

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 609-0722892**

**מתחם מטרו, נתיבות**

**מחוז**

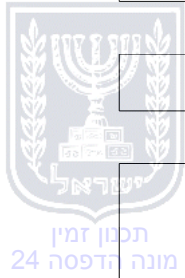
**דרום**

**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 המוצעת חלה על שלושה תאי שטח ביעוד למסחר, באזה"ת החדש של נתיבות. תאי שטח אלו ממוקמים בסמוך לתחנת הרכבת ומבקשים להעצים את הפוטנציאל של האיזור ע"י עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים ומסחר.

התכנית מציעה תוספת זכויות ושינוי ייעוד לתאי שטח אלו באופן הבא :  
בתא שטח 34 בינוי של ארבע קומות מעל הקרקע וקומת מרתף בתא שטח 34, ובתא שטח 31A בינוי של קומת מסד ומעליה מבנה בן 15 קומות למסחר ומבנה בן 18 קומות למגורים.  
הבינוי בתאי שטח 34 בקו אפס למגרש הסמוך, תא שטח 33, בהתאם לתכנית במגרש זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מספר התכנית	609-0722892
-------------	-------------

שטח התכנית	5.284 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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	נתיבות
קואורדינאטה X	159869
קואורדינאטה Y	590951

**1.5.2 תיאור מקום****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**

אזור התעשייה החדש נתיבות

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100279/1	מוסדר	חלק		15

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	תאריך
17 /101 /02 /22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /22 /101 ממשיכות לחול.	5787	2459	20/03/2008
609-0291344	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0291344 ממשיכות לחול.	7076	7408	14/07/2015



**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				צבי מוססקו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		צבי מוססקו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	28/07/2020	צבי מוססקו	11: 46 12/08/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	05/08/2019	אריה צור	11: 50 12/08/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/08/2020	צבי מוססקו	13: 48 12/08/2020		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 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**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
יום	פרטי	אביחי חדד		חזט אחזקות בע"מ	נתיבות	(1)				kohav.anegev@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בעלי המלאכה ב' נתיבות.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביחי חדד		חזט אחזקות בע"מ	נתיבות	(1)				kohav.anegev@gmail.com

(1) כתובת: בעלי המלאכה ב' נתיבות.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אביחי חדד		חזט אחזקות בע"מ	נתיבות	(1)				kohav.anegev@gmail.com

(1) כתובת: בעלי המלאכה ב' נתיבות.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	צבי מוססקו		צ. מוססקו , אדריכל ומתכנן ערים	הרצליה	גלגל הפלדה	418	09-9583798		office@mose ssco.com
מודד	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6652088	08-6652099	N_negev@ne tvision.net.il
תנועה	יועץ	אריה צור	26608	אריה צור מהנדסים בע"מ	רמת גן	ביאליק	127	03-7510116	03-7510112	Arie@ariezur .com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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**

תוספת זכויות בניה, שינוי ייעוד וקביעת הוראות בינוי במגרשי התכנית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. איחוד תאי שטח 31 ו-32 לתא שטח אחד, תא שטח 31A

ב. שינוי יעוד בתא שטח 31A מיעוד למסחר ליעוד למסחר תעסוקה ומגורים. שינוי יעוד בתא שטח 34 מיעוד למסחר ליעוד למסחר ותעסוקה.

ג. תוספת שטחים עיקריים לתאי שטח 31A ו-34.

ד. תוספת קומות במגרש 31A, מ-2 קומות ל-19 קומות. תוספת שתי קומות בתא שטח 34, מ-2 קומות ל-4 קומות

ה. קביעת הנחיות בינוי ושימושים

ו. שינוי קו בניין

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

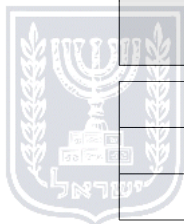
יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	31A
מסחר ותעסוקה	34

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	5,284.47	100
סה"כ	5,284.47	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	3,497.25	66.18
מסחר ותעסוקה	1,787.22	33.82
סה"כ	5,284.47	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 4. יעודי קרקע ושימושים

## 4.1

## מגורים מסחר ותעסוקה

## 4.1.1

## שימושים

- א. תעסוקה ובלבד שאינו עוסק בחומרים הקשורים לתעשייה כימית, פטרו-כימית, דשנים, חומרי הדברה וכל חומר אחר העלול להוות מטרד סביבתי או סכנה.
- ב. מגורים
- ג. ספורט ונופש
- ד. תשתיות, מתקנים טכניים למערכות תשתיות בתת הקרקע, מחסנים ושימושים נלווים לשימושים עיקריים.
- ה. נטיעות, גינון, תאורה, ספסלי גן, שולחנות גן, מבני הצללה - פרגולות, מעברים להולכי רגל ואופניים, מדרכות, מתקני משחק, מתקני כושר, תאורה ועמודי תאורה, מחזור וקווי תשתית תת-קרקעיים.
- ו. חניה

## 4.1.2

## הוראות

## אדריכלות

א

1. תותר הקמת גלריות בשטחי המסחר.
2. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל איזורים המשמשים למסחר למעט:
- חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחלקי שירותים ו/או אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

ב

## הוראות בינוי

## 1 חזית מסחרית:

- א. המרווח שבין החזית המסחרית לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, וזאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.
- ב. החזית המסחרית תתוכנן בדגש על פתיחה ופעילות לכיוון הרחוב, ותהיה מיועדת למסחר או משרדים לקבלת קהל.
- ג. החזית תהיה שקופה לפחות ב 80% מאורכה ותכלול, בין היתר, את הכניסות הראשיות לכל יח' מסחר לאורכה. (חזית שקופה - ללא מדבקות אטומות למינהן וכד').
- ד. כניסת שירות וספקים, חדרים טכניים, פתחי איזורור וכד' יפנו לחזיתות אחוריות ולא יהיו חלק מה"חזית המסחרית".
- ה. ביעודים הכוללים שימושי מסחר, הבקשה להיתר תכלול את כל ההכנות הנדרשות במבנים עבור פעילות של עסקי מזון.
- ה. חומרי גמר - יותר השימוש בחומרים הבאים: קירות וחזיתות הבניין: אבן נסורה (לפחות 30% משטח החזית), גרנוליט מוטבע באלמנטים טרומיים בהליך תעשייתי, HPL, קירות מסך (אלומיניום, זכוכית), אלמנטים מ-GRC - בטון חשוף.
- עמודים וחגורות: פלדה או בטון חשוף, חלק, יצוק בתבניות מתכת או קרטון ומשולב עם מוזיאקה, גרנוליט וכד'.
- גגות: גגות קלים יוסתרו ע"י מעקה מפח צורני או באחד מחומרי גמר הקירות דלעיל. הכל בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ה. שילוט על מבקש ההיתר להתקין שילוט כללי אסתטי לאתר. בכל מגרש יש לבצע שילוט חיצוני ופנימי בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

## 4.1

## מגורים מסחר ותעסוקה

	<p>ה. 3. גגות ומערכות טכניות</p> <p>כל המתקנים ההנדסיים על הגגות יוסתרו ע"י מעקות הגג ויכללו בבקשה להיתר בניה. מערכות טכניות, לרבות מערכות מיזוג אוויר מרכזיות של מבני ציבור ועסקים, מפוחים וכדו' יותקנו ככל הניתן בחללים סגורים או במסתורים על הגגות, באופן שימנע מטרדי רעש. אופן הטיפול האקוסטי יפורט בהיתרי הבניה.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. חניית לקוחות תהיה בתחומי המגרשים ובתחומי שטח ציבורי שיועד לכך.</p> <p>2. החניה תחושב על פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>3. במגרשים בעלי אופי מסחרי לפחות מחצית מחניות האופניים הדרושות לפי התקן המחייב יותקנו במקום ייעודי ונגיש ממפלס הרחוב ובאופן שלא יהווה הפרעה או חסימה.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>תחנות השנאה וחדרי אשפה ניתן להקים כחלק מהמבנה העיקרי ו/או בקווי בנין קדמי וצדדי 0 בכפוף לתכנית בינוי ופיתוח.</p>

## 4.2

## מסחר ותעסוקה

## 4.2.1

## שימושים

	<p>א.. תעסוקה ובלבד שאינו עוסק בחומרים הקשורים לתעשייה כימית, פטרו-כימית, דשנים, חומרים הדברה וכל חומר אחר העלול להוות מטרד סביבתי או סכנה.</p> <p>ב. תשתיות, מתקנים טכניים למערכות תשתיות בתת הקרקע, מחסנים ושימושים נלווים לשימושים עיקריים.</p> <p>ג. נטיעות, גינון, תאורה, ספסלי גן, שולחנות גן, מבני הצללה - פרגולות, מעברים להולכי רגל ואופניים, מדרכות, מתקני משחק, מתקני כושר, תאורה ועמודי תאורה, מחזור וקווי תשתית תת-קרקעיים.</p> <p>ד. חניה</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 4.2.2

## הוראות

א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. תותר הקמת גלריות בשטחי המסחר.</p> <p>2. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל איזורים המשמשים למסחר למעט:</p> <p>חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחלקי שירותים ו/או אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1 חזית מסחרית:</p> <p>א. המרווח שבין החזית המסחרית לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, וזאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.</p> <p>ב. החזית המסחרית תתוכנן בדגש על פתיחה ופעילות לכיוון הרחוב, ותהיה מיועדת למסחר או משרדים לקבלת קהל.</p>

## 4.2

## מסחר ותעסוקה

ג. החזית תהיה שקופה לפחות ב 80% מאורכה ותכלול, בין היתר, את הכניסות הראשיות לכל יח' מסחר לאורכה. (חזית שקופה - ללא מדבקות אטומות למינהן וכד').

ד. כניסת שירות וספקים, חדרי טכניים, פתחי איורור וכד' יפנו לחזיתות אחוריות ולא יהיו חלק מה"חזית המסחרית".

ה. ביעודים הכוללים שימושי מסחר, הבקשה להיתר תכלול את כל ההכנות הנדרשות במבנים עבור פעילות של עסקי מזון.

ה.1. חומרי גמר - יותר השימוש בחומרים הבאים: קירות וחזיתות הבניין: אבן נסורה (לפחות 30% משטח החזית), גרנוליט מוטבע באלמנטים טרומיים בהליך תעשייתי, מוזיאקה, קירות מסך (אלומיניום, זכוכית), אלמנטים מ-GRC - בטון חשוף.

עמודים וחגורות: פלדה או בטון חשוף, חלק, יצוק בתבניות מתכת או קרטון ומשולב עם מוזיאקה, גרנוליט וכד'.

גגות: גגות קלים יוסתרו ע"י מעקה מפח צורני או באחד מחומרי גמר הקירות דלעיל. הכל בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית.

ה.2. שילוט על מבקש ההיתר להתקין שילוט כללי אסתטי לאתר. בכל מגרש יש לבצע שילוט חיצוני ופנימי בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

ה.3. גגות ומערכות טכניות

כל המתקנים ההנדסיים על הגגות יוסתרו ע"י מעקות הגג ויכללו בבקשה להיתר בניה. מערכות טכניות, לרבות מערכות מיזוג אוויר מרכזיות של מבני ציבור ועסקים, מפוחים וכד' יותקנו ככל הניתן בחללים סגורים או במסתורים על הגגות, באופן שימנע מטרדי רעש. אופן הטיפול האקוסטי יפורט בהיתרי הבניה.

ג

## חניה

1. חניית לקוחות תהיה בתחומי המגרשים ובתחומי שטח ציבורי שיועד לכך.
2. החניה תחושב על פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.
3. במגרשים בעלי אופי מסחרי לפחות מחצית מחניות האופניים הדרושות לפי התקן המחייב יותקנו במקום ייעודי ונגיש ממפלס הרחוב ובאופן שלא יהווה הפרעה או חסימה.

ד

## קווי בנין

תחנות השנאה וחדרי אשפה ניתן להקים כחלק מהמבנה העיקרי ו/או בקווי בנין קדמי וצדדי 0 בכפוף לתכנית בינוי ופיתוח.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית % מתא (שטח)	מספר יח"ד	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	צידי-ימני	צידי-שמאלי
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	31A		3.49	1250	310		1400	2960	65			4	0	0	0	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	31A	צפוני	3.49	9000	2250		5500	16750	65	150	62	18	4	0	0	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	31A	דרומי	3.49	12900	3235		3600	19735	65		60	15	4	0	0	
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	31A		3.49	100	25			125					0	0	0	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	31A		3.49	690	175		250	865	65			4	0	0	0	
מסחר ותעסוקה	מסחר	34		1.78	445	350		1300	795	60		25	4	1	5	1	
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	34		1.78	2706	350			2706	60		25	4		5	1	

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

## הערה ברמת הטבלה:

א. יותר ניווד שטחים עיקריים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

ב. שטחי השרות במרתפים כוללים: חניה מקורה עד 25% משטח המגרש, והשאר לשימושים אחרים כגון: מתקנים טכניים, מקלטים, חדרי מדרגות ודרכי גישה למתקנים הטכניים והמקלטים. אחסנה תיכלל בשטח לשימושים עיקריים.

ג. גובה מירבי לקומת קרקע 6 מטר. גובה מירבי לקומה 4 מטר.

ד. תותר בניה בקו בניין צדדי 0 (בקו 0 לא יותרו פתחים כמצוין בחוק) בין שני מגרשים סמוכים אם שני המגרשים הם באותו ייעוד, וניתנה לכך הסכמה בכתב של בעלי הזכויות בשני המגרשים.  
ה. בכל ייעודי הקרקע בתחום התכנית ייקבעו קווי בניין מיוחדים לתחנות השנאה, לחדר אשפה ולמתקנים דומים, בכפוף לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. קווי בניין אלו יהיו זהים לקווי הבניין של המבנה העיקרי ו/או בקווי בניין קדמי וצדדי 0.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

1. תכנית בינוי ופיתוח :

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר בנייה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח.

תוכנית בינוי ופיתוח תכלול בין היתר : הוראות והנחיות לגבי תכנון השטחים הבלתי מבונים : פרוט תכנית הקרקע, מיקום מכולות אשפה, מיקום אחסנת חוץ פתוחה ואחסנה סגורה של חומרי גלם ופסולת, מיקום שילוט, פריסת גדרות, פרטי גידור ושערים, פרטי גידור ושערים, פרטי מערכת תיעול, פרטי גינון והשקיה, פרטי מערכת תאורה וסוג החומרים.

2. השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב :

היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

3. הגשת תוכניות תנועה מפורטות :

היתרי בנייה יוצאו לאחר הגשת תוכניות תנועה מפורטות לאישור יועצ/ת התנועה של הועדה המקומית.

4. פסולת בנין :

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.

5. תכניות עבודה לעבודות עפר :

תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים. בתכנית תינתן התייחסות לנושאים הבאים :

לכלים כבדים תימנע תנועה או שימוש בדרכי הגישה אל שכונת המגורים נווה נוי ותחומה. הגדרת טווחי ומרחקי הנסיעה של הצמ"ה סביב הפרויקט.

6. עיצוב אדריכלי ונופי :

א. עקרונות עיצוב נופי

התכנית תתוכנן על פי תכנית בינוי ופיתוח לפארק התעשייה, שיקבע את הנחיות לעיצוב המבנה ופיתוח המגרש, אשר יאושר על ידי הועדה המקומית.

א.1. התנאים למתן היתר בניה יחייבו הצגת תכנית הבינוי של כל מגרש הכוללת בין היתר את אופן פיתוח השטח, מיקום והיקף עבודות עפר לצורך הקמת המפעל, טיפול בסילוק עודפי עפר אל אתר מאושר, הסדרת שטחים לאחסון פתוח וכיו"ב.

א.2. בחזית הקדמית בתחומו של כל מגרש יינטעו 2 שורות עצים על חשבון בעל הקרקע ושטח המפעל יגונן.

א.3. הגדרות בין המגרשים יכוסו בצמחיה טבעית.

א.4. השילוט בחזיתות המבנים יהיה בסגנון אחיד, עפ"י אישור של מהנדס העיריה.

א.5. השילוט המכוון יוצמד למבנים גדולים ויקבי מקום בולט ובתיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

א.6. גדרות חזית הרחוב יהיו אחידות ויקבעו בתכניות מפורטות כחלק ממסמכי ההיתר.

ב. פרטי עיצוב

בבקשה להיתר בניה ישולבו פרטי עיצוב אדריכלי ונופי על פי הנחיות מהנדס העיר ואישורו



## הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

תיאום עם היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה :

כל בקשה למתן היתרי בנייה למפעל / עסק יהיה בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי או עם המשרד להגנת הסביבה. לבקשה להיתר יצורפו מסמכים המפרטים את האמצעים והפתרונות שיש לנקוט לצורך מניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן :

## 1. תיעול

אופן החיבור למערכת התיעול. יצירת הפרדה בין מערכת התיעול לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתונים, כולל אמצעים להקטנת הנגר העילי ולהגברת החלחול לתת הקרקע.

## 2. שפכים

פרוט דרכי הטיפול בשפכים עפ"י כמויות, סוג והרכב השפכים שייווצרו במפעל לרבות מתקני מערכת קדם טיפול, עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית. לא יוצאו היתרי בנייה להקמת מפעלים המייצרים שפכים תעשייתיים בטרם ביצוע פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

## 3. פסולת

דרכי הטיפול בפסולת ומיונה, בהתאם לכמויות ולסוגי הפסולת הצפויים להתקבל עקב תהליכי הייצור והשירותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

## 4. זיהום אויר וריחות

פרוט אמצעים למניעת זיהום אויר ומטרדי ריחות כתוצאה מפעילות המפעל, מתהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב. יאסרו מפעלים בעלי פוטנציאל למטרדי ריח וזיהום אויר.

## 5. רעש

הצגת פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון : תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבה. הספקי הרעש המרביים בכל מגרש יוגדרו על בסיס חלוקת זכויות רעש שתהיה בידי מנהלת אזור התעשייה או היחידה לאיכות הסביבה או העיריה.

מפעל / עסק בעל פוטנציאל גרימת רעש יגיש " דו"ח הערכת רעש לסביבה" עפ"י דרישות מנהלת אזור התעשייה או היחידה לאיכות הסביבה או עיריית נתיבות כחלק מתהליך בקשת הקצאת המגרש.

במידה והדו"ח יעיד על כך כי הספק הרעש המחושב עולה על הערך הנקבע בטבלאות להלן על יום התכנית לנקוט באמצעים הנדרשים על מנת להבטיח את עמידת המפעל / העסק בדרישות שנקבעו במסמך חלוקת זכויות הרעש.

במקרה שמדובר במגרש או במבנה המתוכנן להכיל מספר עסקים על הדו"ח לכלול חישוב של הספק הרעש המירבי של כל המפעלים / העסקים במגרש. חישוב זה יסכם את הספקי הרעש של כל מקורות הרעש המתוכננים מחוץ למבנה והספק הרעש הכולל של מעטפות המבנים באותו מגרש.

במידה ויתוכננו אמצעים להקטנת הרעש של מקור או מקורות מסוימים, אזי הקטנת הרעש הניתנת על ידי האמצעים תופחת מהספק הרעש של אותו מקור.

במידה ובעל מפעל / עסק יגיש בקשה על הקצאת מספר מגרשים, או לחילופין על הקצאת חלק מסוים של המגרש הקיים, איחוד או חלוקת זכויות רעש של אותם מגרשים יבוצעו על ידי אקוסטיקאי מוסמך על סמך הנתונים המוצגים בטבלאות.

בכל מקרה של חריגה בלתי מאושרת יידרש העסק / המפעל לנקוט בצעדים ואמצעים המתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכדו'). בכל מקרה מפלס הרעש המרבי מעסק הנכלל בתכנית לא יעלה על המפלס המרבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן

## 6.2

## הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

1990. מגבלה זו מתייחסת להשפעת המפעלים ועסקים על בתי מגורים ומבנים אחרים הקרובים ביותר (מבנה א' ומבנה ב' בתקנות) וכן על מפעלים ועסקים אחרים המתוכננים בתוך התכנית (מבנה ה' בהתקנות).

6. פיתוח השטח

מירוס והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית. כל מסמך בנושאים האמורים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולצורך בפתרונות זמניים.

7. במגרשים בעל הייעודים למעט ביעוד "מגורים א" ידרשו להגיש חו"ד הידרולוג לטיפול והשחיה במי נגר וניקוז במגרש, (זאת כחלק מהבקשה להיתר).

## 6.3

## איכות הסביבה

מבלי לפגוע באמור לעיל, על המפעל או המבנה המסחרי לעמוד בין היתר בתנאים הבאים:

1. איכות אוויר:

א. אנרגיה

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל וגז. הפליטות לאוויר יהיו בהתאם לתקנות שבתוקף או ע"פ דרישות המשרד להגנת הסביבה.

ב. מניעת אבק

במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי הייצור או הפסולת עלולים ליצור מפגעי אבק, יובטחו כל הסידורים למניעת פיזור אבק ע"י סגירת מבנים, כיסוי והרטבה, הכל ע"פ הנחיות מהנדס הוועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה (יחידה סביבתית נגב מערבי).

2. רעש

שימושי הקרקע ומפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים, רעש בלתי סביר - התשי"ן, 1990, ובהתאם להוראות סעיף 6.2.6 לעיל.

פסולת

א. מערכת איסוף פסולת

פסולת ברת המחזור תופרד לשלושה סוגים ועל פי הוראות חוק המחזור והתקנות התקפות: פסולת ביתית, פסולת תעשייתית ופסולת רעילה.

לכל אחד מסוגי הפסולת יהיה מערך איסוף, ריכוז, הובלה וסילוק נפרד, על פי כמויות הפסולת הביתית והתעשייתית (לאחר אכלוס אזור התעשייה), ייקבע הצורך בהקמת מערך לתחנת מעבר ודחיסת הפסולת.

פסולת ביתית לא תישאר במכולות, מועדי הפינוי לא יותר מיומיים בתקופת הקיץ, ושלושה ימים בתקופת החורף (מניעת מטרדי ריח).

פסולת ביתית תפונה לאתר הפסולת דודאים, או במידת הצורך לאתר אחר שיאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

ב. פסולת יבשה

פסולת בנין פסולת הנוצרת כתוצאה מפעילות בניה או הריסה של מבנים (גרוטאות בנין, חלקי בטון וכדו'), תפונה לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.

ג. פסולת למחזור

1. כל פסולת ברת מחזור תופרד מהפסולת הביתית, התעשייתית ותופנה למחזור.

2. הפרדת הפסולת תעשה במקור וברמת המפעל הבודד.

3. יוצבו כלי אצירה ייעודיים לחומרים ברי מחזור.



6.3	איכות הסביבה
	<p>ג.4. פסולת זו תועבר למפעלי מחזור בתדירות שתקבע בין המנהלת לבין מפעלי המחזור.</p> <p>ג.5. דוגמאות לפסולת ביתית למחזור : קרטון, נייר, פלסטיק לסוגיו, מתכות, גרוטאות, מוצרי אלקטרוניקה, שמני בישול ומכונות, מחסניות דיו (ממכונות צילום ומדפסות), משטחי עץ, מצברים, זכוכית שטוחה.</p> <p>ג.6. גזם עירוני יחויב בקיצוץ במידת האפשר, ייעשה בו שימוש (כחומר חיפוי לגינות).</p> <p>ג.7. סוללות תיאספנה ותישלחנה לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.</p> <p>ג.8. במידת האפשר, מומלץ לרכוש ריהוט גן מחומרים ממוחזרים.</p> <p>ג.9. היתרי בניה ורישיון העסק מותנים בקיום ההוראות המוזכרות לעיל.</p>

6.4	איכות הסביבה
	<p>1. הוראות לעבודות עפר</p> <p>א. ע"מ למנוע מפגעי זיהום אבק בעת ביצוע עבודות העפר, יש להבטיח כי דרכי העפר שיוכשרו לביצוע הפרויקט יורטבו באופן ובתכיפות שימנעו פיזור עפר ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים. בתכנית תינתן התייחסות לנושאים הבאים :</p> <p>לכלים כבדים תימנע תנועה או שימוש בדרכי גישה אל שכונת המגורים נווה נוי ותחומה. הגדרת טווחי ומרחקי נסיעה של הצמ"ה סביב הפרויקט.</p> <p>ג. במהלך הבניה והפיתוח יש לגדר את אתרי ההתארגנות והשהייה של הצמ"ה מגורי עובדים, חניונים ומחנות קבלן ע מנת להבטיח מפני פגיעה בסביבה.</p> <p>מיקום החניונים ומחנות הקבלן יהיה בתחום שטח התכנית בלבד.</p> <p>2. מגבלות בנוגע להפרעות לסביבה הסמוכה</p> <p>א. לא תותר עבודה בשעות הלילה העשויה לגרום למטרדי רעש, רוחות, פליטות לאוויר או למטרדים סביבתיים אחרים.</p> <p>ב. לא תותר כניסת תחבורה ישירה דרך שכונת המגורים לאזור התעשייה והמלאכה העשויה לגרום למטרדי רעש, רוחות, פליטות לאוויר או למטרדים סביבתיים אחרים.</p>

6.5	פיתוח תשתית
	<p>1. תנאים לחיבור מפעל למערכת הביוב</p> <p>א. חיבור מפעל למערכת הביוב יוגבל לתנאים הבאים, אשר מטרתם למנוע מטרדים, נזק למערכת הביוב, הפרעה בתהליך טיהור השפכים או נזק לגידולים חקלאיים שיושקו בקולחין :</p> <p>א.1. רצפת מבנה המתחבר לביוב תהיה גבוהה לפחות 20 ס"מ מגובה המכסה של השוחה הציבורית יותר מ 100 מ', תהיה רצפתו גבוהה בתוספת של 20 ס"מ על כל 100 מ' מרחק או חלק מהם.</p> <p>א.2. מכסה של שוחת ביניים כלשהי בתוך חצר המפעל המתחבר תהיה גבוהה לפחות 15 ס"מ ממכסה השוחה הציבורית אליה יחובר המפעל.</p> <p>א.3. הזרמת שפכים למערכת הביוב לא תותר אם הם מכילים יסודות או חומרים, בין אם הם מרחפים ובין אם הם מסיסים, אשר ריכוזם עולה על הריכוזים על פי דרישות המרכז להגנת הסביבה ועל פי כל דין.</p> <p>א.4. לא תותר הזרמת שפכים אשר העומס האורגני שלהם עולה על 400 גרם צח"ב למ"ק המוצקים המרחפים בריכוז הגדול ב-400 גרם למ"ק וה-C.O.D גדול מ-600 גרם למ"ק.</p> <p>א.5. הרשות המקומית ו/או משרד הבריאות ו/או מנהלת פארק התעשייה יהיו רשאים להתנות חיבור להתנות חיבור של מפעל לרשת הביוב בביצוע טיפול קדם בשפכים (כגון הפרדת שומנים,</p>



פיתוח תשתית	6.5
<p>שיקוע חול, נטרול חומצות וכיו"ב) לפני הכנסתם למערכת הביוב הציבורית.</p> <p>א. לא תותר הזרמת שפכים של מפעל, כולם או מקצתם, אשר לא יענו על הדרישות. במקרה כזה המפעל יצטרך לדאוג לסילוק השפכים בדרך אחרת.</p> <p>ב. תנאים למתן היתר לאזור התעשייה יהיו :</p> <p>ב.1. השלמת הקמת מתקן חדש.</p> <p>ב.2. החלפת מאסף הביוב הקיים במאסף הביוב בקוטר 20".</p> <p>ב.3. חיבור כל המגרשים באזור התעשייה למערכת האיסוף המרכזית אשר תוליך את השפכים למתקן הטיהור הנ"ל.</p> <p>ג. בכל מפעל אשר יזרים שפכים תעשייתיים למערכת הביוב האזורית תותקן מערכת בקרה בנקודות החיבור למערכת האזורית. מערכת הבקרה תכלול רישום HP, ספיקה ומוליכות חשמלית.</p> <p>ד. הגדרת איכות השפכים התעשייתיים שיוותרו לחיבור למערכת הביוב האזורית והנחיות אחרות לאפשרות פגיעה בצנרת, במתקנים ובמכון הטיהור, יהיו בכפוף לכל דין, לרבות הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ה. הקמת מתקני קדם טיפול לשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, תעשה בתחום המגרשים טרם הזרמתם למערכת האזורית. השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו לשפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים.</p> <p>קו השפכים הסניטריים יחובר ישירות לרשת הביוב האזורית ואילו קו הביוב לשפכים התעשייתיים יחובר למתקן קדם טיפול (במידת הצורך) וכן למערכת בקרה וניטור.</p> <p>מתקני קדם טיפול יצוידו במדי ספיקה רושמים ורציפים לשפכים.</p> <p>מתקני קדם טיפול יהיו עיליים, מקורים, בתוך מעצרה אטומה ומוגנת מפני דליפה לפי סוג השפכים.</p> <p>מערכות קדם הטיפול בשפכים אשר ימוקמו בתחום המגרשים תהיינה גלויות ויבנו מעל מעצרות מתאימות.</p> <p>חלקי מערכות לאחר טיפול הקדם אשר יוקמו בשטח המגרשים ומחוץ לו יונחו בתוך צנרת PVC פלדה (כפולה) ושוחות כפולות, או לחילופין בתעלות בטון אטומות.</p> <p>כל הצנרת תמוגן למניעת חדירת נגר עילי ושיטפונות.</p> <p>ו. תמלחות, בוצות, ושומנים יפוננו באחריות יצרניהם לאתרים המאושרים</p> <p>ז. תעשיות "רטובות" הצורכות מעל 5000 מ"ק לשנה או עפ"י הגדרת הוועדה המקומית תצוידנה במערכות בקרה ON-LINE למזהמים עיקריים (בהנחיית המשרד להגנת הסביבה).</p> <p>ח. שמנים מינרליים יופרדו במקור וישלחו למחזור.</p> <p>ט. בנוסף לבקרה הפנימית במפעלים כאמור לעיל יותקן ציוד אורור מתאים לצנרת המרכזית למניעת קורוזיה.</p> <p>י. תיאסר כניסת מפעלים המייצרים שפכים המכילים חומרים אורגניים סינטטיים או שריכוז הצח"כ בהם עולה על 300 מ"ג/ל' ויחס צח"כ/צח"ס קטן מ-10, אלא אם שפכיהם יפוננו ישירות לאתר מאושר כגון רמת חובב.</p>	

פיתוח תשתית	6.6
<p>1. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל קיימים</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p>	

מהתיל הקצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו  
 קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מהתיל החשוף 3 מ'.  
 קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד מהתיל המבודד 2 מ'.  
 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5 מ'.  
 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'.  
 קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ'.  
 קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35 מ'.  
 כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'.  
 כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'.  
 כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל.  
 ארון רשת 1 מ'  
 שנאי על עמוד 3 מ'.  
 על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.  
 להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.  
 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.  
 אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהיא מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.  
 לא ינתן היתר לחפירה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על-עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.  
 על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.  
 על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.  
 (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)  
 ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא המרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.  
 ג. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות חשמל ומתקניו, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.  
 ד. מותר להשתמש בשטחים שמתחת הקווים העיליים ובקרבתם (במרחקים המפורטים לעיל) לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לצורך הקמת תשתיות קווי מים, ביוב, מסילת ברזל, עורקי תיעול, קווי דלק וקווי תקשורת. הכל בתיאום ובאישור חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום.  
 2. העברת קווי תשתית  
 העברת קווי תשתית ציבוריים תיעשה ככל הניתן בתחומי דרכים ויעדים ציבוריים. זכות הרשויות להעביר קווי תשתית בתחומי מגרש ולטפל בהם, תוגבל לרצועה ברוחב של 1.0 מ' מכל צד לאורך גבול המגרש (ובלבד שלא יהיה גבול עם קו בנין 0.0 מ')





<b>6.6</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	<p>3. רשת חשמל ותקשורת</p> <p>רשת החשמל והתקשורת תהיה תת קרקעית. תחנות שנאים וחדרי רחק, יוקמו על פי הצורך במבנים בתוך מגרשי היזמים, כחלק ממבנה המפיל, או במבנה המסחרי או יוקמו במגרשים ציבוריים, למעט שצ"פ ודרכים.</p> <p>4. ניקוז</p> <p>המגרשים ינוקזו לכיוון הכביש הצמוד אליהם. במגרשים בחלק הדרומי של התכנית יותר ניקוז לחזיתם האחורית.</p> <p>תכניות פיתוח הכוללות בין היתר דרכים, שצ"פ וכו' ייכללו פתרונות לניקוז מי נגר עילי ויכללו אמצעים להקטנתו, ולהגברת החלחול.</p> <p>תוכן תכנית ניקוז אשר תוגש לאישור רשות הניקוז תבוצע במשולב עם הקמת שאר התשתיות.</p>
<b>6.7</b>	<b>דרכים וחניות</b>
	תכנית התנועה תוגש לאישור יועץ התנועה של הועדה.
<b>6.8</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	הפיתוח הסביבתי והמבנים יעמדו בתקן הישראלי לבניה ירוקה 5281.
<b>6.9</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/ הוועדה המקומית.
<b>6.10</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	פיתרון מי הנגר יהיה בתחום המגרש. לפחות 15% משטח המגרש יהיה חדיר למים, או שיותקנו בורות חילחול שווי ערך.
<b>6.11</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>1. העצים הבוגרים הקיימים יועתקו, יעקרו, או ישומרו באישור פקדי היערות העירוני וע"פ הנחיותיו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לפקיד/ת היערות העירוני עם סימון העצים להעתקה, עקירה ושימור.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת ו/או מילוי דרישות פקיד היערות העירוני בשלב הבקשה להיתר.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבניה, להגנה על העצים המיועדים להעתקה ולשימור בתיאום עם מחלקת גנים ונוף.</p>
<b>6.12</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	<p>1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ הממשלתי לממשלה.</p> <p>2. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז/ לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>
<b>6.13</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבניה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקוניו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.14

**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.15

**שרותי כבאות**

אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש ידרש ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה על פי דרישות החוק.

6.16

**היטל השבחה**

היטל השבחה ייגבה כחוק ולפי השימושים, בעת הגשת ההיתר.

6.17

**ביוב וניקוז**

ניקוז המגרשים לבניה יחוברו למערכת הניקוז העירונית. לא תותר שפיכה חופשית של מי גשם והשקיה לרחוב.

7.

**ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

7.2

**מימוש התכנית**

15 שנים

