

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0449884

**מתחם לתעסוקה עם חזית מסחרית על שד' אליהו נאווי בבאר שבע**

דרום

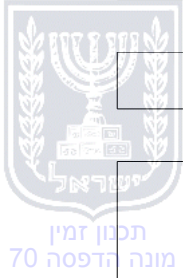
מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מקומית

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

המגרש נשוא התכנון מכיל כיום את מפעל חסין אש. לכשיתפנה המפעל בעתיד ניתן יהיה לממש את חזון תוכנית המתאר של באר שבע.

לפי תוכנית המתאר המגובשת של עיריית באר שבע, חזית המגרש על דרך חברון תאפשר קומת קרקע מסחרית ומעליה בניה אינטנסיבית שכוללת מגדלים תוך הפיכת החזית בשדרות אליהו נאווי לחזית מסחרית פעילה. על פי תוכנית המתאר החדשה המתחם הינו חלק ממתחם המיועד למגורים, מסחר ותעסוקה לתעסוקה עם חזית מסחרית. בפועל בשטח התוכנית קיים יעוד תעשייה לפי תוכנית מס' 5/03/104/28.

התוכנית מייצגת את החלק הצמוד לשד' אליהו נאווי לתעסוקה עם חזית מסחרית ומותירה את החלק האחורי הפנימי של המגרש על פי תוכנית קיימת.

לפיכך, הפרויקט מאפשר הקמת 2 מגדלים בגובה של 22 קומות + גג על גבי קומה מסחרית מלווה רחוב ומגרש על פי תוכנית קיימת.

כן ההוראות מכילות הוראות מעבר לתקופת הביניים שבין קיום המבנים על פי תוכנית קיימת לבין מימוש תכנית זו.

סה"כ זכויות מוצעות בשני המגרשים (80 ו 81) :  
א. 4,500 מ"ר למסחר.  
ב. 45,440 מ"ר לתעסוקה.



תכנון זמין  
הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם לתעסוקה עם חזית מסחרית על שד' אליהו נאווי  
בבאר שבע

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

605-0449884 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

47.730 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

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

כן



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי  
באר שבע  
קואורדינאטה X 182366  
קואורדינאטה Y 573062

### 1.5.2 תיאור מקום

דרך חברון 137, באר שבע

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות : באר שבע

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	דרך חברון	137	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
99999	לא מוסדר	חלק		1

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 37	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37. הוראות תכנית תמא/ 37 תחולנה על תכנית זו.	4973	2061	21/03/2001
28 / 104 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 03 / 104 / 28 ממשיכות לחול.	3570	631	21/01/1987

### הערה לטבלה:

מספר תוכנית מאושרת: "דר/5/גזחל/112 - תוכנית חלוקה לתוואי צינור גז בלחץ נמוך ובלחץ נמוך מגבול שיפוט באר שבע, עד למפעלים ולמתקנים באזור התעשייה המזרחי של באר שבע." (לא ניתן לצרף תוכנית זו מבחינת המבא"ת) סוג יחס: ללא שינוי.  
הערה ליחס: תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית דר/5/גזחל/112 ממשיכות לחול.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רם מרש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רם מרש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	15: 45 10/02/2021	רם מרש	10/02/2021		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ותנועה מנחה ומחייב לשמירת מרחקים בין מגרשים ביעוד תעסוקה במגרשים מס' 80-81 ובין מגרש ביעוד ע"פי תוכנית מאושרת אחרת (תעשייה) מס' 1050	12: 09 07/04/2021	רם מרש	15/03/2021	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	חוברת סקר עצים	14: 35 11/02/2021	ניר מעוז	01/07/2018	8		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סביבה ומיקרו-אקלים	22: 12 17/02/2021	רן קליק	17/02/2021	55		מנחה	איכות הסביבה

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			חסין אש-חברה למוצרים קרמיים (1990) בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני	3	03-7130200	03-5606955	Alizash@ra ssco.co.il

**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	רם מרש	39616	מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	יצחק נפחא	25	08-6272427	08-6209126	marash@mar ash.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	זהבה שפיגלר	3364		יבנה	אגמון	27	08-9322133		zehavas@zeh ava-eng.co.il
מודד	מודד	משה שטרית	455		באר שבע	שד רגר יצחק	155	08-6492994	08-6496677	strmm012@g mail.com
סקר עצים	אגרונים	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	072-2488246	072-2121780	maozni@gma il.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
סביבה	יועץ סביבתי	רון קליק		יזומות למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		ran@yozmot- sviva.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת מתחם לתעסוקה עם חזית מסחרית ומגרש ביעוד על פי תוכנית מאושרת אחרת על שד' אליהו נאווי בבאר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מיעוד קרקע תעשייה ליעוד תעסוקה עם חזית מסחרית.
2. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
3. קביעת הנחיות בינוי ופיתוח.
4. קביעת הנחיות סביבתיות ובנייה ירוקה.
5. קביעת הוראות מעבר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	81,80
דרך מוצעת	1103 - 1101
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1050

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	תעסוקה	81
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	1101
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה	81
חזית מסחרית	דרך מוצעת	1101
חזית מסחרית	תעסוקה	81,80
מבנה להריסה	דרך מוצעת	1103,1101
מבנה להריסה	תעסוקה	81,80
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	1103,1101
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1050
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעסוקה	81,80

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	44,866	100
סה"כ	44,866	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	3,983.34	8.88
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	26,310.5	58.64
תעסוקה	14,572.46	32.48
סה"כ	44,866.3	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. מסחר: חנויות, שירותי אשנב, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה, בתי מרקחת, אולמות תצוגה או כל שימוש של מסחרי ההולם את מגמה מסחר מלווה רחוב ו/או לשרות המתחם.</p> <p>2. תעסוקה: משרדים מכל סוג שהוא, קליניקות ומרפאות, מרכזים ומכונים רפואיים מותנים באמור בסעיף 6.1 יי להלן.</p> <p>כל בקשה להקמת מוסד רפואי לרבות גודלו יקבע ע"י ועדת הפרוייקטים של משרד הבריאות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מסחר:</p> <p>א. המסחר שיבנה במבנה המלווה את שד' אליהו נאווי יהיה בגובה מינימלי 4.5 מ' ויאופיין בחזית מלווה רחוב, קרי חזיתות שקופות כלל שניתן. ניתן לשלב כניסות לחנויות וחזיתות שקופות גם ביתר חלקי המבנה על מנת לאפשר פעילות מסחרית גם בתוך המגרש. תנאי להקמת המסחר בקומות הקרקע יהיה הקמת קומות התעסוקה שמעל.</p> <p>בנוסף ניתן לשלב לאורך השדרה אלמנטים אטומים במינון שיקבע באישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. הכניסה לקומות המסחר ומבנה התעסוקה תהיה במפלס הרחוב.</p> <p>ד. הקמת גגון:</p> <p>(1) תותר הבלטת גגון להגנה מפני גשם ושמש מעבר לקווי בנין. במידה והגגון יבלוט מגבול מגרש, הוא יבלוט לא יותר מ 1 מ' ע"מ לאפשר נטיעת עצים לפי חתך הרחוב אליהו נאווי.</p> <p>(2) גובה הגגון לא יקטן מ 3.5 מ'.</p> <p>(3) שטח גגון אשר בולט מגבול מגרש לתחום מדרכה לא יכלל במניין שטחי הבניה.</p> <p>2. תעסוקה:</p> <p>א. שימושים אלה ימוקמו בקומות אשר מעל הקרקע במגדלים.</p> <p>ב. המגדלים יבנו בנסיגה של לפחות 3 מ' מחזית המסחרית, המבואות שלהם יהיו בגובה מינימלי של 4.5 מ'.</p> <p>3. מערכות טכניות:</p> <p>א. גג המבנים לרבות המערכות הטכניות יתוכננו באופן שלא יבלטו מעל המעקה העליון ביותר ב 3 מטר.</p> <p>ב. מערכות טכניות לרבות מתקני גג, מזגנים, חדרי מכונות וכדומה יוסתרו באמצעות קירות וסבכות מחומרים קשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. פיתוח המתחם יאופיין בדרכי גישה מרוצפות תוך הקפדה על מפלס כניסה לבניינים במפלס הרחוב ככל שניתן ובאופן שלא יאושרו מדרגות ורמפות בכניסות ו/או מדרכה כפולה. ניתן לחרוג מהנחיה זו באישור אדריכל העיר.</p> <p>2. המדרכות יתוכננו תוך השתלבות בתכנון העירוני לאורך שד' אליהו נאווי על ידי הנחיות הרשות וזאת לרבות חומרי הריצוף, ריהוט גן, גינות ונטיעות, תאורה וכדומה.</p> <p>3. גינות מעל חניה תת קרקעית: בכל מקום שיש גינות ו/או נטיעות מעל חניה תת קרקעית עובי מילוי האדמה יהיה לפי הנחיית הרשות המקומות ורשויות התכנון בעת הוצאות היתר תוך התחשבות בקיימה של הצמחייה.</p> <p>4. גדרות וקירות תמך: יבנו באופן שהמפלס העליון שלהם לא יעלה על 40 ס"מ מעל פני הקרקע</p>

<p><b>4.1</b></p>	<p><b>תעסוקה</b></p> <p>הגבוהים ומעליהם במידה ויהיה צורך בקיר או אלמנט ביטחון יבנה מחומרים קלים כמו: ברזל, אלומיניום, עץ וכדומה. הקירות הנ"ל יבנו מבטון אדריכלי ו/או יחופו באבן נסורה. 5. השטח שבין קו הבניין בחזית לרחוב אליהו נאווי לבין גבול המגרש יהווה הרחבת המדרכה המתוכננת בחתך רח' אליהו נאווי.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>דרך מוצעת</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. בתא שטח מס' 1101 : מעל הקרקע - ישמש לדרך ציבורית לרבות: תנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, תשתיות, תאורה, גינון ומתקני רחוב. מתחת לקרקע - ישמש מעבר לחניון תת קרקעית בתא שטח מס' 80 ו 81.</p> <p>2. בתאי שטח מס' 1102 : ישמש לדרך ציבורית לרבות: תנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, תשתיות, תאורה, גינון ומתקני רחוב.</p> <p>3. בתאי שטח מס' 1103 : מעל הקרקע - ישמש לדרך ציבורית לרבות: תנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, תשתיות, תאורה, גינון ומתקני רחוב.</p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b> <b>דרכים</b> רחוב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>1. כל עוד לא תמומש תוכנית זו לא תבוצע הפקעת תא שטח מס' 1101. עד מימוש תכנית זו יחולו על המבנים הקיימים הוראות מעבר ראה סעיף 6.2 (מבנים קיימים) להלן. 2. תנאי להפקעת הדרך בתא שטח מס' 1103 הוא מימוש התכנית על תא שטח זה לרבות העתקת המפעל הקיים אשר תאפשר הריסת המבנה הקיים על תא שטח זה בהסכמת בעל הקרקע. עד מימוש תכנית זו יחולו על המבנים הקיימים הוראות מעבר ראה סעיף 6.2 (מבנים קיימים) להלן.</p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>השימושים, ההוראות וזכויות הבניה הם בהתאם לתכנית מאושרת מס' 28/104/03/5 החלה במקרקעין.</p>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b> <b>איכות הסביבה</b> לא יותרו שימושים המטילים מגבלות מחוץ לגבול תא שטח זה.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> בנוסף לשימושים על פי תוכנית מפורטת 28/104/03/5 לייעוד זה במגרש מס' 1050, ניתן לאפשר חניונים לרכב פרטי, רכב כבד ואוטובוסים לרבות מתקני אחזקה לחניונים אלו.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
											2800		80	מסחר	תעסוקה			
											22720		80	תעסוקה	תעסוקה			
(3)	(3)	(3)	(3)	2 (1)	23 (2)	105 (1)	60	45678	15158	5000	25520	8158	80	<סך הכל>	תעסוקה			
											1700		81	מסחר	תעסוקה			
											22720		81	תעסוקה	תעסוקה			
(3)	(3)	(3)	(3)	2 (1)	23 (2)	105 (1)	60	41864	12444	5000	24420	6222	81	<סך הכל>	תעסוקה			
(3)	(3)	(3)	(3)	2				800	800			1795	1101	תעסוקה	דרך מוצעת			

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) במידה ולאחר שיהרסו המבנים במגרשים ע"מ לממש תכנית זו, יוכח כי קיימים במגרשים קברים ולא ניתן לייצר חניון תת קרקעי אפקטיבי, ניתן יהיה לנייד את שטחי הבניה התת קרקעיים המיועדים לחניה אל מעל המסחר ולהוסיף קומות חניה מעל המצויין בטבלה בתאום עם אדריכל העיר ולשביעות רצונו.

(2) + גג.

(3) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. למגרשים 80 ו 81 :
  - א. היתרי בניה יוצאו על יד הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
  - ב. בקשה להיתר בניה תכלול הגשת נספח בניון, פיתוח ותנועה ותכלול בין היתר מפלס הכניסה הקובעת במגרש (0.0), חתכים וגובהי קירות תמך בין המגרשים ובין השטחים הציבוריים, מיקום תשתיות והנחיות נוספות עפ"י דרישת הוועדה המקומית.
  - כ. התכנית תכיל את כל המצללות והשטחים המקורים לרבות שטחי הבניה המתבקשים. תכנית כאמור תאושר ע"י הוועדה המקומית ותהיה תנאי מחייב להוצאת היתרי בניה.
  - ה. בבקשות להיתר בניה יכלול חישוב מוערך של כמויות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה ויידרש אישור על הפינוי לאתר פסולת מוסדר.
  - ד. סיכונים סייסמיים : עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.
  - ה. הריסת המבנים המסומנים להריסה תהווה תנאי לביצוע הפרויקט רק בעת מימוש התכנית. עד אז יחול הוראות המעבר כמצויין בסעיף 6.2. (מבנים קיימים) להלן.
  - ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לטיפול הקרקע החשודה כמוהמת.
  - ו. תנאי להיתר בנייה יהיה פינוי כלל החומ"ס בשטח התכנית בהתאם לתקנים וההנחיות המרחביות ושל המשרד להגנת הסביבה.
  - ז. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע התקשרות עם אתר פסולת מורשה בעניין.
  - ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום האמצעים למניעת מטרדי רעש בעת ההקמה עם המחלקה לאיכות הסביבה. טרם ביצוע עבודות ההקמה יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה, או מי מטעמו, מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו, כולל רשימת כלי העבודה, מרחקים וזמני עבודה הנדרשים על מנת לעמוד בדרישות הקריטריונים לרעש ורעידות. יוטמעו דרישות "החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961", "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990", "תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) (תיקון) התשע"א-2010" וה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), התשל"ט-1979", כולל שעות עבודה, כלים ומכונות בניה.
  - ט. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה בתיאום משרד הבריאות.
  - י. תנאי להיתר בנייה לשימושי תעסוקה בכלל ומרכזים ומכונים רפואיים בפרט במגרשים 80 ו 81 הוא אישור היחידה הסביבתית לכך שהשימושים במגרש מס' 1050 לא יטילו מגבלות סביבתיות על השימושים במגרשים מס' 80 ו 81 כאמור.
2. היתר בניה לעבודות פיתוח למגרש מס' 1103 יהיה מימוש התכנית כאמור בסעיף 4.3.2. ב לעיל.
3. תנאי למתן היתר בנייה וכל עבודה לביצוע בניה ו/או פיתוח שטח הפטורה מהיתר, לרבות ביצוע כל עבודות חפירה או מילוי המשנים את פני הקרקע, יציבותה או בטיחותה, נטיות עצים, הנחת ותחזוקת קווי ומתקני תשתיות וכו', יותנו בתיאום עם בעל הרישיון לחלוקת גז טבעי, לעמידה בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי.

**6.2**

**מבנים קיימים**

- א. בניינים ושימושים קיימים בתאי שטח 80, 81, 1101, 1103 לרבות הסדרי תנועה קיימים שהותרו טרם כניסת תוכנית זו לתוקף (להלן: "בניינים ושימושים קיימים לרבות הסדרי תנועה קיימים") ובניינים ושימושים קיימים העומדים בניגוד להוראות תוכנית זו והמיועדים לפי תכנית זו להריסה (להלן: "מבנים להריסה") לא יחשבו כמבנים חורגים או כשימושים חורגים



<p><b>מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>או מבנים להריסה עד למימוש תכנית זו לרבות פינוי המפעל הקיים והוצאת היתר בניה להריסת מבנים קיימים בהסכמת בעל הקרקע. ב. יותרו שינויים ו/או תוספות בניה בהתאם לזכויות הקיימות במגרש למבנים הקיימים לצורך אחזקה, שיפור המבנים, עבודות בינוי המאפשרות המשך פעילות המפעל הקיים עד למימוש תכנית זו, מיגון והנגשה בתקופה שלפני מימוש הבינוי המוצע בתוכנית.</p>	
<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>1. הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה. הנ"ל לא יחול על תת הקרקע של תאי שטח מס' 1101 ו 1102. 2. הפקעה בפועל של תא שטח מס' 1101 תבוצע עם מימוש הזכויות בתאי שטח מס' 80 או 81 הקודם מבניהם. 3. הפקעה בפועל של תא שטח 1103 תבוצע עם מימוש תכנית זו לרבות העתקת המפעל הקיים והוצאת היתר בניה להריסת המבנה הקיים על תא שטח זה בהסכמת בעל הקרקע.</p>	
<p><b>חלוקה ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון ובניה.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%. 2. כתנאי להוצאת היתר בניה יבוצעו חתכי בדיקה בתיאום רשות העתיקות.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>כללי: כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות. א. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה: סוג קו חשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ' אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום. ב. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות. ג. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית.</p>	



6.7	<b>בניה ירוקה</b>	
	<p>בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכו'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאישור תכנית זו.</p>	
6.8	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	
	<p>תנאי למתן היתר בניה תהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש ע"פ חלק ח'1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970, פרק א' וב' וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח - 1998 על תיקוניו לעניין נגישות לבנייני מגורים, בניין מגורים חדש ונגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי.</p>	
6.9	<b>חניה</b>	
	<p>החניה בתאי שטח מס' 80 ו 81 תהיה על פי תקן חניה ארצי תקף בעת הוצאת היתר בניה כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בשלב א' - ברובה בתת הקרקע ובחלקה הקטן מעל הקרקע ובמידת הצורך מעל הקרקע בתא שטח מס' 1050.</li> <li>2. שלב ב' - בשלב שבו תיערך תוכניות מפורטת בתא שטח 1050 היא תכיל פתרונות חניה משלימים, לפי הצורך, לתאי שטח 80 ו 81.</li> <li>3. ניתן לחשב את פתרון החניה לשני תאי שטח 80 - 81 בצורה אחודה בתנאי שהם יהיו בבעלות משותפת ויבוצע החיבור התת קרקעי בתא שטח מס' 1101.</li> <li>4. על מנת לאפשר את האמור בסעיף 1 לעיל יש לתכנן את החניון התת קרקעי באופן שיוכל להתרחב לכיוון תא שטח 1050 בעתיד.</li> </ol>	
6.10	<b>איכות הסביבה</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. רעש:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. תכניות מפורטות לשימושים רגישים הנמצאים במרחק הקטן מ-300 מטר מציר רצועת הדרך כביש 60, תחויבנה בהכנת חו"ד אקוסטית לבחינת הרעש החזוי כתוצאה מנפחי התנועה בכביש ואמצעים הנדרשים להפחתת הרעש במידה וצפויה חריגה מהקריטריונים המקובלים. חוות הדעת תתואם ותאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>ב. בעת התכנון המפורט יוגש דוח אקוסטי שיפרט את ההשפעות האקוסטיות הסביבתיות והמלצותיו יוטמעו בהנחיות לתכנון.</li> </ol> </li> <li>2. רעש בעת ההקמה:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש.</li> <li>ב. הפעלת מכונות עליהן לא חלות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), התשל"ט-1979", תבוצע תוך עמידה בדרישות "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר)", 1990".</li> <li>ג. רעש בלתי סביר מאתר בנייה יוגדר לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כרעש המופיע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990 (בתוספת 20dB(A)).</li> <li>ד. עבודות הבניה יבוצעו תוך עמידה בדרישות של חלקים 2 ו-3 של תקן גרמני DIN4150 לעניין רעידות.</li> </ol> </li> <li>3. איכות אוויר:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת פגיעה באיכות האוויר כדוגמת הרחפת אבק.</li> <li>ב. יש להרטיב לפי הצורך את דרכי העפר בכניסה לאתר העבודות וביציאה ממנו וכן את הדרכים ומשטחי העבודה באתר.</li> </ol> </li> </ol>	



<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>ג. תדירות הרטבת הקרקע תקבע על פי עומס התנועה ועל פי סוג הקרקע, כך שיישארו רטובים במשך כל זמן העבודה.</p> <p>ד. יש לטאטא לפי הצורך את דרכי הגישה לאתר העבודות עד ל- 50 מ' מגדר האתר.</p> <p>ה. יש לצמצם את גובה השפיכה של עפר בעבודות העמסה למשאיות לצמצם פליטות אבק.</p> <p>4. חומרים רעילים ומסוכנים:</p> <p>א. אחסנה, טיפול ונקיטת האמצעים למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת בלבד.</p> <p>ב. הריסת או פירוק מבנים או חלקי מבנים מאסבסט יעשו לאחר אישור הועדה הטכנית לאבק מזיק ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות אסבסט. על פי החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א 2011 - כל עבודות בנייה באסבסט, לרבות פירוק גג אסבסט-צמנט, חייבת בהיתר הממונה במשרד להגנת הסביבה, טרם ביצוע העבודה.</p> <p>5. אזורים בעלי פוטנציאל לקרקעות מזוהמות: תנאי לאישור תכניות מפורטות, הינו ביצוע סקר היסטורי לקרקעות מזוהמות וסקר קרקע בהתאם, ביצוע סקרים משלימים במידת הצורך וקביעת הוראות מתאימות ובכלל זה הגבלת בניה ושימוש ו/או טיפול בקרקע המזוהמת- יעשה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p align="center"><b>ניקוז</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>מי הנגר יופנו למערכת הניקוז העירונית ולא יוחדרו בתחום המגרש.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים לכריתה: בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p>	
<p align="center"><b>סקר סייסמי</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>לאור השונות המרחבית בתנאים הגיאולוגיים, תנאי למתן היתרי בניה יהיה גיבוש תכן סייסמי על בסיס מקדמים המתאימים לסווג הקרקע באתר, על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס או קונסטרוקטור. סווג הקרקע יקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גיאולוגי- גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

### גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.14

- א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.
- ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

### 7. ביצוע התכנית

#### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א - מימוש תכנית זו על מגרשים 80, 81 ו 1101.	מימוש תכנית זו על מגרשים 80 ו 81 באופן שבכל אחד מהמגרשים אשר יבנו בדרוג או ביחד יבנה חניון תת קרקעי, קומת מסחר ומגדל כך שכל אחד מהחלקים יוכל להבנות בשלב נפרד ובתנאי שיוכל לתפקד באופן עצמאי. עד מימוש זה יחולו על כ"א מהמגרשים הוראות מעבר (ראה סעיף 6.2 מבנים קיימים) לעיל.
2	שלב ב - מימוש תכנית זו על תא שטח 1103.	העתקת המפעל הקיים והוצאת היתר הריסה למבנים הקיימים על תא שטח זה בהסכמת בעל הקרקע.

#### 7.2 מימוש התכנית

התוכנית תיבנה בהתאם לשלבים המפורטים מעלה ובתנאי שכל שלב יהיה בר קיימא ובתוך 15 שנים מיום אישור התוכנית.