגות יופנו לחלחול טבעי ברצועות הגיבון שיתוכננו במגרשים ע"י מערכת ניקוז פנימית בתחום המגרשים. עודפים יוזרמו למערכת התיעול/מובל סגור.</p>	ד
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
<p>א. נטיעות, גינות נוי, מתקני משחקים ושעשועים, ריהוט רחוב, שבילים לרוכבי אופניים ולהולכי רגל, תאורה.</p> <p>ב. שטחים לניקוז, העברת קווי תשתית תת קרקעים ומתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים, מתקני ניטור למינייהם, גישה לקווי ומתקני תשתית וכדומה.</p>	
הוראות	4.4.2
דרך מאושרת	4.5
שימושים	4.5.1
<p>שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, חניה, גיבון, התקנת תאורת רחוב, ניקוז ומעבר קווי תשתית למים וביוב. תיאסר בשטח זה בנייה כלשהי.</p>	
הוראות	4.5.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תוואי ורוחב הדרכים כמסומן בתשריט.</p>	א
דרך מוצעת	4.6
שימושים	4.6.1
<p>שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, חניה, גיבון, התקנת תאורת רחוב, ניקוז ומעבר קווי תשתית למים וביוב. תיאסר בשטח זה בנייה כלשהי.</p>	
הוראות	4.6.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תוואי ורוחב הדרכים כמסומן בתשריט.</p>	א



4.7	תחנת תדלוק
4.7.1	שימושים
	<p>תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' כהגדרתה בתמ"א 18 תיקון 4 הכוללת מבנים ומתקנים כמפורט להלן: מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן וכן שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.</p> <p>בתחנה יותר תדלוק בגפ"מ בתאום ובאישור מנהל ענייני בטיחות הגז כמשמעותו בחוק הגז (בטיחות ורישוי), התשמ"ט-1989.</p>
4.7.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>גגון יבנה מחומרים קשיחים או מפלדה וכד' עפ"י תכנון מפורט ובאישור של מהנדס הועדה. בעיצובו ישולבו סמלים של חברה מפעילה.</p>
ב	איכות הסביבה
	<p>1. בעת תכנון והקמה של התכנית יש לפעול עפ"י 'נוהל מפרט טכני להקמת תחנת דלק חדשה' של המשרד להגנת הסביבה ממרץ 2006.</p> <p>2. יש לנקוט בכל האמצעים הנדרשים למניעת זיהום קרקע ומי תהום בכפוף להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>3. בנית תחנת התדלוק תעשה עפ"י דרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים) תחנות דלק התשנ"ז 1997 וע"פי הנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. על תחנת התדלוק לעמוד בתנאים סביבתיים ברשיון עסק של המשרד להגנת הסביבה, ובהתאם למרחקי ההפרדה הנדרשים בתמ"א 18/4 על שינוייה.</p>
ג	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. גובה מקסימלי עבור גגון מעל לעמדות התדלוק יהיה 7 מ'.</p> <p>ב. מיכלים תת קרקעיים וכל תשתית נדרשת נוספת- ניתן לבנות עד לגבולות המגרש.</p> <p>ג. חומרי סלילה ופיתוח יהיו עפ"י דרישות של חברה המפעילה את תחנת תדלוק. פיתוח מגרש יאפשר חלחול טבעי למי נגר עלי. חובה להציב מחסום ברצפה לעצירת דלקים נשפכים והפרדתם ממי גשם.</p> <p>ד. תותר הקמת גגון מעל עמדות התדלוק בשטח של 400 מ"ר.</p> <p>ה. תותר הקמת מתקן שטיפת רכב.</p>
ד	פיתוח סביבתי
	<p>חומרי סלילה ופיתוח יהיו עפ"י דרישות של חברה המפעילה את תחנת תדלוק. פיתוח מגרש יאפשר חלחול טבעי למי נגר עלי. חובה להציב מחסום ברצפה לעצירת דלקים נשפכים והפרדתם ממי גשם.</p>
4.8	מסחר ותעסוקה
4.8.1	שימושים
	<p>1. מסחר:</p> <p>תותר הקמת מבנים למסחר סיטונאי וקמעונאי בקומת הקרקע, כגון חנויות לממכר מזון, מרכולים, סופרמרקט, חנויות ביגוד, בתי קפה, כלים, חומרי בניה וכל שימוש מסחרי אחר, אולמות תצוגה, אולמות כנסים והרצאות, מסעדות, שרותי אשנב, שרותים פיננסיים כגון בנקים, משרדים, שירותים הנדסיים, שרותי בילוי ופנאי.</p>

4.8

מסחר ותעסוקה

2. תעסוקה:

משרדים עיסקיים לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות ושרותי בריאות, דיור מוגן(מגרש מס' 1007 בלבד), מעבדות, סוכנויות, משרדי חברות, חדרי כושר, סטודיו לאומנויות, שרותי בילוי ופנאי, תעסוקה עתירת ידע: משרדי היטק, חממות טכנולוגיות, משרדי מומחים.

