

שירות המבחן המרחבי
14-04-1997
מחוז הדרום

981

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מתאר מס. 86/102/02/5

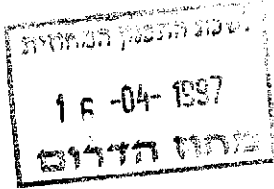
"עמק שרה שלב הי"

שינוי לתכנית מתאר מס. 102/02/5, תכנית מס' 60/102/02/5

ולתכנית מס. 43/בת/5

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והמבנה תשנ"ה-1965
מס' התכנון: 86/102/02/5
מס' התכנון: 102/02/5
מס' התכנון: 43/בת/5
מס' התכנון: 60/102/02/5
מס' התכנון: 12/6/98

מס' התכנון: 86/102/02/5
מס' התכנון: 12/6/98



תכנית מתאר מס. 86/102/02/5 - עמק שרה שלב ה' - באר שבע
מבוא

מטרות התכנית

מטרת התכנית היא ליצור אזור תעסוקה ברמה גבוהה בגבולה הדרום-מזרחי של באר-שבע. התכנית מטפלת בשטח של כ-900 דונם התחום ע"י כביש עוקף באר-שבע, כביש באר-שבע דימונה ואזור התעשייה - "עמק שרה". השטח מוגדר בתכנית המתאר של באר-שבע כאזור תעשייה והוא ממשיך, ונמצא בצמידות לאזורי תעשייה אחרים, קיימים ומתוכננים.

הצמידות לכבישים ארציים, מבטיחה נגישות טובה. כמו כן, נחשף האזור לתנועה החולפת את באר-שבע דרומה, ומכאן חשיבותו לעיצוב תדמית העיר.

השטח הוא כולו בבעלות פרטית של החברות מיטבית וסיבל, שתי חברות העוסקות בפיתוח פרוייקטים גדולים באזורים שונים של הארץ.

המטרה היא לנצל את תנאי המיקום והבעלות מחד ואת מגמות ההתפתחות בתחום הנדל"ן מאידך, ליצירת אזור מושך עבור מגוון שמושי תעסוקה, תוך הכוונת עיצוב אדריכלי הולם לכיוון הכבישים הארציים, ומתוך מחשבה הן על אפשרויות המימוש בטווח הזמן הקרוב והן על אפשרויות ההרחבה והגדרת האינטנסיביות בטווח הזמן הארוך.

יעודי הקרקע

חלק גדול מתחום התכנית מיועד לאזור תעשייה. כמו כן מייעדת התכנית מיקום ל-3 תחנות תדלוק, אשר בתחומן ניתן יהיה לספק מגוון שרותי רכב נוספים לאוכלוסיית המשתמשים באזור, לאוכלוסיית העיר ולתנועה החולפת בשולי האזור. מעבר לכך מייעדת התכנית שטחים לשמושים נוספים, בהתבסס על ההנחות ועקרונות התכנון כפי שיובהרו להלן:

אזור מסחר: דפוס הצרכנות ההולך ומתפתח באחרונה בארץ, בעקבות ההתפתחות בארה"ב ובמקומות אחרים בעולם, הוא של מרכזי מסחר המיועדים בעקרום לתנויות מכר גדולות. מרכזים אלו דורשים שטחי חניה גדולים במיוחד ופתרונות נוחים לפריקה וטעינה.

בתכנון המוצע מופנות מרבית הזיתות המסחר לכיוון כביש באר-שבע דימונה. קולונדה בעיצוב מחייב מבטיחה יצירת מבנה משותף עיצובי אחיד, תוך השארת חופש תכנון לכל אחת מהחנויות הגדולות. האזור מוקף בשטח חניה בהיקף של כ-4,000 מקומות, תוך מתן אפשרות להוסיף חניה תת-קרקעית בעתיד אם יתעורר צורך לכך. בחניה ישולבו שטחי גינון והצללה. הגישה לשטחי הפריקה והטעינה היא מכיוון דרום (פנים האזור), תוך יצירת חצרות משק פנימיות, כמתואר באופן סכמטי בתכנית הבינוי הרעיונית. התכנית מחייבת הקמת חברת ניהול ואחזקה, בכדי להבטיח תפעול משותף של התשתיות (חניה וכו'), תוך הקפדה על עיצוב ותחזוקה.

שירות המבחן הכלכלי
15-04-1987
התאריך
15

אזור משולב לתעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר: התעשייה עתירת הידע הולכת ותופסת מקום נכבד יותר לעומת נושאי התעשייה המסורתיים. אזורי התעשייה החדשים דורשים מגוון שרותים רחב: תעשיות משלימות (רכיבי אלקטרוניקה, תוכנה וכד'), משרדי תכנון הנדסיים, שרותי תיעוד, שיווק וכד', שירותים פיננסיים, מסחר יעודי (ציוד משרדי וכד'), שרותי אוכל לעובדים וכך הלאה. צרכי החניה הגבוהים, הצפייה לסביבה פיסית באיכות גבוהה והנכונות לשלם עבור השרותים המשופרים, כל אלו יוצרים את הדרישה לאזור משולב ברמת אינטנסיביות גבוהה וכולל הנחיות בנושאי בינוי ועיצוב.

אזור מגרש מיוחד: כאמור, לחזית של האזור לכיוון כביש עוקף באר-שבע, יש משמעות בעיצוב תדמית העיר. מכאן הרצון למקם לאורך חזית זו שמושים מיוחדים אשר יהיו השלמה לשמושים האחרים בשטח התכנית. המכללות הפרטיות מתפתחות באחרונה בקצב מהיר, ומקומן באזור זה מבטא את המגמה של הכשרת כח אדם ברמת גבוהה לתעשייה. מכוני מחקר ופתוח מהווים גם הם תשתית נחוצה ליצירת תעשייה מתוחכמת.

מלונית: יעוד השטח למלונית בא במטרה לנצל את המיקום בצומת דרכים חשובה, ואת הצורך של אזור תעסוקה לספק אחסון קרוב לאורחים מחו"ל ומהארץ (שתופי פעולה בתחומי פיתוח, שיווק וכו'). כמו כן מיועד השטח לספק שרותי ספורט לעובדים באזור.

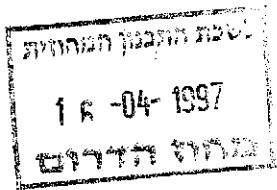
עקרונות התכנון:

מערכת הדרכים בנויה באופן היררכי:

- א. שדרה מרכזית בכיוון צפון-דרום החל מהכניסה הראשית מכביש באר-שבע דימונה ועד יציאה דרומה לעבר חיבור אפשרי לעוקף המערבי.
- ב. כביש טבעת הסוגר את מערכת הכבישים של אזור עמק שרה וכבישי רוחב מערב-מזרח הממשיכים את כבישי עמק שרה שלב ד' עד לסיומם בכביש הטבעת.
- ג. כבישי שרות פנימיים המתחברים לכבישי הרוחב ומזינים את מגרשי הבניה (חניה, פריקה וטעינה).

רוחבי הדרכים והפיתוח המוצע לארכס נותנים ביטוי למעמדה של כל דרך בהיררכיה זו. הככרות המקשרות בין השדרה המרכזית לבין כביש הטבעת וכבישי הרוחב מווסתות באופן נוח את התנועה ומאפשרות יצירת בינוי מיוחד. הקולונדה לאורך השדרה המרכזית נועדה לספק תנאים נוחים לתנועת הולכי רגל. שרות המגרשים באמצעות מערכת הדרכים הפנימית מאפשר יצירת קולונדה רצופה בין כל שתי ככרות, וע"י כך בטיחות משופרת להולכי הרגל וחזית ברמה גבוהה לכיוון השדרה המרכזית. מגדל משרדים ממוקם מול הכניסה הראשית לאזור, במטרה ליצור נקודת מוקד בולטת, אשר תראה למרחק רב ע"י תנועת כלי הרכב בצירי הדרכים הארצייות.

עשרה/15TK



11. תכליות ושימושים: א. אזור תעשייה:

תעשייה, מלאכה, מוסכים ואחסנה.

ב. אזור מסחר:

מסחר, אולמות תצוגה, בתי אוכל (מסעדות, בתי קפה וכד'), בידור (אולמות שמחות, מועדונים, אולמות קולנוע ומשחקים וכד'), שטח לחניה על-קרקעית.

ג. אזור משולב לתעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר:

תעשייה עתירת ידע ומשרדים.

בנוסף מותרות בקומת קרקע חנויות המשרתות את צרכי האזור כגון ממכר צרכי משרד וכלי עבודה, שרותים פיננסיים ואחרים כגון סניף בנק, סניף דואר וכד', בתי אוכל ואולמות תצוגה.

ד. אזור מגרש מיוחד:

השימושים המותרים:

מכללות ושרותי חינוך והדרכה לגילאים בוגרים בלבד, מעבדות, מוסדות מחקר ופתוח, מוסדות העוסקים בתקשורת כגון: אולפני הסרטה, תחנות שידור, תחנות ממסר, משרדים וכיוצ"ב.

ה. אזור מלונאות:

יותר שימושים למלונאות, תיירות, מתקני נופש וספורט, שרותים ומסחר.

ו. אזור תחנת דלק ושרותי דרך:

תוגש תכנית מפורטת לתחנות הדלק בנפרד.

ז. שטח פרטי פתוח:

מותרת חניה על הקרקע משולבת בשטחי גינון וכן סככות צל, ריהוט רחוב, פיסול ושילוט. לפחות 20% מהשטח יתוכנן כשטחי גינון. יובטח מעבר להנחת קווי תשתית צבוריים (חשמל, מים, ביוב וכד') ואפשרות אחזקתם, בהתאם להנחיות מהנדס העיר. החניה במפלס הקרקע ובמרתף מיועדת עבור אזור המסחר.

ח. שטח צבורי פתוח:

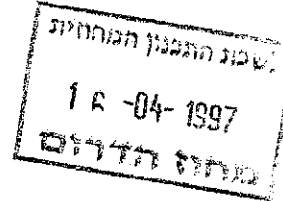
מותרת הקמת מתקנים הנדסיים באזור הועדה המקומית.

ט. אזור לתכנון בעתיד:

השימושים והוראות הבניה באזור לתכנון בעתיד: יקבעו בתכנית מפורטת, אשר תוגש בעתיד. למגרש מס. 207 תוכן בעתיד תכנית בהתאמה לתכניות אשר תאושרנה לגבי שטחי קרקע גובלים באזור הנמצא מזרחית לכביש עוקף באר-שבע ובתאום עם מע"צ ומשרד התחבורה, לנושא דרכי הגישה לאזור זה. למגרשים 206, 207 תותאם התכנית להוראות תסקיר השפעה על הסביבה לכביש עוקף ב"ש מזרח.

כללי:

בקומות מרתף מותרים חניה, שטחי אחסנה, חדרי מכונות ושטחי שרות נלווים. בקומת הגג מותרים חדרי מכונות ומתקנים טכניים. כל זאת במסגרת זכויות הבניה המפורטות בסעיף 12 להלן. בכל אזורי היעוד אסורה אחסנת חמ"ס.



טבלת זכויות בניה - מצב מוצע .12

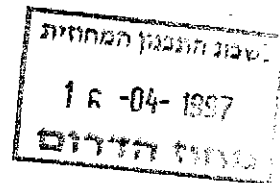
גובה מירבי עד תקרת ק.עליונה במ'	מס' קומות (ללא קומת גג) (2)	קווי בנין במ' (1)		תכנית קרקע מרבית (עקרי+ שירות)	זכויות בניה ב-% משטח מגרש					מספרי מגרשים	היעוד	
		א	צ		סה"כ	תת-קרקעי		עילי				
						שטח שרות אחר	שטח שרות לחניה	שטחי שרות	שטח עקרי			
14	3	6	4	50%	275%	30%	120%	25%	100%	371-290	תעשייה	
14	3	5	0/5	40%	140%	30%		20%	90%	403-400		
10	2	5	0/5	55%	60%			5%	55%	411-406		
10	2	5	0/5	60%	130%	30%		5%	95%	405-404 422-412		
15	2	0	0	45%	180%	15%	85%	20%	60%	202, 201	מסחר	
24	6	6	4	55%	560%	30%	270%	60%	200% (3)	279-251	תעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר	
24	6	6	4	45%	560%	30%	270%	60%	200%	283-280		
85	20	6	4	50%	625%	30%	270%	75%	250% (3)	250		
30	7	6	4	50%	445%	30%	220%	45%	150%	205, 204	מגרש מיוחד	
30	7	6	4	50%	445%	30%	190%	75%	150%	203	מלונאות	
8	2	6	4							213-211	תחנת דלק	
					15%	115%	5%	95%	15%	-	210, 209	פרטי פתוח

הערות:

1. קו בנין קדמי יהיה לפי המסומן בתשריט. מותר קו בנין 0 ביו מגרשים (בניה בקיר משותף אטום) בהסכמה הודית של בעלי הקרקע. במגרשים פינתיים ו/או במגרשים הגובלים בדרך ביותר מחזית אחת, יהיו קווי הבנין בכל חזית הגובלת בדרך לפי המסומן בתשריט. לכל יעודי הקרקע מותרת הקמת מרתפים עד קווי המגרש (קו בנין 0 מתחת לקרקע בכל צידי המגרש).

2. בתחום חלל קומת קרקע מותרת הקמת מפלס יציע בכפוף לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970. מפלס יציע לא יחשב במנין הקומות המותר. שטח היציע יחשב כחלק מהשטח הכולל המותר לבניה.
3. באזור המשולב לתעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר לא יעלה השטח העקרי לשימושי מסחר, בתי אוכל וכד' על 40% משטח המגרש ויתרת זכויות הבניה תיועד עבור תעשייה עתירת ידע ומשרדים.
4. באזור המשולב לתעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר חלה חובת הקמה של סטווין (קולונדה) ברוחב של 3 מ' לפחות בקומת הקרקע בחזית הבנין, בקו בנין צדדי 0, מצוין בנספח הבינוי.
5. מספר קומות המרתף יותאם לשטחי השירות המותרים מתחת למפלס הקרקע.
6. קו הבנין לאורך כביש עוקף באר-שבע מזרח נמדד מציר הדרך ונקבע עפ"י תסקיר השפעה על הסביבה הנלווה לתכנית 60/102/02/5, קו בנין זה ישתנה בכפוף לשנוי בהנחיות הכלולות בתסקיר.
13. הוראות בניה ועצוב אדריכלי:

א. תשתיות: כל קוי התשתיות, בתחום התכנית למעט בתחום הכבישים הארצים הגובלים, ולרבות רשתות מתח גבוה ונמוך, רשתות תקשורת וכו', תהיינה תת-קרקעיות. תחנות טרנספורמציה יבנו בתוך המבנים או בהמשך ישיר להם כחלק אינטגרלי מהמבנים, ובמסגרת שטחי השירות המותרים בהתאם לסעיף 12.



ב. חיבור תשתיות: מעבר וחיבור תת-קרקעי של תשתיות יהיה בתחום מגרשי הבניה באמצעות תעלת מעבר תשתיות בקומת המרתף העליונה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

ג. חומרי גמר:
המבנים ייבנו מחומרי גמר עמידים כגון: אבן נסורה, שיש וגרניט, קרמיקה, מוזאיקה, בטון חשוף, לבני סיליקט, זכוכית, אלומיניום. כל זאת על פי הנחיות ובאשור מהנדס העיר.

ד. שילוט:
כל שלטי ההכוונה והזהוי, בין בתחום הדרכים והשטח הצבורי הפתוח ובין בתחומי המגרשים, יהיו עפ"י הנחיות עיצוב של מהנדס העיר.

ה. גדרות:
הגדרות יבנו לפי המפורט בנספח הפיתוח ו/או עפ"י הנחיות עיצוב של מהנדס העיר.

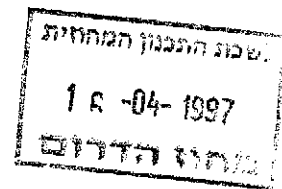
ו. תכנית עיצוב אדריכלי:
לחזיתות המבנים לכיוון כביש ארצי 25 (דימונה-אר-שבע) כביש עוקף באר-שבע מזרח, והשדרה המרכזית (הציר המרכזי צפון-דרום), תוגשנה תכניות עיצוב אדריכלי לאישור מהנדס העיר, טרם קבלת היתר בניה. הסטווין יהיה בעיצוב אחיד ומחייב לכל אורך השדרה המרכזית, ואותו הדבר לגבי החזית הפונה לכביש ארצי 25.

ז. תכנית פיתוח שטח:
לשטח הפרטי הפתוח לאורך כביש ארצי 25 תוכן תכנית פיתוח אשר תראה את שילוב החניה בשטחי גינון, חזית צמחיה לכיוון כביש ארצי 25, הנחיות לשילוט וכד'. כל זאת על פי הנחיות ובאשור מהנדס העיר.

ח. נספח בינוי:
נספח הבינוי הוא מנחה ומראה על מגמת הבינוי בלבד. חלה חובת הקמת סטוויין בהתאם למצוין בנספח.

ט. סככות:
תותר הקמת סככות צל לרכב מעבר לקו הבנין במסגרת זכויות הבניה המפורטות בסעיף 12 לעיל, תוך הקפדה על עיצוב אדריכלי וחומרי בניה נאותים באשור מהנדס העיר.

י. מגבלת גובה:
מותרת בניה לכל גובה מצפון לקו רוחב 070200 וממזרח לקו אורך 132600, בכפוף להוראות סעיף 16.ט. להלן. בשאר האזורים גובה הבנין מוגבל ל-320 מ' מעל פני הים. כל זאת בכפוף לגבהים המירביים המצויינים בסבלה בסעיף 12 לעיל.



א. מקומות חניה יותקנו בהתאם להוראות תכנית "תקן חניה תכנית מתאר באר-שבע תשמ"ז - 1987". החניה תתוכנן בתחום המגרש.

14. תנועה וחניה:

ב. מקומות החניה בשטח הפרטי הפתוח לאורך כביש 25 (כביש ב"ש דימונה) ימנו במסגרת מנין מקומות החניה הנדרשים לאזור המסחר.

ג. מותרת כניסה משותפת למגרשים באזור המשולב לתעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר.

ד. מכביש מס. 41 לא תותרנה פניות שמאלה למעט בצמתים עם הכבישים מס. 42,16,25 ומול מגרש 345. תותר צומת עם פניות שמאלה מכביש מס' 41 לאזור המסחר במרחק שלא יקטן מ-120 מ' מצומת כביש זה וכביש ארצי מס' 25, בכפוף לאשור מע"צ או בכפוף לאשור מהנדס העיר במקרה וכביש ארצי מס' 25 יעבור לאחריות ערונית בקטע הקרוב לשטח תכנית זו.

ה. בכביש פנימי מס. 25 לא תותרנה צמתים עם פניות שמאלה אלא בחבורים עם הכבישים מס. 43,42,16,41.

ו. מכביש מס. 16 לא תותרנה צמתים עם פניות שמאלה אלא בצמתים עם כבישים מס. 25,41.

15. איכות הסביבה:
א.1. שימושים מותרים
תחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה - למעט כל השימושים המפורטים בהגדרת "תעשייה" בחוק התכנון והבניה (הוראת שעה) - 1990.

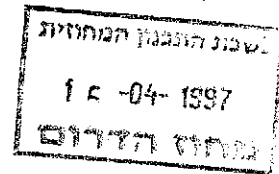
2. שימושים אסורים
תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

3. הוראות בדבר מיון מפעלים וכניסתם לאזור התעשייה מפעלים שייבקשו להכנס לאזור הפרוייקט המתוכנן ידרשו לעבור תהליך של מיון ובחירה מוקדמת. אישור היתרי בניה למפעלים יעשה לאחר הגשת "דו"ח אפיון מפעל" או דו"ח סביבתי, שיערך ע"י יועץ מקצועי, אשר יוגש לאישור מהנדס העיר והמחלקה לאיכות סביבה בעירייה, ואשר יוכיח כי המפעל יכול להבטיח עמידה בהגבלות ואסורים סביבתיים מותרים.

במגרשים 347,346, 351-356 ינתנו היתרי בניה למפעלים רק לאחר שנבדקה בנוסף לאמור לעיל השפעתם על המגרשים הסמיכים להם ממזרח והובטח כי הפעלתם לא תגרום מטריד לשמושים המותרים באזור למגרש מיוחד ובאזור מלונאות ונופש (מגרשים 203-205).

ב. מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לפגיעה באיכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטריד או לפגוע בחי, בצומח ובערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ-"מפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה. פליטות לאוויר, לשפכים או פסולת מוצקה לא יכילו חומרים מסוכנים, בהתאם לתקנים ולחוקים שבתוקף.



ג. תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה, ולפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ד. שפכים

1. בכל מפעל אשר יזרים שפכים תעשייתיים למערכת השפכים הכללית, תותקן מערכת בקרה בנקודת החיבור למערכת האזורית. מערכת הבקרה תכלול רישום PH, ספיקה, ומוליכות חשמלית לתמלחות.

2. הגדרת איכות השפכים התעשייתיים שיוותרו לחיבור למערכת השפכים הכללית והנחיות אחרות לאפשרות פגיעה בצנרת, במתקנים, ובמכון הטיהור, יהיו בכפוף לכל דין, לרבות המשרד לאיכות הסביבה.

3. מתקני קדם טיפול לשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, יבנו במתקנים בתחום המגרש, טרם החיבור למערכת המרכזית. השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו לשפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים. קו השפכים הסניטריים יחובר ישירות לרשת השפכים הכללית ואילו קו הביוב לשפכים התעשייתיים יחובר למתקן קדם טיפול (במידת הצורך) וכן למערכת בקרה וניטור. מתקני קדם טיפול יצויידו במדי ספיקה רושמים ורציפים לשפכים. מתקני קדם טיפול יהיו עיליים, מקורים, מגובים במאצרה או פרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות. המאצרה האופרטיבית תהיה אטומה ומוגנת מפני דליפה לפי סוג השפכים.

מערכות קדם הטיפול בשפכים אשר ימוקמו בתחום המגרשים תהיינה גלויות ויבנו מעל מאצרות מתאימות.

חלקי מערכות לאחר טיפול הקדם אשר יוקמו בשטח המגרשים ומחוץ לו, יונחו בתוך צנרת PVC פלדה (כפולה) ושוחות כפולות, או לחילופין בתעלות בסיון.

כל הצנרת תמוגן למניעת חדירת נגר עילי ושטפונות.

4. התמלחות יפוננו לאתר פיננוי לתמלחות מאושר. שפכי שומנים יפוננו לאתר סילוק לבוצות עפ"י אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה.

5. תעשיות "רטובות" (תעשיות הצורכות מעל 5000 מ"ק לשנה) או עפ"י הגדרת המשרד לאיכות הסביבה, תצוידנה במערכות בקרה ON-LINE למזחמים עיקריים.

6. שומנים מינרליים יופרדו במקור וישלחו למיחזור.

7. בנוסף לבקרה הפנימית במפעלים כאמור לעיל יותקן ציוד אורזור מתאים לצנרת המרכזית למניעת קורוזיה.

8. תאסר כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים אורגניים סינטטיים או שריכוז הצח"כ בהם עולה על 300 מ"ג/ל ויחס צח"כ/צח"כ קטן מ-10, אלא אם שפכיהם יפוננו ישירות לאתר מאושר כגון רמת חובב.

9. מיכלי דלק מרכזיים (על ותת קרקעי), כולל בתחנות דלק, יחוייבו באישור והנחיות בניה על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

10. הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל ולאסור פעילות ועסקים שכמות ו/או איכות השפכים עלולה לפגוע במתקני ובמערכת העירונית.

ה. פסולת

1. קודם לאכלוס אזור התעשייה יקבע בסיוע מהנדס העיר והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריה, שטח לריכוז/מיחזור הפסולת לסוגיה השונים ולשינוע לאתר מוסדר.

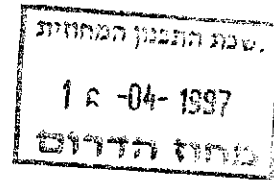
2. יובטחו תנאים ודרכי טיפול בפסולת למניעת היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. ככל מפעל יערך אומדן והערכת כמויות האשפה שמקורו בפעילות המפעל ובשימושים המוצעים בו כולל סוג והרכב פסולת לימי שיא. פירוט המתקנים לאצירת אשפה לסוגיה יוצג בהתאם לכמויות חזותיות כולל התייחסות ל- דחסנים, מכולות, מיכלים לאריזות ריקות, רשת לקרטונים או מכבשים וכד'.

מיקום מתקנים מרכזיים לטיפול בפסולת יסומן על גבי התכניות להיתרי בניה כולל דרך גישה לרכב למטרות פיננוי וסילוק.

3. לא יוצבו מתקני אצירה וטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים או בשטחי הריכוז הכללי, במקומות שיסומנו בתכניות להיתרי הבניה. יוצגו פתרונות חזותיים לטיפול בסביבת מתקני האצירה.

4. הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מוסדר.

5. היתרי הבניה ורשיון העסק יותנו בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, אחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות מהנדס העיר.



6. פסולת שתוגדר כרעילה עפ"י חוק חומרים מסוכנים ורעילים ועפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב. פסולת רעילה שמקורה בפעילויות כגון: מכונים רפואיים, מעבדות, בתי מרקחת, מעבדות צילום, עסקי צורפות, דפוס, גרפיקה יטופלו עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

רעש

בכל השימושים והמפעלים המתוכננים בשטח הפרוייקט, תחול חובת עמידה במפלסי הראש המותרים בחוק - רעש בלתי סביר. שימושים העשויים לחרוג מן הנ"ל, כולל שימושים בהם יוקמו מערכות כריזה והגברה, מערכות חימום וכיו"ב, יחוייבו בתכנון אקוסטי מפורט ע"י יועץ אקוסטי מוסמך, כולל פירוט אמצעים למניעת מטרדי רעש, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה.

איכות אויר

1. אנרגיה

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית. לא יותר שימוש בפחם ובמזוט.

הפליטות לאויר יהיו כהתאם לתקנות החוק שבתוקף ובמידת הצורך תדרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים (B.A.T) למניעת פליטות, עפ"י המשרד לאיכות הסביבה.

2. מניעת אבק

במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי הייצור או הפסולת עלולים לגרום מפגעי אבק, יובטחו כל הסדורים למניעת פיזור אבק ע"י סגירת מבנים, סלילת דרכים, נסיעות, מיחזור מי שטיפה להמטרה, מסננים וכיו"ב, הכל על פי הנחיות מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.

ח. אחסון וטיפול בדלקים וחומרים מסוכנים

1. כל מפעל המחזיק בדלקים או בחומרים מסוכנים ידרש להגיש סקר סיכונים על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה.

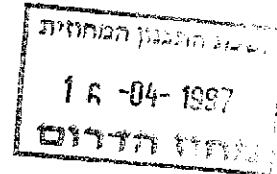
2. נפח החומרים המסוכנים המותר יחושב לפי סקרי הסיכונים שיגישו המפעלים.

3. האחסנה הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת זיהום סביבתי ואו סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם להוראות המחלקה לאיכות הסביבה ועל פי חוק חומרים מסוכנים.

האחסון יתבצע לפי קבוצות חומרים ויהיה מקורה, מגובה במאצרה, מצופה בחומר מאושר ובנפח 110% מסה"כ נפח החומרים המסוכנים ומנוקז למיכל איסוף ובו אמצעי שאיבה למערכת הטיפול. נפח מיכל האיסוף יותאם גם לנפח אמצעי הכבוי/ניטרול במקרה של שריפה או ארוע של חומרים מסוכנים.

4. תוגדר מערכת ניטור וגילוי עפ"י המלצות סקרי הסיכונים ובתאום מכבי אש.

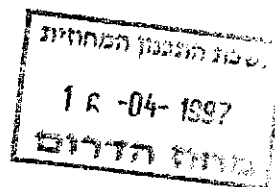
5. תנאי לאיכלוס איזור התעשייה יהיה תיאום ביצוע הוראות תכנית מס' 60/102/02/5- כביש עוקף באר-שבע מזרח, עפ"י המחלקה לאיכות הסביבה.



ט. ניקוז
תכניות הסדרת הניקוז בשטח התכנית יתואמו עם התכניות להסדרת הניקוז של נחל בקע הסמוך. תכניות הסדרת הניקוז בשטח התכנית יכללו פתרונות לניקוז מי הנגר עילי והבטחת אמצעים למניעת הצפות ולהגברת החלחול.

י. מערך ניטור
יזם התכנית ידרש להקים מערך ניטור בשטח התכנית, במטרה לבדוק, ולעקוב אחר רמות זיהום האויר והשפכים שייגרמו עקב הפעילות בשטח התכנית. נוהלי בקרה ופיקוח של מערך הניטור יגובשו על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. מערכת הניטור תהיה אוטומטית ותחובר למחשב מרכזי של מערך הניטור הארצי של המשרד לאיכות סביבה.

יא. חברת אחזקה לאזור התעשייה
הרשות המקומית תהיה אחראית לניהול ותחזוקה שוטפת של שטח התכנית באמצעות חברת אחזקה. חברת האחזקה תדאג בין היתר לניהול, טיפוח ואחזקת השצ"פ, נקיון, תברואה, שילוט הכוונה לתחזוקת מערכות הניטור וכדומה.



יב. הוראות לעבודות עפר
1. ע"מ למנוע מפגעי זיהום אבק בעת ביצוע עבודות העפר, יש להבטיח כי דרכי העפר שיוכשרו לביצוע הפרוייקט יורטבו על בסיס תכנית פעולה שתוגדר ע"י הועדה המקומית קודם להתחלת פעולות הפיתוח, כחלק מהתנאים למתן היתרי בניה.

2. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר, לרבות טיפול בסילוק עודפי עפר אל אתר מאושר, תוכן כתנאי להוצאת היתרים. בתכנית תינתן התייחסות ל-
- מניעת תנועה ושימוש בדרכי הגישה אל יער הנשיא ובתוכו לכלים כבדים.
- הגדרת טווחי ומרחקי הנסיעה של הצמ"ה סביב הפרוייקט.

3. אתרי ההתארגנות והשהייה של צמ"ה, עובדים וחניונים, יגודרו ע"מ להבטיח מפני פגיעה סביבתית. מיקום החניונים יהיה בתחום שטח התכנית בלבד. הוראות בדבר עיצוב נופי יעובדו ויסוכמו לקראת שלב הוצאת היתרי הבניה בשטח התכנית.

יג. הוראות להיתר בניה
לבקשות לקבלת היתרי בניה יצורפו מסמכים, אמצעים, ופתרונות למניעת זיהום ומפגעי סביבה כדלקמן:

1. ניקוז
יוצגו הדרכים להבטיח השתלבות מערכת הניקוז של שטח התכנית עם נחל בקע ומערכת הניקוז הטבעית. יש להבטיח הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז ומערכות הביוב בשטח הפרוייקט, ולנקוט בכל האמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

2. שפכים
יפורטו דרכי הטיפול בשפכים עפ"י כמויות, סוג והרכב השפכים שיווצרו במפעל, לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.

בנוסף יוגשו המסמכים הבאים -

- תכנית של מערכת שפכים סניטריים.
- אמדן של כמויות שפכים לפי סוג והרכב לשעת שיא.
- פירוט מתקנים לקדם טיפול עבור עסקים ושימושים היוצרים שפכים שאינם ביתיים.
- מיקום המתקנים יסומן על גבי תכנית סניטרית.

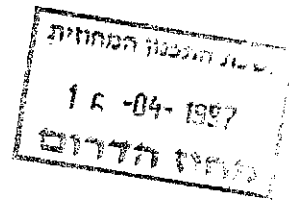
3. פסולת
יפורטו דרכי הטיפול בפסולת ומיונה, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת הצפויה מתהליכי היצור והשרותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

4. זיהום אויר וריחות
יפורטו האמצעים למניעת זיהום אויר וריחות מפעילות המפעל, מתהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב. מפעלים עתירי זיהום וריחות יידרשו להכנת פרשה טכנית לאיכות אויר וליישום מסקנותיה לפי כל דין.
הפירוט יעשה ע"י יועץ מקצועי והוא יתייחס להיבטים הבאים:

- מקורות פוטנציאלים לזיהום אויר, פליטות גזים, חלקיקים ו/או ריחות מתפעול מתקנים הנדסיים ומערכות תשתית.
- פליטת גזים וחלקיקים מחניונים ושטחים מקורים ופתוחים.
- מקורות פוטנציאליים לזיהום אויר וריחות שמקורם בעסקים ובפעילות כגון - עסקי מזון, בישול וצליה.
- יוצגו אמצעים ופתרונות למניעת זיהום אויר, פליטת גזים וחלקיקים וריחות משטחי חניונים ושרותים תת קרקעיים.
- יוצגו אמצעים ופתרונות למניעת זיהום אויר, פליטת גזים וחלקיקים מכל מקור שהוא.

5. חומרים מסוכנים
יוצגו דרכי האיחסון והטיפול בחומרים מסוכנים בהתאם לסוג וכמויות חומרים מסוכנים בתחום המפעל, תנאי איחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה, ויישום ההמלצות.

6. רעש
יוצגו פתרונות אקוסטיים ואמצעיים להפחתת רעש ממקורות כגון:
תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.



הערכת מפלסי רעש תוכן ע"י יועץ אקוסטי מוסמך ותתייחס לנושאים הבאים:
רעש ממתקנים הנדסיים: יוצגו מפלסי רעש צפויים שמקורם בתפעול במערכות ההנדסיות השונות בהתאם לנסקר לעיל.
רעש מפעילות ואירועים: תוצג הערכה לגבי מפלסי רעש צפויים מפעילויות יוצרות רעש בשטחי אירועים ושמות, שימוש במערכות כריזה והגדרה.

7. פיתוח השטח

יוצגו פרטי מיקום 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 ולפתרונות זמניים.

8. אחסון

יפורטו נתוני מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה אסטטית ופונקציונאלית.

9. מתקנים הנדסיים

ינתן תיאור מפורט של מתקנים הנדסיים ושטחים לתפעול המבנים וחדרי מכוונות לסוגיהם השונים: מערך האנרגיה, גנרטורים, חדרי קירור, מערכות אורור ומיזוג אויר וכד'.

10. פריקה וטעינה

יפורטו השטחים למטרות הנ"ל, גודלם ומיקומם בשטחים מבוניים ובשטחים פתוחים. יוצג חישוב השטחים בהתאם לצרכים המתבקשים ע"י השימושים והפעילויות בפרוייקט.

11. תפעול ואחזקה

יוצגו הנוהלים וההסדרים המוצעים לטיפול בנושא באמצעות חברת אחזקה ו/או התארגנות אחרת להבטחת תפעול תקין ורמות אחזקה גבוהה ומניעת מפגעים. יפורטו נושאים העלולים לגרום לתקלות ולמפגעים סביבתיים.

י.ד. הוראות מיוחדות למבני תעשייה רב שימושים

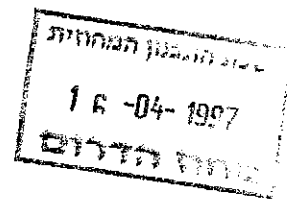
בנוסף לאמור לעיל יכלול היתר הבניה למבנה רב תכליתי את התנאים והמגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו במקום, אשר יתחייסו לנושאים הבאים:

1. שפכים: בתכנון התשתיות, יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול במבנה טרם החיבור למערכת המרכזית.

2. זיהום אויר: תתוכנן למבנה מערכת אורור וסילוק מזהמי אויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו. יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.

3. רעש: יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.

4. פסולת: יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכיל כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים לסוגים שונים של חומרים, כולל מיכלים יעודיים לחומרים בעלי מיחזור.



5. בדיקת התאמה: תכנון הקמת מפעל במבנה רב תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.

10. שימושים מעורבים
בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים תלויה במסמכים הבאים:
1. סוג העסקים שיתרו להפעלת המבנה.
2. פירוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהם.
3. פירוט מקומות ושטחי חניה בהתאם לתקנים הנדשים ע"פ חוק עבור כל שימוש קרקע ספציפי.

א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית.

16. תנאים למתן היתרי בניה

ב. היתרי בניה ינתנו רק לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בזמן ובד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ג. באזור מסחר לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח שטח כאמור בסעיף 13.ו. לעיל והתחייבות לבצועה.

ד. חוות דעת סביבתית והתחייבות לביצוע ההמלצות הכלולות בה, בתנאים כפי שייקבעו ע"י מהנדס העיר ועל פי חוות דעת היחידה הסביבתית.

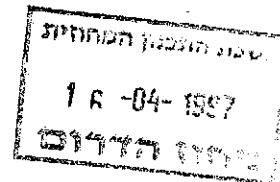
ה. ביצוע הוראות נספח א' לענין התחברות מפעלים למערכות המים והביוב העירוניים.

ו. היתרי הבניה באזור הדרומי של התכנית, דרומה לגבול אזור תאום תכנון כמסומן בתשריט יוצאו באשור מהנדס הועדה המקומית לאחר תאום התכנית עם רשות הניקוז, תיאום עם תכנית הסדרת נחל בקע (בקטע שבגבול הדרומי של התכנית) ועם תכנית מערכת הדרכים ומעבר מעל נחל בקע.

ז. יש להגיש תכניות הסדרי תנועה מפורטות לאישור רשויות תמרור לפני מתן היתרי הבניה.

ח. יש להגיש לאישור מע"צ תכנית לביצוע צומת עם דרך ארצית מס' 25 ולוח זמנים לביצוע לפני מתן היתרי בניה.
תנאי למתן תעודת גמר לכל מגרש שבתחום התכנית יהיה ביצוע בפועל של צומת זו בהתאם להנחיות ובפיקוחה של מע"צ.

ט. לא ינתן היתר בניה במגרש 250 אלא לאחר קבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית לסימונים הנדרשים בגין בטיחות הטיסה.



א. מתקני תברואה: מתקני תברואה במגרשים יתוכננו ויבוצעו בהתאם להוראות למתקני תברואה (הל"ת), בהתאם לתקנות התכנון והבניה, בהתאם לת"י 1205 - התקנת מתקני תברואה ובדיקתם, בהתאם לתקנות בריאות העם ובהתאם לכל יתר התקנות והנחיות הרלוונטיות בעת ביצוע העבודות.

17. תשתיות

ב. מערכות מים:

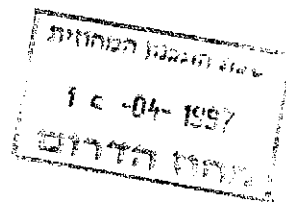
1. יחד עם בקשה לחיבור מים יוגש תיאור אופי המפעל, תיאור תהליך יצור, שימוש בכימיקלים ודשנים, חישוב כמות המים לצריכה שוטפת ולכבוי אש, פרטים להגברת לחץ, לאיגום המים וכו'.
2. התקנת מדי מים תהיה בהתאם להנחיות מדור המים.
3. מפעל שמשמש בתהליך יצור בכימיקלים יחויב בהתקנת מכשיר מונע זרימת מים הוזרת.
4. צרכן המדשן צמחיה באמצעות מערכת השקיה יחויב במכשיר הנ"ל.

ג. מערכות ביוב:

1. מיקום, עומק וצורת החיבור לרשת העירונית יבוצע בהתאם להנחיות מחלקת הביוב.
2. בנין הנמצא נמוך ממפלס הכביש יחובר למערכת הביוב באמצעות משאבות.
3. מכסה שוחות בקרה יהיה 20 ס"מ נמוך מרצפת המבנים.

ד. רשתות חשמל ותקשורת:

1. כל רשתות החשמל המתוכננות, כולל מתח עליון, מתח גבוה ומתח נמוך, לרבות הזנות החשמל למבנים, וכן כל הרשתות והמובילים של טלפונים ותקשורת אחרת - יהיו תת-קרקעיים.
2. כל תחנות השנאים, תהיינה פנימיות בתוך חדרים בנויים המשולבים במבנים לשמושים עסקיים, או במבנים נפרדים למטרה זו בלבד, באישור הועדה המקומית. חברת החשמל תקבע את מגרשי הבניה בהם נדרשת הקמת תחנות שנאים, טרם הוצאת היתרי בניה. תותר הקמת מבנים נפרדים לתחנות שנאים, חדרי ריכוז לטלפונים ותקשורת וכדו' בשטח ציבורי פתוח ובשטח פרטי פתוח, בתנאי שמבנים אלו יהיו משולבים בפתוח הנוף, וזאת בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.



18. חלוקה ורישום:

- א. החלוקה למגרשים והרישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- ב. מותר ביצוע אחוד מגרשים וכן חלוקת מגרשים באזור מסחר, רישום האחוד או החלוקה יהיו עפ"י פרק ד' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 באישור הועדה המקומית.
- ג. תכנית זו כוללת חלוקת קרקע, ולאחר ביצוע רישום המגרשים כאמור בס"ק א' לעיל, ניתן להוציא על פיה היתרי בניה.

19. הפקעות לצרכי חיבור:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי חיבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו בלשכת רשום המקרקעין על שם עיריית באר-שבע. בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, סעיף 188 א'-ב'.

20. זמן ושלב
ביצוע:

א. התכנית תבוצע תוך כ-15 שנים מיום אישורה.

ב. ניתן לבצע את התכנית בשלבים, בתנאי שתובטח השלמת הקמת התשתית הנדרשת לאכלוס מתחם בניה כלשהו, טרם מתן היתרי בניה לאותו מתחם.

חתימות:

משרד התכנון והבנייה
16-04-1997
מחוז הדרום

[Handwritten Signature]
מיטבית סיבל
באר שבע (1995) בע"מ

יוזם התכנית:

[Handwritten Signature]
מיטבית סיבל
באר שבע (1995) בע"מ

בעל הקרקע:

יסקי ושותי אג"כ
מתכנני ערים
א. יסקי, י. סין, י. טל

עורך התכנית:

תאריך: 12.2.96

עשרה/5TK