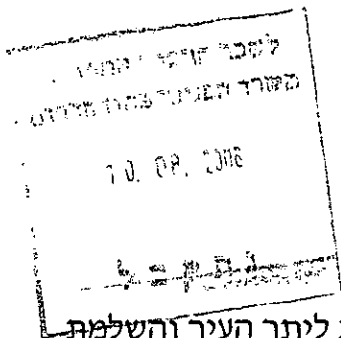


6005516



מבוא לתכנית מתאר מס' 139/102/02/5

מבואה מזרחית באר שבע

התכנית מציעה הסדרת אזור "המבואה מזרחית" תוך ההתחברות התכנונית ליתר העיר והשלמת תכנית קריית המדע 103/102/02/5, על פי כוונות והנחיות תכנית מתאר באר שבע החדשה ועל פי פרוגרמה שמותאמת לתכנית המתאר.

התכנית מציעה פיתוח משולב של תעשיות עתירות ידע, תעשיות עתירות ידע ומסחר יחד עם אזור משולב מסחר נופש וספורט, מתחם מוסדות ציבור (בית הלוחם) ומתחם ספורט ומסחר פעיל הכולל קאנטרי קלאב וגן אירועים.

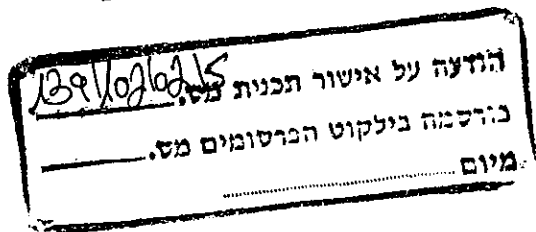
התכנון נעשה תוך הסדרת הגורמים העירוניים והתשתיות באזור קרי:

- סלילת קטע רחוב האורגים המתארי תוך בניית גשר מעל פסי הרכבת.
- הטיית קו מתח עליון בצמוד לפסים.
- יצירת קשר לאזור מנותק (בין כביש 40 לכביש 60) וע"י כך הכנסת תוכן לאזור זה.
- הסדרת קווי מקורות, ביוב ומים.
- יציקת תוכן ביתרת השטחים על בסיס פרוגרמת תכנית המתאר החדשה לנושא המבואה המזרחית.

ביצוע התכנית יעשה בשלבים על פי התניות תחבורתיות ולפי קצב השיווק.

שטחי הבניה המוצעים בתכנית (נטו).

- א. אזור תעשייה עתירת ידע - כ - 45,779 מ"ר
- ב. אזור משולב תעשייה עתירת ידע ומסחר - כ - 16,071 מ"ר
- ג. אזור משולב מסחר נופש וספורט - כ - 19,360 מ"ר
- ד. אזור משולב ספורט ומסחר - כ - 6,064 מ"ר
- ה. מתחם מוסדות ציבור (בית הלוחם) - כ - 10,000 מ"ר
- ו. תחנת תדלוק



מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תוכנית מתאר מס' 139/102/02/5

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתוכניות מתאר 102/02/5, 51/102/02/5, 77/102/02/5, 103/102/02/5, 60/102/02/5

ולתכנית מפורטת 28/104/03/5

- הוראות התכנית -

מחוז: הדרום

נפה: באר-שבע

מקום: באר-שבע- מבואה מזרחית נ.צ מרכזי 573750,183400

גוש, חלקה: 38063 (ארעי), חלקה 6 (חלק).

38064 (ארעי), חלקי חלקות 8, 9, 10.

38065 (ארעי) חלקות 1, 2 (חלק)

כ.ב.5 (ארעי) חלקה 1 (חלק)).

שטח התוכנית: 538.575 דונם

המגיש: חבי מבני תעשייה בע"מ. רח' המנופים 11, מגדלי אקרשטין, הרצליה פיתוח ת. ד 2211 מיקוד 46120
טל. 9717900 – 09, פקס. 09-9717955

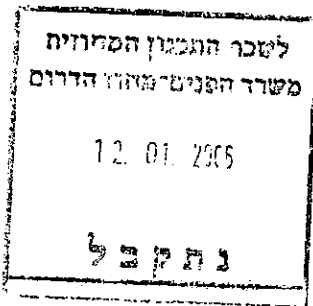
המתכנן: שרשבסקי- מרש אדריכלים (רם מרש מסי רישוי 39616) שד' שזר 21 ב"ש 84894 טל. 08 6270689

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

בגוש 38065 חלי 2 – קיים חוזה חכירה בחלק מהחלקה למקורות חבי המים בע"מ.

תאריך: 21.8.02

עדכון: 26.12.05



1. שם התכנית

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' 139/102/02/5 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים שינוי לתוכניות מתאר 102/02/5 , 51/102/02/5 , 77/102/02/5 , 103/102/02/5 , 60/102/02/5 ולתכנית מפורטת 28/104/03/5 .

2. מטרת התכנית

הקמת אזורים לתעשייה עתירת ידע, תעשייה עתירת ידע משולב במסחר, אזור משולב מסחר נופש וספורט, אזור משולב ספורט ומסחר ומוסד ציבורי ע"י שינוי בייעודי הקרקע כמפורט להלן:

- 2.1 שינוי יעוד שטח לא לבניה ושטח חקלאי לאזור משולב מסחר נופש וספורט.
- 2.2 שינוי יעוד שטח לא לבניה לאזור תעשייה עתירת ידע.
- 2.3 שינוי יעוד שטח לא לבניה לאזור משולב תעשייה עתירת ידע ומסחר.
- 2.4 שינוי ייעוד שטח לא לבניה לשטח למתקן הנדסי.
- 2.5 שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור משולב ספורט ומסחר.
- 2.6 שינוי יעוד מאזור תעשייה למוסד ציבורי.
- 2.7 שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור משולב תעשייה עתירת ידע ומסחר.
- 2.8 שינוי ייעוד שטח חקלאי לשטח ציבורי פתוח.
- 2.9 שינוי ייעוד שטח לא לבניה לשטח לתחנת תדלוק / שרותי דרך.
- 2.10 ביטול תוואי שטח מעבר תשתיות וקביעת תוואי פרוזדור חשמל.
- 2.11 הסדרת תוואי מסילת הברזל וקביעת הוראות לביצוע המסילה.
- 2.12 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- 2.13 קביעת שטחי הבניה המרביים כמפורט להלן:
 1. שטח הבניה המרביים לאזור תעשייה עתירת ידע - 62,370 מ"ר מתוכם 45,779 מ"ר שטח עיקרי.
 2. שטח הבניה המרביים לאזור משולב תעשייה עתירת ידע ומסחר - 28,629 מ"ר מתוכם 16,071 מ"ר שטח עיקרי.
 3. שטח הבניה המרביים לאזור משולב מסחר, נופש וספורט – 25,054 מ"ר מתוכם 19,360 מ"ר שטח עיקרי.
 4. שטח הבניה המרביים לאזור משולב ספורט ומסחר – 9,433 מ"ר מתוכם 6,064 מ"ר שטח עיקרי.
 5. שטח הבניה המרביים לשטח למוסד ציבורי – 15,000 מ"ר מתוכם 10,000 מ"ר שטח עיקרי.
 6. שטח הבניה המרביים למתקני הנדסה – 440 מ"ר מתוכם 220 מ"ר שטח עיקרי.
 7. שטח הבניה המרביים לשירותי דרך – 926 מ"ר מתוכם 741 מ"ר שטח עיקרי.
- 2.14 קביעת קווי הבניין, מספר הקומות המרביים לבינוי המוצע.
- 2.15 קביעת הוראות לפיתוח שביל הליכה נופי ושמירת נחל כתף.
- 2.16 קביעת הוראות סביבתיות לאזור תעשייה עתירת ידע ואזור משולב תעשייה עתירת ידע ומסחר.
- 2.17 קביעת הוראות לתנאי למתן היתר בניה ולתשתיות.
- 2.18 קביעת שלביות ביצוע בחלוקה למתחמים.

3. ציונים בתכנית

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:

- (1) 13 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).
- (2) תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן התשריט).
- (3) נספח בינוי ותשתיות מנחה בק.מ. 2000:1.
- (4) נספח תנועה וחניה מנחה בק.מ. 1:1250. מחייב לעניין מיקום החניות ביחס למסילת הברזל ולדרכים ראשיות מס' 40 ו 60 (במגרש מס' 5 ניתן יהיה להוסיף חניות עד למרחק של 100 מ' מציר דרך מס' 40)

5. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן החניה בתוכנית מתאר באר-שבע התקף בעת מתן היתר הבניה.

6. יחס לתכניות אחרות

התכנית משנה תוכניות מתאר מס' 102/02/5, 51/102/02/5, 77/102/02/5, 103/102/02/5, 60/102/02/5 ותכנית מפורטת 28/104/03/5 בתחום גבולות תוכנית זו.

7. הפקעות לצרכי הציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש וההחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

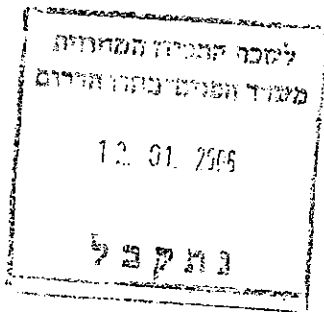
8. תכליות ושימושים

א. מוסד ציבורי

מגרש מס' 1 ישמש להקמת מוסד ציבורי (בית הלוחם) הכולל פעילויות קהילתיות לנכי צה"ל כגון חוגים ותרבות, פעילויות שיקום ומרפאה, כן יותרו מתקני ספורט פתוחים ומקורים, אמפיתאטרון, מסעדה, קפיטריה ומבני תחזוקה ומשרדים, הכל לשימוש הפעילויות במתחם.

ב. אזור תעשייה עתירת ידע

מגרשים 2-7 ישמשו להקמת מבנים לתעשייה עתירת ידע בלבד, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים באזור יותרו השימושים הבאים: מפעלים לתעשיות בתחומי תוכנה, אלקטרוניקה, רובוטיקה, מכשור רפואי, מדעי לייזר וכיוצ"ב.
כן יותרו השימושים הבאים:



- משרדים המשרתים את אזור התעשייה.
- מבנה אחסנה שרות ומנהל לתפעול המפעלים דלעיל.
- אולמי תצוגה ושירותי מסחר המשרתים את התעשיות הנלוות.

בשטחי שרות תת קרקעיים יותרו הקמת חניונים, מחסנים ומתקנים טכניים בשטחים עיקרים תת קרקעיים יותרו שטחי יצור.

יאסרו יצור אריזה או אחסנה של דשנים, חומרי הדברה וחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים - 1993. יאסרו תחנות כוח, בתי יציקה, מפעלי מתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הוועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.

ג. אזור משולב תעשייה עתירת ידע ומסחר

מגרשים 40-43 ישמשו לכל אשר נקבע בתכליות אזור תעשייה עתירת ידע וכן תתאפשר חנויות ומסחר קמעונאי בקומת הקרקע.

ד. אזור משולב מסחר נופש וספורט

מגרש מסי' 50 - במגרש זה יתאפשרו פעילות מסחרית משולבת עם פעילות נופש ופנאי פעיל תותר הקמת חנויות רשתות שיווק, מסעדות, בתי קפה, מועדונים ודיסקוטקים. כן יותרו מתקני ספורט פתוחים ומקורים אשר ישלבו באזור. בתחום קווי הבניין של 120 מ' מציר מסילת הברזל לא תותר כל בניה למעט לצרכי חניה ועבודות הפיתוח.

ה. שטח לשירותי דרך

מגרש מסי' 90 - ישמש להקמת תחנת תדלוק מדרג ב' בהתאם להנחיות תמ"א 18 תיקון מסי' 2.

ו. אזור משולב ספורט ומסחר

מגרש מסי' 80 - ישמש להקמת קאנטרי קלאב וגן אירועים, הכולל מתקני ספורט מקורים ופתוחים, מתקני נופש, מבני חינוך גופני, גן אירועים פתוח, אולם שמחות מקורה, חניה, גינון ומתקנים ושירותים נלווים.

ז. שטח למתקני הנדסה

מגרש מסי' 70 - ישמש למתקנים הנדסיים (מתקן מקורות הקיים) מעבר תשתיות על ותת קרקעיות, דרכי גישה וחניה ומבנים לשרות המתקנים ההנדסיים.

ח. שטח ציבורי פתוח

מגרשים 20-39 - ישמשו לגינון, נטיעות, פסלים סביבתיים, ציר להולכי רגל, מעבר תשתיות תת ועל קרקעיות תאורת חוץ, מצללות, ריצוף מתקני, משחקים פתוחים. במגרש 30 תותר הקמת מתקנים הנדסיים כגון תחנות טרנספורמציה ודרכי גישה אליהם על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית. במגרשים 20 ו 21 תיאסר כל בניה או חניה. במגרשים מסי' 29 ו 35 תיאסר כל בניה או חניה.

ט. אזור מסילת ברזל

מגרשים מס' 60-61 - השטח המסומן בתשריט בצבע אפור מיועד למסילת ברזל, למבני שרות ומתקנים למסילות ברזל, לרציפים ומעברים תת קרקעיים, להקמת גשרים, מנהרות, מעברים חקלאיים לרבות מעברים תת קרקעיים/ עיליים לכלים חקלאיים והלכי רגל, למתקנים למניעת מפגעים סביבתיים לתיעול וניקוז, סוללות ומחפורות, שוליים, דרכי שרות גדרות, מחסומים, קירות תומכים, תאורה, מתקני איתות ותקשורת, מחסומי רכבת, העתקת והסדרת קווי תשתית, חפירה ומילוי למפגשי מסילה ודרך - רב מפלסית, הסתעפויות וכן מתקנים הנדסיים עבור הזנת תחנת השנאה והפעלת מערכת החשמול ומתקני חשמל, מבני בקרה לחשמול, לרבות מבני שליטה ובקרה עבור הרכבת וכל המתקנים לצורך מסילת ברזל או בקשר אליה המהווה חלק בלתי נפרד ממנה. בשטח המיועד למסילת ברזל יותרו גם התכליות הבאות: קווי חשמל להזנת הרכבת, עמודים לתמיכת מערכת המגע העילי, כולל מערכת המתיחה, קווי חשמל המחברים את תחנת ההשנאה של הרכבת עם מערכת המגע העילי ותחנות המשנה, עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים או תת קרקעיים. בשטח המיועד למסילת ברזל תותר גם הקמת תחנת רכבת עפ"י הוראות תמ"א 23, לרבות אותם מבנים ומתקנים הדרושים להבטיח לציבור הנוסעים ברכבת רמת שרות נאותה מבחינת בטיחות, נוחות ונוחיות. תותר הקמת מתקני תשתית לתפעול המסילה והתחנה או בקשר אליהן והמהווה חלק בלתי נפרד מהן, משרד עובדי התחנה, מבנה שליטה ובקרה וכל בניה או שימוש אחר בדרוש לתפעול תחנת הרכבת ובכלל זה: רציפים, סככות לקירוי להגנה מפני שמש, גשם ורוח, ספסלים, מעברים עיליים ותת קרקעיים להולכי רגל, תאורה, דרגנועים, קופות למכירת כרטיסי נסיעה, מודיעין, בתי שימוש ציבוריים, מעליות, מזנון.

י. דרכים

ישמש לכבישים, מדרכות, גינון, נטיעות וכו', קווי תשתית על ותת קרקעי, תאורת חוץ ומצללות.

יא. פרוזדור חשמל

המיועד לפרוזדור חשמל, בנוסף לכך תותרנה עבודות פיתוח בתאום ובאישור חברת חשמל לישראל.

יב. זכות מעבר לתשתיות

במקום המסומן בתשריט לא תותר בנייה, למעט דרכים והעברת קווי מים, ביוב, חשמל, בזק וכבלים ציבוריים, רצועה זו תשמש לאחזקת תשתיות קיימות ומתוכננות של מקורות וע"י עיריית באר שבע, על כן לא יותר גידור או סגירה כל שהיא של אזור זה אלא בתיאום עם גורמי העירייה. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

יג. אזור משולב מסילת ברזל ודרך

מגרשים מס' 101-103 - אזור זה ישמש במשולב לכל אשר בסעיפים ט' ו' י' וכן יותרו הקמת גשרים ועבודות הכרוכות בכך.

יד. יער קיים - מגרש מס' 100

אזור זה ישמש לנטיעות ופיתוח אקסטנסיבי עפ"י הנחיות תמ"א 22. בשטח יער קיים תיאסר כל בניה או חניה.



טו. נחל כתף

הקו הכחול המסומן בתשריט מהווה את ערוץ הנחל. פיתוח האזור ישלב ביצוע שחזור ערוץ הנחל בתאום עם רשות ניקוז.

טז. שביל הליכה נופי

סימון קו ירוק מקוטע בתשריט מהווה תוואי שביל הליכה לאורך הנחל. פיתוח האזור ישלב ביצוע שביל הליכה נופי כולל חיבור השביל לנקודת החציה של הכבישים לרבות לצמתי הכבישים 30/60, 3/15 וכן לכביש 60 סמוך לגשר מעל מסילת הרכבת.

יז. הידונט

נקודה בצבע כחול בתשריט מהווה סימון הידרנטים לאורך ציר 40. הצבת עמדות כיבוי לאורך דרך 40 יהיה בתאום עם מע"צ ואיגוד ערים לכבוי אש. מיקום עמדות הכיבוי יאושר באופן סופי בעת הביצוע בהתאם להוראות כיבוי אש ומע"צ.

9. עיצוב ארכיטקטוני

- 9.1. חומרי גמר לקירות חוף בבניינים חדשים: השימוש יהיה בחומרים עמידים קרי: אבן, פסיפס קראמי, לוחות קרמיקה, מתכת, בשילוב עם קירות מסך, יותר שימוש בטית מותז ובטון חשוף באישור מהנדס העיר.
- 9.2. השימוש בחומרי גמר של חזיתות וגגות יתואם עם מהנדס העיר.
- 9.3. מערכות חימום וקירור – מערכות מיזוג אוויר או צינן יוסתרו וישלבו בבניה.
- 9.4. שילוט – בכל בקשה להיתר בניה יצוין מיקום התקנת השילוט וגדלו. השילוט יהיה חלק בלתי נפרד בעיצוב חזיתות הבניין, ובתיאום עם מהנדס העיר.
- 9.5. המבנים יתוכננו תוך הקפדה על התאמה לאקלים המדברי ועקרונות בניה סולרית פסיבית.

10. הוראות סביבתיות לאזור תעשייה עתירת ידע ואזור משולב תעשייה עתירת ידע ומסחר.

1. ביוב –

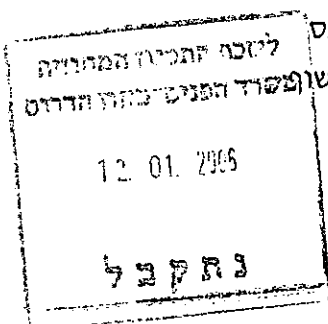
א. רישוי ותכניות

תכנית מערכת הביוב לתעשייה עתירת ידע תהיה באישור היחידה לאיכות הסביבה. לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס העיר שהביוב בוצע לשביעות רצונו.

ב. טיב השפכים

איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. מבנים ששפכיהם מביאים חומרים שאינם מתאימים לתקן, ימלאו אחר דרישות היחידה לאיכות הסביבה לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הציבורי (התקנת שוחות להפרדת שומנים).

ג. מתקני קדם – הטיפול יעשו בטרם החיבור למערכת הביוב המרכזית.



תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות ושמיים, הכל בכפוף ובאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

2. הידרנטיים – בכל מגרש בשטח מפעל תותקן מערכת הידרנטיים לכיבוי אש ע"פ הוראות ודרישות שירותי הכבאות.

3. ניקוז – תכנית ניקוז בשטח התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.

4. פסולת -

א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

ב. בתחום אזורי תעשייה עתירת ידע יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינוע לאתר מסודר.

ג. פסולת רעילה תסולק באחריות המפעל, בהתאם לכל דין. היתר בנייה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו / או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית.

ד. פסולת שתוגדר כרעילה תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.

5. רעש -

בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש, ("כהגדרתו בחוק") יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם לחוק, שיבטחו מניעת רעש בלתי סביר.

6. איכות אויר -

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, סולר ואנרגיה סולרית.

ייאסר שימוש בפחם, מזוט ונפט. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר יהיו ע"פ תקנים בתוקף וע"פ דרישות המשרד לאיכות הסביבה.

7. חניה -

א. מגרשי החניה יצופו באופן שימנע פיזור אבק מהנסיעה ויאפשר החדרת מי גשם באופן ישיר לקרקע.

ב. במגרשי החניה יינטע עץ חצי בוגר אחד על כל 6 מקומות חניה.

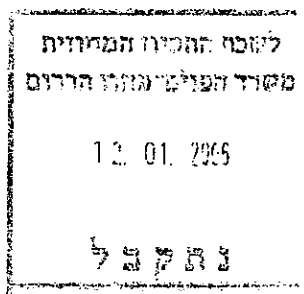
ג. נטיעות העצים במגרשי החניה יתבצעו במפלס המגרש כך שתתאפשר זרימה חופשית של מי נגר אל המשטחים המגוננים.

8. בניה משמרת מים

א. בהיתרי הבניה יובטחו אמצעים להגברת החלחול. במגרשים לבניה יישארו 30% משטח המגרש לגינון או לכיסוי בחומר חדיר למים לצורך החדרת מי נגר עילי לקרקע ויותקנו אמצעים להגברת החלחול.

ב. מי נגר עילי ממדרכות, גגות ומשטחי חניה יופנו לשטחים מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים לפני חלחולם לקרקע.

ג. מערכות מיזוג האוויר יהיו מבוססות על אוויר ולא על מים.



9. הנחיות להגשת בקשה להיתר בניה באזור תעשייה עתירת ידע ואזור משולב תעשייה עתירת ידע ומסחר:

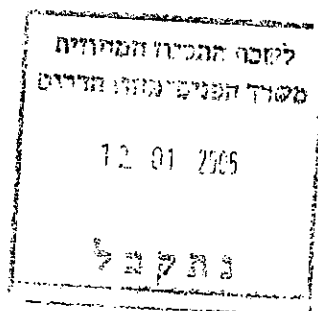
לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

9.1 א) מידע ונתונים – כללי

יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומנהלה.
ב) שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתית.

9.2 אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן:

- א) ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאזור תעשייה עתירת ידע, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
- ב) שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית/או לחילופין הצגת מתקני המערכת הסגורה.
- ג) פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשירותים הנלווים, לרבות יצירתם בתחום המפעל ודרכי סילוקה.
- ד) זיהום אויר: אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.
- ה) חומרים רעילים ומסוכנים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.
- ו) רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.
- ז) איכות אויר: שעורים מירביים לפליטת מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תחליף הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני פליטה הנדרשים ואשר יעודכנו מעת לעת.
- ח) בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.
- ט) אחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.
- י) פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת מבנים, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.



11. תנאים להוצאת היתר בניה

א. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרשים בתחום תכנית זו, שתוגש לאישור הוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי הבניה. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול הנחיות בינוי ופיתוח נופי. הנחיות אלה יערכו על בסיס נספח נופי שיצורף לתכנית ויתייחסו בין השאר לנושאים הבאים: פיתוח שטח התכנית בזיקה למיקומו בכניסה לעיר, פיתוח השטחים הפתוחים בתכנית בהתאם לתנאי אקלים וסביבה, שילוב ערוצי הנחלים המשוחזרים בתכנית כערוצים פתוחים, נצפות שטח התכנית מהאנדרטה ומפארק האנדרטה ועוד, הנספח הנופי והנחיות הבינוי והפיתוח הנופי יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה ורשות ניקוז.

ב. כל היתר בניה יכיל:

1. פרוט מלא של חומרי גימור (כולל גגות) על פי הנחיות מהנדס העיר.
2. עיצוב החזית החמישית (גגות) תוך התחשבות בנצפות מאנדרטת הנגב, על פי הנחיות מהנדס העיר.
3. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר במבנים.
4. פתרונות לחניה לרבות פרטי קרוי תאורה ושילוט.
5. פרטי גדרות וקירות תומכים.
6. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
7. תכנית פיתוח למגרש אשר תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.
8. התכנית תכלול פרטי פיתוח גנני לרבות מערכת השקיה, שתילה ונטיעות במגרש.
8. פתרון הארה דקורטיבי למבנים.

ג. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה והבטחת ביצוע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.

ד. תנאי למתן היתרי בניה, אישור ע"י רשויות התמרור המוסמכות לתכניות הסדרי תנועה מפורטות עפ"י שלבים המצויינים בטבלת המטלות התחבורתיות (סעיף 15).

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקת תחזית הרעש ממסילת הברזל, וביצוע מיגון הבניינים על חשבון היזם, במידה ויידרש בהתאם לממצאי הבדיקה.

ו. תנאי להיתר פיתוח המגרש, הגשת נספח בינוי ופיתוח מפורט אשר יכיל תכנית פיתוח ותנועה, במיקום המבנים הסופי, חתכים וחזיתות עקרוניים, יהיה דגש מיוחד לכיוון כביש מס' 40.

ז. בהיתרי הבניה במגרשים 50 ו 80 תובטח עמידה בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990. היתרי בניה ילוו בייעוץ אקוסטי ויתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה ומע"צ.

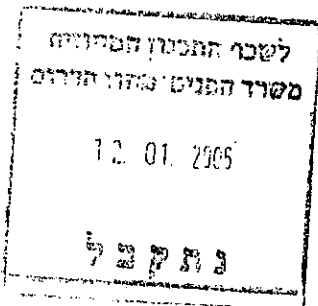
ח. היתר בניה לתעשייה עתירת ידע, למגרשים 50 ו 80 ולשירותי דרך יינתנו בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

ט. תנאי להיתר בניה פיתוח במגרש מס' 1 מוסד ציבורי, יהיה הגשת נספח בינוי ופיתוח מפורט אשר יכיל תכנית פיתוח ותנועה, מיקום המבנים הסופי, חתכים וחזיתות עקרוניים, יינתן דגש מיוחד לחזיתות הפונות לכיוון הכבישים 30 ו 60.

י. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט היינו תנאי למתן היתר בניה.

יא. יש לתאם עם חברת מקורות לפני ביצוע העבודות בשטח התכנית. בקטעים בהם עובר כביש מעל קו "מקורות" – יש צורך למגן את קו "מקורות" עם שרזול פלדה, ביצוע ע"י "מקורות" וע"ח היזם.

יב. יזם התכנית יהיה אחראי לתכנון וביצוע מגוונים אקוסטיים ככל שידרשו באישור המשרד לאיכות הסביבה ובתאום עם מע"צ.



יג. תכניות הפיתוח באזור משולב מסחר נופש וספורט הנוגעות לשטח אשר במרחק עד 60 מ' מרצועת המסילה יתואמו עם רכבת ישראל.

יד. פיתוח כבישים 3 ו 15 יכלול את ביצוע שחזור ערוץ הנחל, את ביצוע השביל לאורך הנחל בכל תחום התכנית ואת ביצוע חיבור השביל לנקודת החציה של הכבישים לרבות לצמתי הכבישים 30/60, 3/15 וכן לכביש 60 סמוך לגשר מעל מסילת הרכבת.

ט"ו. תנאי להוצאת היתרי בניה בשלב ב' כמסומן בתשריט, יהיה ביצוע מטלות להפחתת סיכונים מאירועי חומרים מסוכנים כמפורט :

1. תמרורים: הצבה בפועל של תמרור ד' 10 האוסר ביצוע עקיפה ע"י משאיות בכל צומת עם כביש 40 בתחום התכנית (30/60 מזרחה, 40/60 דרומה) וכן בכניסה למחלף 30/15. לאחר השלמת המחלף 40/60 הצבת תמרור איסור עקיפה מהמחלף מזרחה 30/40.

2. הידרנטים: הצבת עמדות כיבוי לאורך דרך 40 בתאום עם מע"צ ואיגוד ערים לכבוי אש. ביצוע עמדות כאמור יהיה בד ובד עם ביצוע תשתיות המים ויהווה תנאי להוצאת היתרי בניה. מיקום עמדות הכיבוי לאורך דרך 40 כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי והתשתיות יאושר באופן סופי בעת הביצוע בהתאם להוראות כיבוי אש ומע"צ.

3. תאורה: התקנת תאורת דרכים לאורך כביש 40 ולאורך כביש 30.

ביצוע בפועל של התאורה בקטע הדרך 40 בין מחלף 60/40 לבין מפגש 40/30 (לרבות הגשר) יהיה תנאי לפתיחתו לתנועה.

4. הצבה בפועל של נגרות חומרים מנטרלים בב"ש באתר שיאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה.

ט"ז. תחנת התדלוק תיבנה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. היתר לתחנת התדלוק יתואם עם היחידה לאיכות הסביבה.

12. הנחיות כלליות לתשתיות

כללי - כל מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות ויהיו תת קרקעיות.

12.1. חשמל – הוראות בינוי ופיתוח –

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על קרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט של המבנה:

סוג קו החשמל	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'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-

קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז הדרום.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים. 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 לקווי מים, ביוב, חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

12.2. ביוב – כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת ביוב עירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר. במידת הצורך יידרשו מתקני קדם לטיפול בשפכים לפני חיבור השפכים למערכת הביוב המרכזית.

12.3. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

12.3. ניקוז המגרשים יהיה ע"פ תכנית ניקוז. תכנית הסדר הניקוז בשצ"פים המיועדים להסדרת נחל כתף תתואם ותאושר ע"י רשות הניקוז.

ליזכר התכנית המפורטת
משרד התיירות והאזורים
12 01 2006
ב ת ת ק מ ל

13. א. אזורים ושימושים – מצב קיים:

התכניות החלות על שטח התכנית אינן מקנות זכויות בניה, אלא ייעודי קרקע ברמת המתאר בלבד

13. ב. טבלת זכויות בניה מצב מוצע:

קווי בניין	שטחי בניה מרביים במגרש במ"ר %						מס' קומות (1)	גודל מגרש (במ"ר)	מגרש מס'	שם האזור
	לכסוי הקרקע (תכסית) (2)	סה"כ שרות עיקרי +	שטח שירות		שטח עיקרי					
			מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס הכניסה				
כמסומן בתשריט	10500 מ"ר	15000 מ"ר	500 מ"ר יתר השימושים	3000 מ"ר חניה	1500 מ"ר	1000 מ"ר	9000 מ"ר	17,589	1	שטח למוסד ציבורי
קווי בניין המסומנים בתשריט הם מעל ומתחת הקרקע	50%	80%	10%	-	10%	5%	55%	13,801	2	אזור תעשייה עתירת ידע
								17,368	3	
								7,403	4	
								25,330	5	
								8,840	6	
								3,556	7	
								8,859	40	
8,706	41									
6,062	42									
3,158	43									
כמסומן בתשריט	19%	44%	-	-	10%	-	21% למסחר + 13% לאטרקציות ותיירות ומסעדות.	56,942	50	אזור משולב מסחר נופש וספורט
כמסומן בתשריט	10%	10%	-	-	5%	-	5%	4,399	70	שטח למתקן הנדסי
כמסומן בתשריט	30%	42%	-	-	15%	-	7% לאולם שמתות + 20% לקנטרי קלאב	22,460	80	אזור משולב ספורט ומסחר
קדמי, אחורי וצידי 0	20 מ"ר	20 מ"ר	-	-	-	-	20 מ"ר	1,538	30	שטח ציבורי פתוח
כמסומן בתשריט	25%	25%	-	-	5%	-	20% (מתוכנס 120 מ"ר למסחר)	3,706	90	שטח לשירותי דרך

הערות לטבלת אזורים ושימושים ומגבלות בניה – מוצע:

- קומת הגג תשמש למתקנים הנדסיים, תותר הגבהת קומת הגג עד גובה 5 מ' כחלק מהתייחסות אדריכלית לקומה כחזית חמישית.
- קומת קרקע מסחרית במגרשים 40-43 תהיה בגובה 6.5 מ' ותאפשר הקמת קומה טכנית או גלריה בקומה.
- שטחי שרות תת קרקעיים יכללו חניות, מחסנים חדרי מדרגות, מעברים ומתקנים טכניים.
- במגרש מס' 1 - יותרו העברת זכויות בניה עיקריות ושרות ממעל קומת הכניסה למתחת קומת הכניסה בסמכות ועדה מקומית.
- במגרש מס' 50 - תותר הקמת מתקני ספורט פתוחים ואטרקציות מחוץ לקווי בניין באישור הוועדה המקומית.

14. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

15. שלבי ביצוע התוכנית

א. התוכנית תותר לביצוע בשלבים, תוך 10 שנים מיום אישורה.

ב. שלבי התכנית –

שלב א' – החלק הצפוני לדרך חברון מותנה בטבלת מטלות תחבורתיות א – 1 עד א-2.

שלב ב' החלק הדרומי לדרך חברון מותנה בטבלת מטלות תחבורתיות ב- 1 עד ב-3.

ג. מטלות תחבורתיות המפורטות לעיל ומטלות אחרות (כגון: מעגלי תנועה, רמזורים, הרחבות צמתים וכ"ו)

יבחנו בכל שלב ויאשרו ע"י משרד התחבורה בטרם המעבר לשלב הבא.

טבלת מטלות תחבורתיות:

מטלות תחבורתיות	היקף מתן היתרי בניה (שטח עיקרי מצטבר במ"ר)				מגרש	שלב	שלב ביצוע
	אזור משולב ספורט ומסחר ואזור משולב מסחר נופש וספורט	אזור משולב תעשייה עתירת ידע ומסחר	תעשייה עתירת ידע	מוסד ציבורי			
הסדרת כניסה מכביש 30 עפ"י נספח מס' 4.	-	-	-	10000	1	א - 1	א
השלמת דרך האורגים עד לדרך מס' 30. כולל הסדרת צומת מרומזר במקום וכן הרחבת צומת חטיבת הנגב, כך שבגישה אליו מצפון יתקומו לפחות שלושה נתיבים לנסיעה ישר ובנוסף שני נתיבים לפני שמאלה.	6100	8100	7600	-	2,7 42,43 80	א - 2	א
הקמת מעבר תת קרקעי המחבר בין המתחמים AB מתחת כביש 60, ביצוע כביש מס' 15 וחיבור ברמפה לדרך מס' 40 עוקף ב"ש	7000	4000	12000	-	6-3 40,41,50 90	ב - 1	ב
סלילת כניסה מכביש 30 (רמפה)	14000	8000	24000	-		ב - 2	
סלילת רחוב האורגים לכיוון דרום (קטע בין כביש 15 ודרך בן גוריון וביצוע גשר מעל הרכבת. ביצוע הרחבת דרך חברון	18000	10000	30000	-		ב - 3	
סלילת רחוב האורגים לכיוון צפון	עפ"י מלוא היקף הבניה המותר עפ"י התקנון					סופי	

שרשבסקי-מדש אדריכלים בע"מ
שד' שז"ר 21 האו-שבע 84894
טלפקס 6273427, 01-6270668

חתימת המתכנן

מקורות חברת מים בע"מ
מרחב הדרום

ליצבר התמיכה המחוזית
משרד אפ"ס/מנהל הדרום
12.01.2005
נתקבל

אין לנו התנגדות עקרונית להכניח בתנאי שוו תהיה
מתוגמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחשב עמנו הסכם
מחייב בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום חתימת כל
בעל זכות בשטח/הנדון/אג"פ של רשות המוסמכת לפי
כל הורה ועפ"י כל צדק.
למען חסר שפן מוצהר הן כי אם נעשה אף עשה על
ידינו בלבד בגין השטח הנלוו בתכנית, אין חתימתנו
על תכנית-הגדרה או הוצאה בקיום הסכם-מחייב ו/או
ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י בעל השטח
באחד על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכויות
אחרות העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל צדק.
שכן חתימתנו צומת אך ורק מנקודת מבט הכנונית.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
אריד

חתימת בעל הקרקע

חברת קו צינור אילת אשקלון בע"מ

חברת "מבני תעשייה" בע"מ

חתימת מגיש התכנית