3. יותרו שימושים נלווים כגון: דרכים, מרחבים מוגנים, חדרי מכונות, חדרי מעליות, שירותים טכניים, מתקנים הנדסיים כגון חדר טרפו, מתקנים טכניים על הגג, חדרי אשפה ומחזור, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות לרבות תשתיות גז טבעי ומתקן נלווה לגז טבעי לפי תקנות מתקנים נלווים, תשתיות חשמל וגז, מים, ביוב ותקשורת, פיתוח נופי וכל הנדרש לטובת השימושים המפורטים.

4. תותר הקמת קומת מרתף עבור ממ"מים, אחסנה ומתקנים טכניים במסגרת זכויות הבניה המותרות.

5. לא יותרו תכליות העושות שימוש או אחבון של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים וכמות הנדרשת להגדרת רעלים ע"פ תקנות החומרים המסוכנים("סיווג ופטור").

4.8.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. המחסנים יבנו כחלק מהמבנה העיקרי ועיצובם יהיה תואם לעיצוב החזיתות.
2. תותר הקמת מבנה אחד או מס' מבנים, בתנאי שחזית המבנים תהיה אחידה.
3. תותר הקמת חדרים טכניים וכן מתקנים מסוג: אנטנות, מפוחים, מעבים, מאוררים, גנרטורים, ארובות, מערכות סולאריות וכיוב'.
4. א. יותרו עמודי פרסום כולל עמודי פרסום גבוהים עד גובה 35 מ'.
ב. יותרו עמודי תאורה(תאורת הצפה ו/או דקורטיבית) וכיוב'.
- ג. כחלק מההיתר יוצג פתרון שילוט.
5. בעת הגשת בקשה להיתר יוגשו תכניות מפורטות ביחס למערך התנועה והחניה הפנימיים במגרש ו/או למתקנים אחרים בשטח התכנית. יותרו חניות מקורות בהתאם לצורך.
6. בכל קומה תותר הקמת גלריה ו/או רצפת ביניים לשימושים השונים. שטחי הגלריה/הרצפה יהיו כלולים במניין השטחים.
7. א. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות טכנולוגיות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
ב. שרותים נלווים, לרבות סניטריים, יחויבו בפתרונות לטיפול בביוב ובפסולת, הכל תוך שמירה על איכות הסביבה וברמה נאותה של גימור וחזית נאה ומעוצבת. המבנה יחובר למערכת הביוב העירונית.
8. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)). לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס העיר או יחידה לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון, מפגע או מטרד סביבתי.
9. תותר בניית גגונים למעברי הולכי רגל למטרות הצללה/הגנה מרוח וגשם.
10. לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג אוויר, ארובות או צנרת כול שהיא בחזית הפונה לרחוב.
11. קווי הבניין כמסומן בתשריט.

4.8

מסחר ותעסוקה

12. תחוייב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר לשביעות רצון הועדה המקומית ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.
13. המבנים יחוברו למערכת הביוב האזורית.

ב

גגות

- על הגג תותר הצבת קולטי שמש, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים אחרים בהתאם לצורך התכנון, בצורה שתשתלב עם עיצוב הבניין. חדרי מדרגות וחדרי מעליות על הגג יחופו בחומרים זהים לכל הבניין ויהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב המבנה.
2. קולטי שמש:
- א. בגג שטוח דודי שמש ישולבו עם הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.
- ב. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
			מגדל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
				עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מגדל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	מגדל מגרש		
(2)	(2)	(2)	(2)	1	55	55		(1)	82	מסחר
(2)	(2)	(2)	(2)	2	55	55		(1)	97,84 - 83	מסחר
(2)	(2)	(2)	(2)	2	55	10347 מ"ר		(1)	106	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	8	60	41100	(3) 5500	(1)	1098	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	30	530 מ"ר		(1)	1094,90	תחנת תדלוק
(2)	(2)	(2)	(2)	2	55	55		(4)	103 - 102, 113 - 111, 1150,117	תעשייה
(2)	(2)	(2)	(2)	2	55	55		(4)	1096 - 1095	תעשייה
(2)	(2)	(2)	(2)	2	55	55		(4)	96,95	תעשייה
(2)	(2)	(2)	(2)	2	85	85		(1)	1142 - 1141, 1146 - 1144	תעשייה קלה ומלאכה
(2)	(2)	(2)	(2)	2	85	85		(1)	206 - 201	תעשייה קלה ומלאכה
(2)	(2)	(2)	(2)	2	85	85		(1)	209 - 208, 212 - 211	תעשייה קלה ומלאכה
(2)	(2)	(2)	(2)	2	85	85		(1)	617 - 601	תעשייה קלה ומלאכה
(2)	(2)	(2)	(2)	2	85	85		(1)	632 - 619	תעשייה קלה ומלאכה
(2)	(2)	(2)	(2)	2	85	85		(1)	656 - 651	תעשייה קלה ומלאכה
(2)	(2)	(2)	(2)	2	65	100		(1)	660 - 657	תעשייה קלה ומלאכה
(2)	(2)	(2)	(2)	2	85	85		(1)	674 - 661	תעשייה קלה ומלאכה
(2)	(2)	(2)	(2)	2	80	50		(4)	88 - 85	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ נספח תאי שטח.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) הערך מתיחס למי"ר, הערה: עבור חניה תת קרקעית ומתקנים טכניים.

