

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0721894

אזה"ת שדות נגב, מתחם ב'

מחוז דרום

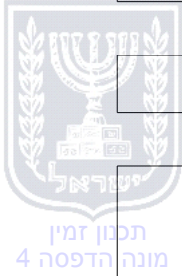
מרחב תכנון מקומי

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 בתחום המועצה, תוך קביעת תמהיל שימושים מגוון העונה על דרישות אלה בהתאם לסקר כלכלי שנערך. במסגרת התכנית מוצעות אפשרויות לפיתוח מגרשי תעשייה ומלאכה, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ועוד, והכל לצורך פיתוח אזור התעשייה והרחבתו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
אזה"ת שדות נגב, מתחם ב'	ומספר התכנית	

מספר התכנית	651-0721894
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2	671.840 דונם
------------	-----	--------------

סיווג התכנית	1.4	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

161868

קואורדינאטה Y

591877

1.5.2 תיאור מקום

אזה"ת שדות נגב, צמוד דופן לנתיבות מכיוון דרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדות נגב - חלק מתחום הרשות:

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

לא רלוונטי

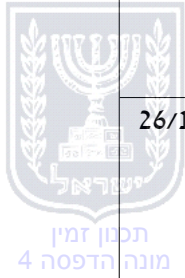
תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
328 /02 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 328 /02 /7 ממשיכות לחול.	3819	632	26/11/1990
25 /328 /02 /7	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /7 /328. הוראות תכנית 25 /328 /02 תחולנה על תכנית זו.	6729	2803	07/01/2014

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			ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
טבלת שטחים	מחייב		5	11/02/2019	ישראל מסילטי	09: 16 12/02/2019	טבלת תאי שטח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1500		05/02/2019	ישראל מסילטי	13: 44 06/02/2019	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

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
	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		taba@mesilat i.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

הרחבת אזור התעשייה הקיים ע"י יצירת מסגרת תכנונית מגוונת בעל פריסת שימושים רחבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי הקרקע מ"קרקע חקלאית" לייעודי תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, גן אירועים, מסחר, מסחר ותעסוקה(משולב).
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	4004 - 4001
תעשיה	3003 - 3001
תעשיה קלה ומלאכה	3171 - 3051
מבנים ומוסדות ציבור	5002 ,5001
שטח ציבורי פתוח	7011 - 7001
גן ארועים	6001
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	11 ,9 - 2
מסחר ותעסוקה	4501
תעשיה ואחסנה	3213 - 3201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	1
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	11
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	7006
דרך / מסילה לביטול	תעשיה קלה ומלאכה	3166 ,3161 ,3160 ,3152 ,3151
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	4004 - 4001
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	4501
סטיו	דרך מוצעת	7 ,6
סטיו	מסחר	4004 - 4001
סטיו	מסחר ותעסוקה	4501
ציר	דרך מאושרת	1

3.2 טבלת שטחים

מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד
13,675.82	2.04	גן ארועים
50,514.34	7.52	דרך מאושרת
105,148.07	15.65	דרך מוצעת
30,692.79	4.57	מבנים ומוסדות ציבור
39,814.35	5.93	מסחר
6,922.31	1.03	מסחר ותעסוקה
46,686.99	6.95	שטח ציבורי פתוח
14,041.7	2.09	תעשיה
136,275.48	20.28	תעשיה ואחסנה

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	228,068.79	33.95
סה"כ	671,840.66	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
<ol style="list-style-type: none"> מסחר. משרדים שימושים רפואיים כגון בתי מרקחת, מרפאות, מרכזי טיפת חלב וכדומ'. מסעדות, מזנונים, בתי קפה. 	
הוראות	4.1.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> תותר הקמת גלריה במסגרת זכויות הבניה המותרות. המבנה יחובר למערכת הביוב האזורית. קירות וחזיתות המבנים יחפו באבן, זכוכית, בחומר קשיח אחר ו/או באלמנטים מתועשים כגון: פנל אלומיניום, אלוקובונד בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית. על גג המבנה ניתן לשלב מתקנים טכניים כגון מכונות למיזוג אויר, קולטי שמש, תקשורת. 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 הרלוונטית. לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג אויר, ארובות או צנרת כל שהיא בחזית הפונה לרחוב. קווי הבניין כמסומן בתשריט. תחוייב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. יעשה שימוש ב- 20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכיוב'). 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 היחידה הסביבתית אשדוד-חבל יבנה או המשרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון, מפגע או מטרד סביבתי. בעסקים שבהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מפריד שומנים ומתקנים נוספים לטיפול בשפכים בתיאום היחידה הסביבתית 	
תעשיה	4.2
שימושים	4.2.1
<ol style="list-style-type: none"> מבני תעשיה זעירה, תעשיה חקלאית, מלאכה קלה, מתקני שירות, אחסנה מקורה/פתוחה ואחסנה חקלאית בתנאי שאינם יוצרים סיכון סביבתי, מפגעים או מטרדים סביבתיים והעומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף. 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. 	

4.2

תעשיה

4. יותר שימוש בחומ"ס בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה ובאישור משרד הבריאות בלבד.

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

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.

2. 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.

3. גלריה

תותר הקמת קומת גלריה, בכפוף לתקנות התכנון והבניה.

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.

4.3

תעשיה קלה ומלאכה

4.3.1

שימושים

1. מבני תעשיה זעירה, תעשיה חקלאית, מלאכה קלה, מתקני שירות, אחסנה.
2. 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.
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 ושירותים, חדרי אוכל ומבואת כניסה, מרכזי הפצה ושיווק, ומשרדים.

4.3.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

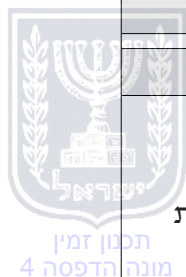
1. גובה מירבי לתעשייה ומלאכה יהיה עד 12 מ' (2 קומות) ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר, למעט מתקנים טכניים כגון ארובות או אנטנות.

2. 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.

3. גלריה

תותר הקמת קומת גלריה, בכפוף לתקנות התכנון והבניה.



4.3	תעשייה קלה ומלאכה
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 גלויות 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 תעשייה, 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>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>1. מוסדות חינוך: גן ילדים, מעון יום, תלמוד תורה, כולל.</p> <p>2. מוסדות דת: מקווה, בית כנסת, כולל, ישיבה.</p> <p>3. מוסדות תרבות: מרכז קהילתי, בית נוער, ספרייה, מוזיאון, מרכז מבקרים הכל לפי הנחיות החוק.</p> <p>4. מוסדות בריאות: מרפאות, טיפת חלב, מרכז רפואת חרום.</p> <p>5. מוסדות רווחה: בית גמילות חסדים, מועדון חברתי, מעונות דיור מוגן לקשישים, דיור מיוחד לקליטת עלייה.</p> <p>6. מוסדות ביטחוניים: תחנת משטרה, תחנת כיבוי אש, מקלטים ציבוריים.</p> <p>7. מוסדות תחבורה: תחנות קצה.</p> <p>8. שונות: משרדי הרשות המקומית ובתי משפט, מחסני חירום של הרשות המקומית, מתקני</p>



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	תשתיות כגון בזק, מקורות, חשמל, תקשורת וכו'.
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. קווי בניין כמסומן בתשריט.</p> <p>2. גובה המקסימאלי - 3 קומות - 16.0 מ'.</p>
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>א. נטיעות, גינות נוי, מתקני משחקים ושעשועים, ריהוט רחוב, שבילים לרכבי אופניים ולהולכי רגל, תאורה.</p> <p>ב. שטחים לניקוז, העברת קווי תשתית תת קרקעים ומתקנים הנדסיים כגון חדרי שנאים, מתקני ניטור למיניהם, גישה לקווי ומתקני תשתית וכדומה.</p>
4.5.2	הוראות
4.6	גן ארועים
4.6.1	שימושים
	<p>1. גן אירועים, אולמות לכינוס וארועים.</p> <p>2. מבנים להפעלת גן האירועים כגון משרדים, מטבח, מחסנים, חדרי טכניים וחצר משק.</p> <p>3. פיתוח נופי וכינון, רחבות, גשרים, שבילים, בריכות נוי, ריהוט רחוב וכדומה.</p> <p>4. חניה.</p> <p>5. מערכות ומתקני תשתית לפעילויות הנ"ל.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>אקוסטיקה</p> <p>מפלס הרעש הכולל במגרש יעמוד בקריטריונים לרעש מותר, המוגדרים בתקנות למניעת מפגעים(רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג, 1992.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בשטח יבוצע פיתוח נופי, יוכשרו שטחים ורחבות ריקודים, קבלת פנים, חופה וכו'.</p> <p>2. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות, הסדרת ניקוז והקמת מתקנים הנדסיים.</p> <p>3. יותרו אירועים פתוחים וסגורים.</p> <p>4. גגות- הגג יטופל כחזית חמישית, תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת מהנדס הועדה המקומית בהתאם להנחיות אדריכליות.</p> <p>5. שילוט- כל שילוט טעון אישור של הועדה המקומית, ויבוצע ע"פ הנחיות שילוט שייקבעו ע"י מהנדס הועדה. תנאי למתן היתר יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>תותר הקמת חניה עבור באי גן האירועים. מקומות החניה יבואו במניין תקן החניה הדרוש עבור האזור המיועד לגן אירועים.</p> <p>קיום מספר אירועים במקביל במקביל יתאפשר בתנאי של עמידה בתקן החניה.</p> <p>בנוסף תותר גם הקמת דרכים, מדרכות, חניה ושטח פתוח, לרבות ריהוט רחוב, פרגולות ונטיעות.</p>

4.6	גן ארועים
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	דרך ציבורית למעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל. בתחום הדרך תותר הנחת ריצוף, גינון, ריהוט רחוב, קוי תשתית וצנרת כגון גז, חשמל תקשורת וכדומ'.
4.7.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. רוחב ותחום הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>2. תיאסר כל בניה בתחום רצועת הדרך.</p> <p>3. יינטעו עצי רחוב נותני צל ככל האפשר.</p>
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	דרך ציבורית למעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל. בתחום הדרך תותר הנחת ריצוף, גינון, ריהוט רחוב, קוי תשתית וצנרת כגון גז, חשמל תקשורת וכדומ'.
4.8.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. רוחב ותחום הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>2. תיאסר כל בניה בתחום רצועת הדרך.</p> <p>3. יינטעו עצי רחוב נותני צל ככל האפשר.</p>
4.9	מסחר ותעסוקה
4.9.1	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> <p>2. תעסוקה:</p> <p>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.</p> <p>3. יותרו שימושים נלווים כגון: דרכים, מרחבים מוגנים, חדרי מכוניות, 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.</p>



4.9	מסחר ותעסוקה
	<p>4. תותר הקמת קומת מרתף עבור ממ"מים, אחסנה ומתקנים טכניים במסגרת זכויות הבניה המותרות.</p> <p>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").</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. המחסנים יבנו כחלק מהמבנה העיקרי ועיצובם יהיה תואם לעיצוב החזיתות.</p> <p>2. תותר הקמת מבנה אחד או מס' מבנים, בתנאי שחזית המבנים תהיה אחידה.</p> <p>3. תותר הקמת חדרי טכניים וכן מתקנים מסוג: אנטנות, מפוחים, מעבים, מאוררים, גנרטורים, ארובות, מערכות סולאריות וכיוב'.</p> <p>4. א. יותרו עמודי פרסום כולל עמודי פרסום גבוהים עד גובה 35 מ'. ב. יותרו עמודי תאורה (תאורת הצפה ו/או דקורטיבית) וכיוב'.</p> <p>ג. כחלק מההיתר יוצג פתרון שילוט.</p> <p>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.</p> <p>6. בכל קומה תותר הקמת גלריה ו/או רצפת ביניים לשימושים השונים. שטחי הגלריה/הרצפה יהיו כלולים במניין השטחים.</p> <p>7. 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.</p> <p>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.</p> <p>9. תותר בניית גגונים למעברי הולכי רגל למטרות הצללה/הגנה מרוח וגשם.</p> <p>10. לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג אוויר, ארובות או צנרת כול שהיא בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>11. קווי הבניין כמסומן בתשריט.</p> <p>12. תחוייב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר לשביעות רצון הועדה המקומית ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>13. המבנים יחוברו למערכת הביוב האזורית.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>על הגג תותר הצבת קולטי שמש, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים אחרים בהתאם לצורך התכנוני, בצורה שתשתלב עם עיצוב הבניין. חדרי מדרגות וחדרי מעליות על הגג יחופו בחומרים זהים לכל הבניין ויהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב המבנה.</p> <p>2. קולטי שמש:</p> <p>א. בגג שטוח דודי שמש ישולבו עם הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.</p> <p>ב. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.</p>

4.9	מסחר ותעסוקה
4.10	תעשייה ואחסנה
4.10.1	שימושים
	<p>1. תעשייה - מבני תעשייה זעירה, תעשייה חקלאית, מלאכה קלה, מתקני שירות.</p> <p>2. אחסנה - מרכזים לוגיסטיים, מרכז שיווק והפצה, אחסנה מקורה/פתוחה ואחסנה חקלאית בתנאי שאינם יוצרים סיכון סביבתי, מפגעים או מטרדים סביבתיים והעומדים בדרישות המשרד מונח הדפסה 4</p> <p>להגנת הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. שימושים אסורים - לא יותרו: תחנת כח, תעשייה 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.</p> <p>2. לא תאושר הקמת מפעל באזור התעשייה אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים המיטבים למניעת מפגעים וסיכונים למי התהום ולסביבה (בכפוף להנחיות: היחידה הסביבתית הרלוונטית-המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות).</p>
ב	<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> <p>4. בשטחים העיקריים יותרו השימושים הבאים: חללי עבודה, יצור ואחסנה, מלתחות ושירותים, חדרי אוכל ומבואת כניסה, מרכזי הפצה ושיווק, ומשרדים.</p>
ג	<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.</p> <p>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>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי			שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי
גן ארועים	6001	(1)	5000 מ"ר	500 מ"ר		5500	40	12	2		(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור	5001, 5002	(1)	80	20		180 (3)	50	12	2	1	(2)	(2)	(2)	(2)
מסחר	4001 - 4004	(1)	40	15		55	55	6	1		(2)	(2)	(2)	(2)
תעשייה ואחסנה	3201 - 3213	(1)	60	20		80	60	16	2		(2)	(2)	(2)	(2)
תעשייה קלה ומלאכה	3051 - 3087	(1)	80	20		100	50	12	2		(2)	(2)	(2)	(2)
תעשייה קלה ומלאכה	3088 - 3123	(1)	80	20		100	50	12	2		(2)	(2)	(2)	(2)
תעשייה קלה ומלאכה	3124 - 3140	(1)	80	20		100	50	12	2		(2)	(2)	(2)	(2)
תעשייה קלה ומלאכה	3141 - 3171	(1)	80	20		100	50	12	2		(2)	(2)	(2)	(2)

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 טבלת שטחים.

(2) כמסומן בתשריט.

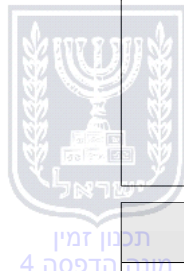
(3) כולל מרתף.

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 (1) תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח ביעוד "תעשייה" ו"תעסוקה" יהיה עמידה במסגרת זכויות הרעש, כפי שנקבע במסמך חלוקת זכויות רעש.</p> <p>14 (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>	
חניה	6.3
<p>א. מקומות החניה יתוכננו בתחום תאי השטח.</p> <p>ב. החניה תתוכנן על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.4
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>	



חשמל	6.5
<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 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	6.6
<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	6.7
<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	6.8
<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>	

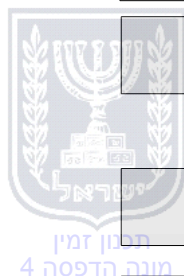
6.8	ניהול מי נגר
	6.8 ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, במידה ויוצגו אמצעים אחרים להחדרת מי נגר ויתקבל אישור רשות המים כתנאי למתן היתר בניה.



6.9	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.

6.10	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.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------



7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	מימוש התכנית עד 15 שנים מיום אישורה.
--	--------------------------------------