(4) ע"פ נספח תאי שטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



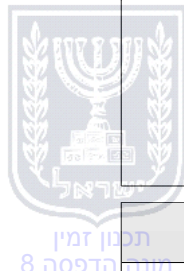
תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה ינתנו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
- תנאים למתן היתר בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית, עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה:
2. 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 יח"ס נגב מערבי.
3. תנאי למתן היתר בניה ראשון לפיתוח השטח הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח ע"י יזם התכנית, שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל שטח התכנית בקני"מ 1: 500 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 ניקוז 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.
4. 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.
5. תנאי לעבודות פיתוח למתן היתר ראשון לפיתוח השטח יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.
6. היתרי בנייה לביצוע עבודות הפיתוח בתחום התכנית יבטיחו כי ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות.
7. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם היחידה לאיכוה"ס 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 בקני"מ 1: 100/1: 250 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 הועדה המקומית ויח"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 אכלוס) מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>4. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו תותר בנייה בשלבים, הינו הבטחת מראה מוגמר לשטחים הפנויים בכל שלב של הבנייה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו תותר בנייה בשלבים, הינו הבטחת מראה מוגמר לשטחים הפנויים בכל שלב של הבנייה.</p> <p>6. 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.</p> <p>7. 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 וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז או למי התהום, לאישור היח"ס נגב מערבי.</p> <p>8. 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.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים, לתיאום עם יח"ס נגב מערבי.</p> <p>10. 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.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח ביעוד "תעשייה" ו"תעסוקה" יהיה עמידה במסגרת זכויות הרעש, כפי שנקבע במסמך חלוקת זכויות רעש.</p> <p>14. היתרי הבנייה יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>15. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח ביעוד "תעשייה" יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>16. 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.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה לכריתה/ להענקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה על ידי רשות התמרור המקומית.</p> <p>19. 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.</p> <p>20. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הקמת מתקן שלישוני במט"ש נתיבות.</p> <p>21. 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.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.3
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.	
חשמל	6.4
<p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה</p>	



חשמל	6.4
<p>המקומית.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך: 2.25 מציר הקו</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: 6.5 מ' מציר הקו</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו</p> <p>5. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו</p> <p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>1. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע על ידי התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>2. השקייה בקולחין תותר בהתאם להנחיות ממשד הבריאות ובתנאי כי ינקטו כל האמצעים אשר יבטיחו כי זיהומים שמקורם בקולחין לא יגיעו לאתר התעסוקה ולשימושים הרגישים המוצעים בתכנית ע"י יצירת אזורי חיץ ברורים (כגון: גידור, שצ"פ וכו').</p> <p>3. פתרון הקצה לביוב יהיה מט"ש נתיבות בהתאם לנספח המים והביוב.</p> <p>4. מערכת השפכים תחובר לרשת המים באישור אגף המים במועצה האזורית.</p>	
תקשורת	6.6
<p>1. קווי טלפון וכבלים יונחו בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית ובאישור חב' התקשורת הרלוונטית.</p> <p>2. מערכת התקשורת תהיה תת - קרקעית.</p>	
ניהול מי נגר	6.7
<p>1. במגרשים יושארו 15% משטח המגרש בלתי מחופה, אזור זה יהיה אזור מונמך ביחס למגרש. האזור המונמך יכול להיות מגוון או מחופה בחלוקים, ויאפשר וויסות למי הנגר של המגרשים.</p> <p>2. בכלל השטח, מתוכננות חניות ושטחים ירוקים לאורך הכבישים. השטח המונמך בכל חניה יופנה לאזור מגוון המונמך מהחניה.</p> <p>3. מי הנגר משטחי החניה יופנו לשטחים המגוננים, ומהם, במגלש אל מערכת הניקוז.</p> <p>4. גינון לאורך המדרכות יהיה מונמך מהמדרכה, והנגר מהמדרכה יופנה אל האזור המגוון.</p> <p>5. ניתן לשלב פרטי גגות ירוקים לשימור נגר בשטח התוכנית, שילוב גגות ירוקים עשוי להקטין את השטח הבלתי מחופה הדרוש בכל מגרש (כמפורט בנספח ניהול מי נגר עילי).</p> <p>6. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, במידה ויוצגו אמצעים אחרים להחדרת מי נגר ויתקבל אישור רשות המים כתנאי למתן היתר בניה.</p>	



6.8

פסולת בניין

תכנית להעמדת המתקנים לאצירת פסולת וסוגיהן יהיו חלק מתכנית הבינוי והפיתוח. מתקני אצירת הפסולת יהיו ממוקמים בשטח שיספיק גם למיכלים לפסולת ברת מחזור על פי דרישת הוועדה המקומית. אין למקם מתקנים לאצירת פסולת בחזית המגרשים, אך יש להבטיח גישה אליהם אשר תהיה נוחה לפריקה וטעינה.

6.9

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, ובנוסף גם שטחי הדרכים המאושרות יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם מדינת ישראל על פי פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.10

חניה

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

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית