

עמק שרה שלב ו'

מבוא

1. כללי:

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית להרחבת אזור התעשייה עמק שרה לכיוון דרום. התכנית מהווה נדבך חשוב ומרכזי להוספת מקורות תעסוקה בתחום העיר ב"ש והמטרופולין. התכנית מאפשרת פתוח יזמי מגוון תוך הקפדה ושמירה על נושאים סביבתיים ומתן הנחיות לפיתוח נופי. השימושים העיקריים המותרים בתכנית כוללים אזור מלאכה ותעשייה זעירה ואזור מסחרי הממוקם בנקודת הכניסה/ יציאה מהמתחם.

2. מיקום התכנית:

- בצפון: עמק שרה שלב ב' ונחל בקע.
- בדרום: כלא בקו רוחב 68.
- במערב: כביש באר-שבע משאבי שדה.
- במזרח: כביש 40

3. עקרונות התכנון:

- א. יצירת קשר בין אזורי התעשייה הקיימים בעמק שרה מעברו הצפוני של נחל בקע שלבים ד' ו ה' בשלוש נקודות מגע האחת על בסיס המשכו של כביש המגיע מצפון מכוון עמק שרה שלב ב', השנייה על בסיס כביש ראשי עמק שרה שלב ה' והשלישית על בסיס כביש המגיע מכוון עמק שרה שלב ב' (בחלקו המערבי) אשר מוכל בתחום מסדרון החשמל לתחמי"ש באר-שבע תוך ביטול הקשר הקיים היום המחבר את כביש 24 עם כביש 26 ע"י גשר ע"ג נחל בקע.
- ב. חיבור מערך הכבישים של עמק שרה לכביש הטבעת העירוני.
- ג. השלמת מערך התנועה העירוני ויצירת המשכיות לכביש הטבעת העירוני וחיבורו לכביש מס' 40 באמצעות מחלף.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ח 1968
התוכנית אושרה ע"י 19 הפנים ביום
בינת שנת 1970
מנהלת מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
20.4.72
לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית
6636
תאריך

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מתאר מס' 126/102/02/5

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 102/02/5, 60/102/02/5, 127/02/11

ולתכנית מפורטת מס' 11/167/03/5, ולתכנית מס' 5 / בת / 43

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

עמק שרה שלב ו'

מחוז : דרום

נפה : באר שבע

מקום : עמק שרה שלב ו' צפון, באר-שבע

גושים וחלקות :

גוש 39772
חלי 1 - כבעלות פרטית.
חלי 2, 24 - בניהול מינהל מקרקעי ישראל (מדינה).
גוש 39773
חלי 1, 2, 3, 7 - בניהול מינהל מקרקעי ישראל (מדינה), בחלקה 1 קיימת הקצאה למשרד ממשלתי (כלא אשל)
גוש 100179/1 - חלי 7 - בניהול מינהל מקרקעי ישראל (מדינה).
גוש אל סיר - חלי 15 (חלק) - בניהול מנהל מקרקעי ישראל (קק"ל).
גוש 38095 (שומה) - חלי 1, 3 - בניהול מנהל מקרקעי ישראל (ר"פ).
גוש 38478 - 12-6, 22-14, 25
גוש 38440 - חלי 153
גוש 38477 - בהסדר (יתבע ע"י המדינה)
גוש 38479 - בהסדר (יתבע ע"י המדינה)
גוש 38474 - בהסדר (יתבע ע"י המדינה)
גוש 38475 - בהסדר (יתבע ע"י המדינה)

שטח התכנית : 1031.506 דונם.

עורך התכנית : ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' יהודה הנחתום 4 באר-שבע

מ.ר. 35179

מגיש התכנית : משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה באמצעות חב' יורם גדיש תשתית ובניין בע"מ

רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע

בעלי הקרקע : מדינת ישראל

רשות הפיתוח

קרן קיימת לישראל

דוד סופר ת.ז. 158190 וחב' דוד סופר סוכנות לבטוח בע"מ

(ח.פ.) חברה 51-0463458, באמצעות מיופה כוחם חיים נדל מרח' שדרות בן צבי

14, רמת גן

תאריך : 7/2001

עדכון : 05/2012

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 126/102/02/5 המהווה שנוי לתכניות מתאר 102/02/5, 60/102/02/5, 127/02/11 ולתכנית מפורטת מס' 11/167/03/5 ולתכנית מס' 5/בת/43.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו משנה תכניות מתאר מס' 102/02/5, 60/102/02/5, 127/02/11 ותכנית מפורטת מס' 11/167/03/5 ותכנית מס' 43/בת/5 בגבול תכנית זו.

3. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת אזור התעשייה עמק שרה ע"י :

- א. שינוי יעודי קרקע: מתעשייה לאזור מלאכה ותעשייה זעירה משטח חקלאי לדרכים וטיפול נופי משפ"צ לאזור מלאכה ותעשייה זעירה ודרכים. משטחים פתוחים לאזור מלאכה ותעשייה זעירה, מסחר דרכים ושפ"צ ממסילת ברזל לשפ"צ ממבני ציבור מיוחדים לדרכים.
- ב. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.
- ג. קביעת תנאים למתן היתר בניה
- ד. עיצוב ופיתוח מגרשים
- ה. קביעת מגבלות וזכויות בניה
- ו. טבלת מאזן ראשוני של התפלגות היקף החפירה והמילוי.

4. מסמכי התכנית

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.
- א. 30 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
 - ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:2500 (להלן תשריט).
 - ג. נספח תנועה מנחה בק.מ. 1:1250.
 - ד. נספח ניקוז מחייב לעניין עקרונות התכנון בק.מ. 1:1250.
 - ה. נספח עיצוב גדרות מנחה למגרשים המיועדים לתעשייה, מלאכה זעירה ומסחר, למעט ההוראות המפנות אליו בתקנון התכנית שיהיו מחייבות.
 - ו. טבלאות איזון והקצאה.
 - ז. טבלת מאזן ראשוני של התפלגות היקף החפירה והמילוי.
 - ח. סקר סיכונים ססמיים.

5. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט ומתאור במקרא.

6. תכליות ושימושים

א. **אזור מלאכה ותעשייה זעירה**: (מגרשים מס' 101-140, 145 - 199, 201-203, 305, 306, 307)

1. תותר הקמת תעשייה ומלאכה למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ופטרוכימית ואחסנה הכרוכה בהם, תעשיית דשנים, חומרי הדברה (ייצור, אריזה, אחסנה), יצור צבעים, אחסון גזים, משחטות, מכון פסדים, אסבסט ותשלובת כימית ונפט. בתחום התכנית יותרו שימושים שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים ומטרדים סביבתיים והעומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)), אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס העיר או יחידה לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרד סביבתי. יהיה ניתן לאשר מפעלי בטון, מתכת, טכסטיל, מעגלים מודפסים, שיש מרצפות ואבן בתנאי שיעמדו בתנאים לעיל. בצד יצור ואחסנה יותרו גם תצוגה ושווק. שטחי האחסנה יכללו במניין השטחים העיקריים.

ב. אזור מסחרי: (מגרשים 502-505)

תותר הקמת חנויות ומבנים למסחר מסוגים שונים כולל משרדים הנדרשים להפעלתם, אולמי תצוגה ושמחה בכפוף לחו"ד היחידה לאיכות הסביבה של עיריית באר שבע, מסעדות ושרותי אוכל וכל שרות מסחרי התומך תעשייה.

ג. שטח למבנה משק: (מגרש מס' 501)

תותר הקמת משתלות מבני חממות וסככות, משרד, חנות מכר ומחסנים הנובעים מאופי הפעילות במקום.

ד. שטח להסדרת נחלים: (מגרשים מס' 1001, 1002)

מיועד לבצוע עבודות הנדסיות שמטרתן הסדרת זרימת מי שיטפונות, לפתוח נוף, גישור והעברת מערכות תשתית. במקביל לגדות ערוץ הנחל תיסלל דרך שרות ברוחב של 5.0 מ' לפחות. הוצאת התרי בניה בתחומי השטח להסדרת נחלים (כולל התכנית להסדרת הנחל עצמו) כפוף להגשת נספח הנדסי ונופי באשור ו. מקומית ובתאום ואשור רשות הניקוז. כל תוספת תכליות בתחום הסדרת הנחל תחייב הכנה ואשור תכנית מפורטת. עד להסדרת הנחל ישמר ערוץ ברוחב של 50.0 לפחות.

ה. שטח ציבורי פתוח: (מגרשים מס' 401-414)

השימוש בשטח הנו לצורך שבילים, נטיעות, גנון. העברת קווי תשתית, פרוזדורי חשמל וניקוז, לא תותר כל בניה. מגרשים 408, 409 יטופלו כחלק מדרך מס' 2.

ו. טיפול נופי: (מגרש מס' 2001)

יותר פיתוח אקסטנסיבי כולל עבודות עפר מזעריות שידרשו לאצירת מי נגר לצורך השקיה ונטיעות. עבודות העפר יבוצעו תוך פגיעה מזערית בפני השטח הטבעיים. עודפי החפירה יועברו לשטחי מילוי או יסולקו ועודפי קרקע מעבודות חישוף יפוזרו על פני השטח המופרים. תותר נטיעת שיחים וחורשות, מטעים וגידולים חקלאיים שונים. הצמחייה תהיה עמידה ליובש, והשקייתה תתבסס בעיקרה על מי נגר.

ז. דרכים:

1. מגדיר תוואי הדרך, רוחבה או הרחבתה ויהיה לפי המסומן בתשריט.
2. מגרשי ש.צ.פ. 408, 409 יהוו חלק מדרך מס' 2.
3. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרכים 40 ו 406 אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים לתכניות הסדרי תנועה וביצוע (כולל תאור, ניקוז וגבהים).
4. פתיחת חיבור דרך מס' 30 לדרך מס' 406 מותנה בניתוק כל החיבורים לדרך מס' 406 שאינם סטטוטוריים, עד מרחק של 600 מ' מכל צד של הצומת, לרבות חיבור בית הסוהר.
5. תנאי הכרחי לסלילת כביש מס' 30 וחיבורו לכביש 406 הוא ביצוע הפרדה מפלסית עם מסילת הרכבת לרמת חובב. לא תותר חציית המסילה ע"י הדרך במפלס הקרקע.
6. עם ביצוע ההפרדה המפלסית בין דרך מקומית מס' 30 לבין מסילת ברזל וכתנאי לתחילת השימוש בדרך, תבטל דרך הגישה הקיימת לכלא לרבות פרוק המעבר הקיים על מסילת הברזל ותחובר לצומת המתוכנן בדרך מס' 30, כמסומן בתשריט.

ח. מסילת ברזל:

1. השטח המסומן בתכנית למסילת ברזל מיועד למסילת ברזל, למבני שרות ומתקנים למסילות ברזל, לרציפים ומעברים תת קרקעיים, להקמת גשרים, מנהרות, מעברים חקלאיים לרבות מעברים תת קרקעיים לכלים חקלאיים והולכי רגל, לתיעול וניקוז, סוללות ומחפרות, לשוליים, לדרכי שרות, לגדרות, קירות תומכים, תאורה, מתקני איתות ותקשורת, מחסומי רכבת, העתקת והסדרת קווי תשתית לביצוע עבודות חפירה ומילוי, מפגש מסילה ודרך – רב מפלסיים, הסתעפויות למתקנים הנדסיים עבור הזנת תחנת השנאה והפעלת מערכת החשמל ומתקני חשמל, מבני בקרה לחשמול לרבות מבני שליטה ובקרה עבור הרכבת וכל מתקנים לצורך מסילת ברזל או בקשר אליה המהווים חלק בלתי נפרד ממנה. הכל בתאום עם רכבת ישראל.
2. בשטח המיועד למסילת ברזל יותרו גם התכליות הבאות: קווי חשמל להזנת הרכבת, עמודים לתמיכת מערכת המגע העילי, כולל מערכות המתיחה, קווי חשמל המחברים את מכונת השנאה של הרכבת עם מערכת המגע העילי ותחנות המשנה, עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים או תת קרקעיים. הכל בתאום עם רכבת ישראל.
3. לא תותר כל עבודה בתחום מסילת ברזל אלא לאחר קבלת אישור רכבת ישראל.

ט. אזור משולב מסילת ברזל ודרך:

יותר התכליות והשימושים המופיעים בסעיפים דרכים ומסילת ברזל.
התכנון הפיזי וביצוע דרך מסי' 30, מחייב תכנון וביצוע הפרדה מפלסית מעל מסילת הברזל.

י. פרוזדור חשמל:

שטחים למעבר קווי חשמל ראשיים קיימים - (קו מתח עליון וקו מתח על).
שטחים למעבר קווי חשמל מוצעים.
מיועד למעבר קווי חשמל ראשיים במתח על 400 ק"ו, ובמתח עליון - 161 ק"ו, עמודי חשמל עליון ותת קרקעיים, (להלן מעברים).

יא. אתר עתיקות:

השטח המסומן בתשריט בקו שחור מקוטע הוא "אתר עתיקות" כהגדרתו בחוק העתיקות התשל"ח - 1978.
תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה ו/או הרשאה ו/או תחילת ביצוע עבודות בתחום אתר עתיקות הוא תיאום עם רשות העתיקות בהתאם ובכפוף לחוק העתיקות.

7. הוראות בנייה, עיצוב וחומרי גמר:

א. גובה מבנים

1. גובה מבנים מכסימליים מותרים:

- א. תעשייה
גג שטוח 14.0 מ'.
גג משופע 15.0 מ'.
ב. מלאכה ותעשייה זעירה (למגרשים עד 1.03 דונם)
גג שטוח 8.0 מ'.
גג משופע 9.0 מ'.
ג. מלאכה ותעשייה זעירה (למגרשים מעל 2.3 דונם)
גג שטוח 14.0 מ'.
גג משופע 15.0 מ'.

הערה:

1. כל האמור לעיל פרט למתקנים תעשייתיים, מגדלי מים, חדרי מעלית לשירותים טכניים.
2. גובה הבניין נמדד מהנקודה הגבוהה במדרכה שבחזית המגרש.

ב. סככות וחניה מקורה:

- מותר יהיה להקים סככות חניה מקורה בנפרד מהמבנה העיקרי, בתנאים הבאים:
1. בחזית אחורית וצדדית בלבד.
2. הסככה לא תבלוט מעבר לגובה הגדר בגבול המגרש.
3. כל בניה על קו אפס צדדי או אחורי תשתלב מבחינה אדריכלית עם המבנה העיקרי שבמגרש ועם הגדר.

ג. מתקני אשפה:

ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בהתאם להנחיות בסעיף 9 פיתוח נופי.
הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מחזור ותועבר לאתרי פסולת מוכרזים ומאושרים ע"פ כל דין.

ד. חומרי גמר:

בחזיתות קדמיות יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד, כמו: אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי בתבניות פח (פרט למתקנים תעשייתיים). לבני סיליקט חשופות, כל החלונות והדלתות בחזיתות מאלומיניום או מתכת.

ה. גגות:

1. לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט.
2. כל הגגות השטוחים יצופו באגרנט ו/או ירוצפו.
3. המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבניה על הגג בכפוף לאשור מהנדס העיר.
4. הניקוז – יהיה לכיוון המגרש.

ו. צנרת:

תיאסר שילוב צנרת אלקטרו מכאנית כולל מיזוג אוויר, בחזיתות המבנים, אלא אם היא תמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים ויזואליים, באישור מהנדס העיר.

ז. גדרות:

הגדרות יבנו עפ"י הנחיות עיצוב הנוף שבסעיף 9 (פתוח נופי).

8. חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.

9. פתוח נופי:

א. פיתוח מגרשים באזור מלאכה ותעשייה זעירה ומסחר:

1. בגבול המגרש עם שטחים ציבוריים תוקם גדר בנויה בגובה כ 2 מ' מעל פני המדרכה/ השצי"פ.
2. כל הגדרות וקירות התמך בחזיתות הפונות לשטחים ציבוריים יצופו באריחי אבן טבעית לפי פרט 1 בנספח הפיתוח.
3. מתקנים הנדסיים שימוקמו בגבול המגרש יהיו בתוך גומחות סגורות וישולבו בקירות.
4. במקרים בהם הפרש הגובה בין פני הקיר בגבול המגרש והמדרכה יעלה על 2.6 מ' תתוכנן בחזית הקיר התומך ערוגה בנויה בגובה כ 1 מ', בתחום המגרש (ראה פרט 2 בנספח פיתוח). הטיפול בערוגה זו באחריות המפעל.
5. באזור הכניסה לחצר המפעל (לא מתייחס לכניסה דרך המבנה), יבנה קיר הפיתוח בגובה 2.5 מ' לפחות מפני המדרכה, בנסיגה של 1.5 מ' לפחות לתוך המגרש בקטע שאורכו 5 מ' לפחות. ברצועה זו ישולבו גינות, שילוט, תאורה, תרניי דגלים והטיפול בה באחריות המפעל (ראה פירוט בנספח הפיתוח).
6. בחזית הפונה לכביש תינטע בתחום המגרש רצועת גינות ברוחב של 1.5 מ' לפחות ובה ישולבו עצי צל בוגרים במרווח 8 מ' לפחות. כל הצמחים יהיו בעלי דרישה נמוכה למים.
7. תותקן מערכת השקיה מרכזית קבועה לכל שטחי הגינות בתחום המגרש. התקנת המערכת תהווה תנאי לקבלת היתר לאכלוס.
8. מיכלים לאיסוף אשפה ירוכזו באזור נגיש לכביש, יהיו טמונים או יוסתרו באמצעות קירות מסתור או מבנה נפרד שיבנו בגמר תואם לקירות הפיתוח או חזיתות המבנה, או בחדר אשפה שיבנה כחלק מהמבנה העיקרי (ראה פרוט בנספח הפיתוח). מידות מסתורי חדרי אשפה יותאמו לסוג, מספר וגודל המיכלים שידרשו בהתייחס להנחיות מנהלת האתר לאופן פינני ומיון האשפה. אישור התכנית המפורטת לאיסוף ומיון האשפה ומבנה המסתור, יהיה תנאי לקבלת היתר בניה.

9. בחזית מגרשים הפונים לכביש 30 תוקם גדר בנויה מחופה באריחי אבן טבעית, בגובה כ- 2.5-2 מ' מעל פני המדרכה. בנקודת דרוג גובה הקירות ישולבו "חלונות" – קטעים באורך 1.0-1.5 מ' של קיר בגובה עד 60 ס"מ אשר מעליו תותקן סבכת ברזל, כמפורט בנספח הפיתוח.

10. בחזית מגרשים הפונים לנחל תוקם גדר בנויה המחופה באריחי אבן טבעית, בגובה כ- 2 מ' מעל פני הקרקע בחצר המפעל. תכנון הקיר יעשה תוך הימנעות מעבודות מלוי ושפך קרקע בתחום הנחל ומפגיעה בפני הקרקע הטבעית.

ב. פיתוח שצ"פים:

תכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב (כאמור בסעיף 15 א' – תנאים למתן היתר בניה) יכללו הסדרת השיפועים לניקוז השטח, עיצוב מוצא צינורות ניקוז הכבישים, קירות ומסלעות לתמיכת הפרשי גובה, הצללה באמצעות עצי צל רחבים ומצללות, דרכי גישה ורחבות, רהוט גן ופסול סביבתי, גינון והשקיה ממוחשבת. כל הקירות התומכים יחופו באריחי אבן טבעית בנדבכים של 30 ס"מ בעיבוד מוחלק או מוטבה מכני (ללא זמלה) עם פוגות אופקיות שקועות.

המסלעות יבנו בטרסות בגובה מירבי של 1.2 מ'.
הגינון יתבסס על צמחיה בעלת צריכת מים מצומצמת ודרישה נמוכה באחזקה.

ג. נטיעות ברחובות:

לאורך כל המדרכות תינטע שדרת עצי צל משני עברי הכביש.
מרווחי הנטיעה ברחובות לא יעלה על 10 מ'.
העצים יהיו בעלי דרישה נמוכה להשקיה.

ד. פיתוח בשולי הנחל:

בשטח הציבורי הפתוח שבגבול הנחל יתוכנן פיתוח אקסטנסיבי שיכלול הסדרת שיפועים ונטיעות. עבודות הפיתוח בשטח הציבורי יבוצעו תוך הימנעות מפגיעה בפני הקרקע ובצמחיה הטבעית בשולי הוואדי ויוגבלו ככל הניתן לשטח שבין המגרשים ודרך השרות בשולי הוואדי.
במקרים בהם יידרש מילוי בשולי הוואדי יש לאסוף את השכבה העליונה (30 ס"מ) של הקרקע הטבעית לפני תחילת העבודות, לצורך שימוש כאדמת גן. במידה וימצאו פקעות ובצלים של צמחי בר יש להעבירם למקום שיקבע אדריכל הנוף.
תמיכת קרקע במידה ותידרש תעשה באמצעות קירות בחיפוי אבן טבעית לבנה/ צהבהבה, קירות אבן חמי או באמצעות מסלעות נמוכות אופקיות מאבן לבנה/צהבהבה.
ניקוז המגרשים והכבישים לכיוון הוואדי יעשה באופן וסדר ומבוקר אל מתקנים או מערכות שיוכנו מראש וישולבו בתכנית הסדרת הנחל.

10. מערכת תשתיות :

א. ביוב :

1. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (לא מחוצה להם) זאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.
2. תנאי להוצאת היתר בניה להנחת קווי מים וביוב הסמוכים למתקני מקורות יהיה: בתיאום ואישור מקורות.
3. היתרי בניה יינתנו למפעלים: "יבשים" (ראה סעיף 12) בלבד עד להשלמת הרחבת מכוני הטיהור של העיר באר-שבע.

ב. תשתיות חשמל :

לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה כאשר המדידה תהיה בקו המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט 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'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל.

ג. נקוז :

1. כל המפעלים ישולבו במערכת הניקוז הכללית שתופרד לחלוטין ממערכת איסוף השפכים.
2. נגר עילי העלול להכיל מזהמים שמקורם בפעילות עסק/מפעל דינו יהיה כדין שפכים תעשייתיים שהמפעל/עסק חייב יהיה לטפל בהם בתחומי המגרש בטרם חיבורם למערכת השפכים הכללית.

ד. זכות מעבר לתשתיות :

כל בעל קרקע, לאחר שקיבל הודעה על כך מאת הועדה המקומית, חייב לתת זכות מעבר חופשי לקווי תשתית ממגרשים גובלים בתחום שבין קווי הבניין לגבול המגרש ובתנאי שלאחר ביצוע העבודה יוחזר הנכס לבעליו במצב תקין.

ה. כללי :

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

11. טבלת זכויות בניה – מצב קיים

א. תכנית מס' 11/167/03/5

א.1. במגרשים לתעשייה תותר בנית מבנים לתעשייה לגבה של 2 קומות עד לגבה של 14.0 מ' מעל פני הקרקע. תותר בניה של 60% בקומות קרקע כולל מבני עזר ו 40% בקומה א'.

א.2. בחזיתות הפנות לרחוב מספר 25 תבנה ע"י המפעלים גדר אחידה על פי פרט סטנדרטי מחייב שיסופק ע"י העירייה בגובה 1.5 מ' מעל מפלס המדרכה.

מרווחי הבניה יהיו : בחזית הכביש – כמסומן בתשריט.

בחזית צדדית 4.0 או 0 בתנאי קיר אטום

בחזית אחורית 5.0 או 0 בתנאי קיר אטום

ב. תכנית מס' 5 / בת' 43

קו בניין (מ') (1) (2)	מספר קומות	היקפי בניה מירביים (%)							שטח מגרש מזערי דונם	מס' מגרש	אזור
		תכסית מרבית (3)	סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
				מרחב	מרחב	מרחב	מרחב	מרחב			
אחורי	קדמי	צדדי	אחורי	מרחב	מרחב	מרחב	מרחב	מרחב	מרחב	מרחב	מרחב
5.00	0.00	0.00	או	5.00	0.00	0.00	או	5.00	10.62	169 א	מלאכה ותעשייה
5.00	0.00	0.00	או	5.00	0.00	0.00	או	5.00	6.54	171 א	זעירה
3.00	0.00	0.00	או	3.00	0.00	0.00	או	3.00	3.79	302	מבני משק

הערות

- (1) בניה בקו בניין אפס אחורי או צדדי תאושר בתנאי קיר אטום למגרש שכן והסדרת ניקוז מי גשם לכיוון המגרש.
 - (2) במגרשים פיתויים יהיו שני קווי בניין קדמיים ושני קווי בניין צדדיים.
 - (3) השטחים המקורים בסעיף 7 ב' לא יכללו במניין השטחים הכלולים בחשוב התכסית המרבית.
 - (4) תותר הקמת מרתף בגבולות הבניין בכל מקרה לא יבלוט המרתף יותר מ 1.20 מעל לפני הקרקע הסמוכים אליו וגבהו לא יעלה על 2.5 מ' נטו.
- שימושים מותרים : באזור התעשייה והמלאכה השונים חניה ומתקנים טכניים.
 באזור המסחר : 5% אחסנה, 35% לחניה ומתקנים טכניים.

12. טבלת זכויות בניה – מצב מוצע

קו בניין (מ' 1)		מספר קומות	היקפי בניה מירביים למגרש (%)										שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	אזור
			תכנית מרבית	סה"כ עיקרי + שירות	מתחת למפלס הכניסה	שטחי שרות מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה			
אחורי	קדמי	מספר קומות	60	130	30	5	5	95	15.687	101	מלאכה ותעשיה זעירה				
			60	130	30	5	5	95	20.460	102					
			60	130	30	5	5	95	20.036	103					
			60	130	30	5	5	95	3.631	104					
			60	130	30	5	5	95	3.663	105					
			60	130	30	5	5	95	4.546	106					
			60	130	30	5	5	95	4.627	107					
			60	130	30	5	5	95	4.477	108					
			60	130	30	5	5	95	4.623	109					
			60	130	30	5	5	95	4.622	110					
			60	130	30	5	5	95	4.298	111					
			60	130	30	5	5	95	2.217	112					
			60	130	30	5	5	95	2.219	113					
			60	130	30	5	5	95	2.158	114					
60	130	30	5	5	95	4.386	115								
60	130	30	5	5	95	4.272	116								
60	130	30	5	5	95	6.195	117								

כמסומן בתשריט

מרתף + 2

טבלת זכויות בניה - מצב מוצע (המשך)

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש (דונם)	היקפי בניה מירבנים למגרש(%)						מספר קומות	קו בניין (מ') (1)		
			שטח עיקרי	מעל הכניסה הכניסה מפלס	שטחי שרות		סה"כ עיקרי + שרות	מירבית		אחורי	צדדי	קדמי
מתחת למפלס הכניסה	מתחת למפלס הקרקע	מעל למפלס הקרקע			מתחת למפלס (2)							
מלאכה ותעשייה זעירה	118	7.921	95		5	30	130	60				
	119	3.949	95		5	30	130	60				
	120	4.679	95		5	30	130	60				
	121	3.321	95		5	30	130	60				
	122	3.783	95		5	30	130	60				
	123	2.659	95		5	30	130	60				
	124	2.414	95		5	30	130	60				
	125	6.374	95		5	30	130	60				
	126	3.839	95		5	30	130	60				
	127	2.945	95		5	30	130	60				
	128	2.674	95		5	30	130	60				
	129	3.060	95		5	30	130	60				
	130	3.091	95		5	30	130	60				
מסומן בתשריט												
+ 2 מרתף												

טבלת זכויות בניה - מעב מוצע (המשך)

אזור	קו בניין (מ') (1)		מספר קומות	היקפי בניה מירבית למגרש (%)						שטח עיקרי	שטח עיקר מעל מפלס הכניסה	שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	אזור	
	אזורי	צדדי		קדמי	סה"כ עיקרי + שרות	שטחי שרות		מעל הכניסה למפלס הכניסה (2)	מתחת למפלס הכניסה						מתחת למפלס הכניסה
						מתחת למפלס הכניסה	מעל הכניסה למפלס הכניסה								
מלאכה ותעשייה זעירה	מסומו בתשריט		+ 2 מרתף	60	130	30	5	95	4.787	145					
				60	130	30	5	95	4.135	146					
				60	130	30	5	95	9.930	147					
				60	130	30	5	95	2.744	148					
				60	130	30	5	95	2.744	149					
				60	130	30	5	95	2.725	150					
				60	130	30	5	95	2.708	151					
				60	130	30	5	95	2.621	152					
				60	130	30	5	95	2.683	153					
				60	130	30	5	95	2.847	154					
				60	130	30	5	95	2.847	155					
				60	130	30	5	95	2.847	156					
				60	130	30	5	95	2.715	157					
				60	130	30	5	95	3.383	158					
				60	130	30	5	95	2.442	159					
				60	130	30	5	95	2.442	160					
60	130	30	5	95	2.442	161									
60	130	30	5	95	2.442	162									
60	130	30	5	95	3.376	163									
60	130	30	5	95	6.258	164									

קו בניין (מ' 1)	מספר קומות	היקפי בניה מירבנים למגרש (%)										שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	אזור
		מירבית תכנית	סה"כ עיקרי + שרות	שטחי שרות		שטח עיקרי		שטח עיקרי		מלאכה	הכניסה			
				מתחת למפלס הכניסה (2)	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה					
קדמי צדדי אזורי	מספר קומות	60	130	30	5	30	95	3.009	165	מלאכה				
		60	130	30	5	30	95	3.009	166	ותעשייה				
		60	130	30	5	30	95	3.076	167	זעירה				
		60	130	30	5	30	95	2.995	168					
		60	130	30	5	30	95	3.252	169					
		60	130	30	5	30	95	3.309	170					
		60	130	30	5	30	95	3.226	171					
		60	130	30	5	30	95	6.839	172					
		60	130	30	5	30	95	3.052	173					
		60	130	30	5	30	95	2.207	174					
		60	130	30	5	30	95	2.167	175					
		60	130	30	5	30	95	2.153	176					
		60	130	30	5	30	95	2.135	177					
		60	130	30	5	30	95	2.128	178					
		60	130	30	5	30	95	2.118	179					
		60	130	30	5	30	95	2.924	180					
60	130	30	5	30	95	3.165	181							
60	130	30	5	30	95	2.350	182							
60	130	30	5	30	95	2.321	183							
60	130	30	5	30	95	2.321	184							

מרתף + 2

כמוסמן בתשריט

קו בניין (מ' 1)		מספר קומות	היקפי בניה מירבית למגורש (%)						שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	אזור
			תכנית מירבית	עיקרי + סה"כ שרות	שטחי שרות		שטח עיקרי				
אחורי	קדמי			מתחת למפלס הכניסה (2)	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה				
			60	130	30	5		95	2.321	185	מלאכה ותעשייה זעירה
			60	130	30	5		95	2.321	186	
			60	130	30	5		95	2.321	187	
			60	130	30	5		95	3.171	188	
			60	130	30	5		95	2.442	189	
			60	130	30	5		95	2.442	190	
			60	130	30	5		95	2.442	191	
			60	130	30	5		95	2.442	192	
			60	130	30	5		95	2.442	193	
			60	130	30	5		95	2.442	194	
			60	130	30	5		95	2.442	195	
			60	130	30	5		95	2.701	196	
			60	130	30	5		95	2.701	197	
			50	65	5	5		55	3.460	198	
			50	65	5	5		55	1.940	199	
			60	130	30	5		95	9.811	203	
			60	130	30	5		95	19.746	305	
			60	130	30	5		95	11.809	306	

+ 2 מרתף

כמסומן בתשריט

טבלת זכויות בניה - מצב מוצע (המשך)

קו בניין (מ' 1)	מספר קומות	היקפי בניה מירבנים למגרש (%)						שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	אזור
		תכנית מירבית	סה"כ עיקרי + שרות	שטחי שרות		שטח עיקרי				
אחורי	קדמי	מיתחת	מיתחת	מעל למפלס הכניסה (2)	מעל למפלס הכניסה	מיתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה			
כמסומן בתשריט		85	85	5	80		4.473	501	שטח למבנה משק	
כמסומן בתשריט		40	120	40	20		5.586	502	אזור מסחר	
		40	120	40	20		6.161	503		
		40	120	40	20		8.227	504		
		40	120	40	20		16.912	505		
+ 2 מרתף										

הערות : (1) בניה בקו בניין אפס אחורי או צדדי תאושר בתנאי קיר אטום למגרש שכן והסדרת ניקוז מי גשם לכיוון המגרש.

(2) תותר הקמת מרתף בגבולות הבניין למטרות אחסון חניה ומתקנים טכניים בכל מקרה לא יבלוט המרתף יותר מ 1.20 מעל לפני הקרקע הסמוכים אליו וגבהו לא יעלה על 2.5 מ' נטו.
שימושים מותרים: באזור התעשייה והמלאכה השונים 5% למתקנים טכניים לחניה.

13. הנחיות כלליות לפיתוח ותשתית:

א. תשתיות חשמל, תאורה, בזק וטל"כ:

1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי, חפירה וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי החשמל, בזק, תאורה, טל"כ, מים, קריאת מונים ממחשבת למים, ביוב, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, בניית מתקנים הנדסיים מובלים ת"ק למערכות ופתוח מגרשים. הכול לשביעות רצון התשתיות המוסמכות לעניין.
2. תותר חדירת תשתיות כגון: גומחות בטון לפילרי בזק, טל"כ, חשמל רשת ומונים, מוני מים וכו', אל תוך תחומי מגרש לעומק שלא יעלה על 2 מ' מגבול המגרש ועפ"י המפורט בתכניות בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.
3. חתך המערכות במדרכה יהיה לפי הצדדים שיקבעו בתאום בין היועצים ויענו מכל הבחינות לחוק החשמל מבחינת מרחקי הבטיחות וסטנדרטים של בעלי אותה מערכת, הן בהנחה מקבילה והן בהצטלבויות עם מערכות אחרות.

ב. חשמל:

1. כל מערכות החשמל של ח"ח מתח גבוה 22KV או 33 KV תהיינה תת קרקעיות בכל גבולות התכנית.
2. קווי מתח נמוך 0.4 KV יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התכנית.
3. **קווי מתח עליון 161 KV וקווי מתח על עליון 400 KV יהיו עיליים בתחום התכנית.**
4. תחנות משנה (תחמשיים עתידיים) בתחומי התכנית יהיו מסוג פתוח.
5. תחנות ההשנאה (הטרפו) תבננה בתוך שטחי המגרשים של היזמים.
6. פילרי הרשת, מכלי הסתעפות של ח"ח יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בגומחות בטון מקורות על פי תכנית והנחיות של חח"י, במיקום באופן ובעיצוב שיאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.

ג. רשתות עיליות לחשמל:

1. במידה וישנם באתר קווי מתח עיליים של חח"י אשר ישארו במקומם, להלן מרחקי הבטיחות מרשתות חשמל עיליות מכל הסוגים.
2. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה אך ורק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה שלהלן, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

3. טבלת מרחקי בטיחות מרשתית חשמל עיליות קיימות :

הערות	מרחק מציר עמוד	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו חשמל – רשת עילית
	3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל עילי מתח נמוך
	6 מ'	5 מ'	קו חשמל עילי מתח גבוה 22 KV או 33 KV
בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר	20 מ'		קו חשמל עילי למתח עליון 161 KV (קיים או מוצע)
בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר	35 מ'		קו חשמל עילי מתח על עליון 400 KV (קיים או מוצע)
בגלל המרחק בין העמודים ותנודות המתלה	20 מ'		קו חשמל עילי מתח גבוה 22 KV או 33 KV הבנוי על עמודי מתח עליון

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-3 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

4. מותר להשתמש בשטחים שמתחת או בקרבת הרשתות העיליות הקיימות במרחקי הבטיחות המפורטים לעיל לצורך גינון, שטחים צבורים פתוחים וחניות, ומותר כמו כן לחצות על פי עניין או לעבור לאורך קווי החשמל העיליים עם קווי מים, תקשורת דרכים וקווי דלק וגז הכל בתאום עם חח"י במחוז הרלוונטי וקבלת הסכמתה.

5. תותר חדירה של פרוזדור למתח עליון אל תוך תחום מגרש בתנאים להלן :

א. ישמר מרחק בטיחותי בין ציר העמוד לקו בנין בהתאם לרוחב הפרוזדור הקיים.

ב. לא יבנה בתחום הפרוזדור שבתחום המגרש מבנה מאוכלס אלא מחסנים בלתי מאוישים בגובה של עד 3 מ'.

ג. הכול יעשה בתאום בין בעל המגרש לחח"י מח' מתח עליון ועל במחוז הרלוונטי.

6. במקרה של **רשתות מ"ג או מ"נ עיליות** תתאפשר חדירת יסוד בטון של עמוד חשמל אל תחום המגרש מתחת לפני הקרקע עד למרחק של 1.5 מ' בתוך תחום המגרש.

7. **קו הבניין בין כבלי חשמל מתח גבוה ו/או נמוך, יהיה 3 מטר בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת.**

ד. בזק:

1. קווי בזק יהיו תת קרקעיים בכל גבולות התכנית הן בצירים ראשיים והן בצירים משניים. למעט גומחות בטון לארונות (פילרים) של בזק וארונות סעף.

2. תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך תחומי המגרש של גובי הבזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב.

3. באם יידרש, ישוריי מיקום לחדרי רחק (ריכוז טלפונים) עבור חב' בזק, לכל 800-1000 מנויים.

4. מידות החדר 7 x 4.5 מ' או בהתאם להחלטת חברת בזק לפי נתונים שלהם כפי שיתפרסם מעת לעת. החדר יבנה לפי סטנדרטים של בזק, כמבנה עצמאי בשטח אחד השצ"פים.

5. תותר הקמת חדר כזה כחלק אינטגרלי מבניה רוויה או מסחר אך לפי הנחיות של חב' בזק ולפי נתונים שימסרו מבזק, כגון: כניסה נפרדת, אי חסימת הכניסה ע"י חנויות או שערים וכו', מועד הבצוע לפי החלטת בזק.

6. תותר הקמת חדר כזה בצמידות לתחנת טרפו של חברת החשמל בהתאם לתנאים טכניים שיוכתבו ע"י חח"י ובזק.

7. מיקום סופי של החדר לפי החלטת בזק בתאום עם אדריכל האתר ויועץ החשמל.

8. תשמר דרך גישה למשאית של בזק אל החדר לצורך תחזוקה שוטפת.

9. חדר הרחק יהיה על קרקעי ויבנה בסטנדרטים של חב' בזק.

10. גימור חיצוני של החדר יעשה בתאום עם אדריכל האתר ואדריכל הנוף.

11. לא תאושר גומחת ארון בזק או ארון סעף שלא קבלה מראש את אישור מהנדס הרשות המקומית, אדריכל האתר, אדריכל נוף ויועץ חשמל.

ה. טלוויזיה בכבלים (טל"כ):

כל מערכות התשתית לטלוויזיה בכבלים תהיינה תת קרקעיות בכל תחומי התכנית, הן צירים ראשיים והן צירים משניים, למעט גומחות בטון לארונות פילרים של טל"כ וארונות ריכוז.

1. ארונות ריכוז של הטל"כ מכל סוג שהוא – ארונות מקומיים (פילרים), ארונות שכונתיים (מאגדים) וכו', יהיו כאמור בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום מוקדם עם מהנדס הרשות המקומית, מתכנן המערכות של השכונה, אדריכל הנוף ואדריכל האתר.

2. לא תאושר התקנת ארון, פילר או כל התקנה על הקרקעית אחרת אשר לא קבלה מראש את האישור מהגורמים לעיל.

3. הארונות (פילרים) והציוד העל קרקעי אשר יותקן באתר ימוקמו בתוך גומחות בטון מקורות באופן, מיקום ועיצוב שיקבעו אדריכל האתר, אדריכל הנוף ויועץ המערכות.

4. חברת הטל"כ תחויב בהתקנת פילר (ארון חיבורים) בגומחות הבטון ושיהיה תואם במראהו את שאר הארונות של מערכות אחרות באתר.

5. לא יאושר ארון אשר אינו תואם במראהו את שאר הארונות ופוגם בחזית האחידה כפי שנקבעה ע"י אדריכל הנוף ואדריכל האתר על פי אישור ותאום עם מהנדס הרשות המקומית.

ו. מאור רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים:

1. התשתית למאור רחובות תהיה תת קרקעית בכל גבולות התכנית למעט עמודים ומרכזיות.

2. מאור רחובות יתוכנן לפי הנחיות של התקן הישראלי 1862.

3. עוצמת ההארה רא"ת (רמת איכות תאורה) תהיה כנדרש בתקן על פי קטגוריה תנועתית של סוגי הכבישים: עורקי, ראשי, מאסף, מקומי, משולב וכו', כהגדרתו של מהנדס התנועה.

4. תאורת שצ"פים ומתקני משחקים לילדים יתוכננו לפי הנחיות תכנון של משהב"ש לשצ"פים.

5. מרחק העמודים למאור רחובות מאבן שפה יהיה כנדרש בהנחיות משרד התחבורה לפי קטגוריה תנועתית של הכביש.

6. סוג הפוטומטריה של גופי התאורה יהיה כנדרש ע"י התקן הישראלי למאור 1862 בסביבה עירונית אורבנית.

7. גובה העמודים למאור, סוג עקומה הפוטומטרית של גוף התאורה, אורך הזרוע, זווית ההתקנה והמרחק בין העמודים, יהיה פועל יוצא של חישובי עוצמת הארה שיבצע יועץ החשמל כנדרש בתקן.

14. שמירת איכות הסביבה :

14.1 כללי :

בתחום התוכנית יותרו אך ורק שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים (כאמור בסעיף 6 א') ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

14.2 מיון מפעלים וכניסתם לאזור התעשייה :

14.2.1 תנאי איכות סביבה למתן היתר בניה :

- א. היתר בניה יוצא רק לאחר אישור תוכנית הגשה מפורטת התואמת את מגבלות והוראות הבניה כפי שהוגדרו בתקנון.
- ב. היתר בניה יתואם עם היחידה לאיכות הסביבה של עיריית באר-שבע.
- ג. היתרי בניה לאזור תעשייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה.

14.2.1 נוהלי מתן אישור למפעל באזור התעשייה :

תהליך בחינת מפעלים לקראת הקמה :

- א. בחינה ראשונית בהיבט השלכות על הסביבה בשלב בקשה להקצאת קרקע.
- ב. בחינה מפורטת בהיבט השלכות על הסביבה באמצעות "תצהיר השלכות על הסביבה" ו/או "תסקיר השפעה על הסביבה.
- ג. גיבוש תנאים התניות ומגבלות ליזם לפני מתן היתר בניה ורשיון עסק.
- ד. בחינת היערכות המפעל ע"פ מסמך טכני ו/או הוראות לתוכנית של התסקיר.
- ה. מתן "תעודת גמר" על ביצוע מתקנים כנדרש.

14.3 טיפול בשפכים :

מערך איסוף וסילוק השפכים יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

14.4 איכות אוויר :

- א. תקני הפליטה יהיו עפ"י דרישות המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. מפעלים מתוכננים, להם פוטנציאל פליטת מזהמים יגישו לרשויות איכות הסביבה "סקר הערכת פליטות" ואמצעים למניעתם.
- ג. יותר שימוש במקורות אנרגיה כמו חשמל, גז, סולר, אנרגיה סולרית.
- ד. מטרדי ריח – תהליכים יוצרי מטרדים יטופלו במקור למניעת הפצת ריחות.
- ה. מקורות ניפחיים או מקורות שטח, יטופלו למניעת פליטות נדיפים לאוויר (איסוף וטיפול בגזים).
- ו. פליטות לאוויר תותרנה רק מארובות אשר המפרטים שלהן יאושרו ע"י המשרד לאיכו"ס מס' ארובות יקבע בתאום עם המשרד לאיכו"ס.

14.5 חומרים מסוכנים :

- א. מפעל/עסק יגיש תוכנית (לפי הקצאת מגרש) הנוגעת לדרכי הטיפול בחומ"ס בהתאם לסוגים ולכמויות שצפויים להיות בשימוש תוך פירוט תנאי אחסון, אופן השימוש בהם, האמצעים המוצעים למניעת סיכונים לסביבה, האמצעים למניעת זיהום הסביבה ונוהלי פינוי הפסולת הרעילה.
- ב. כל מפעל שיחזיק חומרים מסוכנים, כמוגדר בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993, יחויב בדרישות החוק, לרבות הגשת בקשה להיתר רעלים ותיק מפעל.
- ג. הטיפול בפסולת הרעילה (במידה ותיווצר) תהיה בהתאם לדרישות המשרד לאיכו"ס.
- ד. אחסון גפ"מ (גז פחמימני מעובה) יבוצע בהתאם להנחיות מנהל הגז בנושא.
- ה. שנוע חומ"ס אל המפעלים ומהם לא יבוצע דרך שכונות המגורים של באר-שבע.

14.6 פסולת מוצקה :

- א. מפעלים יבצעו הפרדת פסולת ל: פסולת ביתית, פסולת גושית ופסולת רעילה.
- ב. כל מפעל יקים בתחום המגרש שטח מגודר שייעד להצבת מתקני אצירת פסולת:
 - אצירת פסולת מוצקה.
 - אצירת פסולת המיועדת למחזור (קרטון, זכוכית ופלסטיק).
- ג. מערכת איסוף הפסולת בתוך המפעלים תתופעל ותתחזק באופן שוטף על ידי המפעלים, בפקוח הרשות המקומית תוך מניעת היווצרות מפגעים תברואתיים, חזותיים ומטרדי ריח.
- ד. פינוי הפסולת יבוצע באחריות הרשות המקומית שתדאג כי הפינוי יהיה לאתרי פסולת מוכרזים ומאושרים ע"פ כל דין.
- ה. בשטחים ציבוריים לא תותר אצירת פסולת שמקורה בשטחים הפרטיים.

14.7 רעש :

- א. מפלס הרעש המרביים יהיו על פי התקנות למניעת מפגעים.
- ב. מוקדי ייצור רעש יטופלו מקומית להפחתת מפלסי הרעש (סיכוך מקומי).
- ג. תהליכי ייצור בתחום התוכנית הגורמים ליצירת רעש יבוצעו בתוך מבנים.
- ד. התקנת מערכת כריזה תותנה במניעת מטריד רעש מחוץ לגבולות המפעל.
- ה. בכל מקרה בו פעילות המפעל/עסק עלולה לגרום לרעש "בלתי סביר" יידרש טיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים ע"פ התקן.

14.8 עבודות עפר :

- א. יושם דגש על תכנון וביצוע מערכת הניקוז למניעת תופעות של "התחתרות לאחור" האופיינית לקרקעות לס.
- ב. לא יתבצעו שפיכות עפר לערוצי הזרימה הטבעיים ולא יערמו עודפי עפר.
- ג. שטחים שנחפרו על ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו על מנת לשמר חזות נופית נאותה באתר.
- ד. תמנע פגיעה בצמחיית הערוצים הטבעית.
- ה. פסולת בניין תועבר לאתר פסולת מוכרז ומאושר ע"פ כל דין.
- ו. תוכניות עבודות עפר תתואמנה עם רשות הניקוז.
- ז. בפרויקט צפויה כמות חומרי חפירה מעל 100,00 מ"ק ולהלן פתרון לטיפול בחומר חפור :
 1. בשטח הפרויקט אין עודפי חפירה, כל החומר החפור משמש למילוי בשטחי המגרשים והכבישים ובנוסף יש צורך לייבא חומר מילוי באיכות A4 או טוב יותר.
 2. הנתונים הנ"ל הינם עפ"י דו"ח קרקע ראשוני משנת 2000 שהוכן ע"י משרד בלנק לרר.
 3. עם עריכת דו"ח קרקע מפורט לקראת תכנון מפורט עשויים הנתונים הנ"ל להשתנות.

14.9 מערכת ניטור :

- א. פיקוח על שפכי המפעלים יבוצע ע"י תאגיד המים והביוב.
- ב. הרשות המנהלת את האתר תפעיל מערך בקרה על מובילי השפכים, מתקני קדם טיפול במפעלים, פינוי פסולת ועוד. (בדיקה חזותית, בדיקת מערכות ניטור ועוד). נוהלי הבקרה והפיקוח יגובשו ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע.
- ג. אחת לחצי שעה ייבדקו המפעלים, כי עומדים ומקיימים ההתניות/תנאים מיוחדים ברישיונות העסק.
- ד. אחת לחודשיים יתבצעו דגימות שפכים מהמפעלים (דגימות מורכבות).
- ה. מערך הבקרה והניטור יאושר ע"י משרדי הממשלה האחראים: משרד לאיכות הסביבה, נציבות המים וכו'.
- ו. יבוצע מעקב אחרי פינוי חמ"ס לרמת חובב (בדיקות קבלות ומאזני מסת חומרים).
- ז. דישון והדברה חקלאית מעל גובה הקרקע לא יבוצע ברצועה ברוחב 500 מ' סביב התוכנית למניעת זיהום מוצרי מזון ותוצרים רגישים במפעלים.
- ח. הרשות המקומית תבדוק סרטי רישום של בקרת מתקני טיפול בשפכים וכן ניטור ארובות ע"פ הצורך.

- ט. אחת לחודש תידגם דגימה מורכבת במאסף הראשי. תבוצע אנליזה לריכוזי המזהמים הבאים: צח"כ, צח"ב, מרחפים, PH, מלחים – TDS, כלוריד, שמנים, מתכות – ICP.
- י. תוצאות ניטור אוויר בסביבה, לכשתוקם תחנת הניטור בבאר-שבע, יושוו עם תקנים נדרשים ומדידות הרקע (עד הקמת אזור התעשייה).
- יא. מדידות בארובות - (במפעלים להם עומסי פליטה גבוהים) אחת לשנה - השוואה לתקני פליטה נדרשים – FALUFT או תקני פליטה ישראליים.
- יב. חומרים מסוכנים במפעלים – בקרה:
- השוואת כמויות ע"פ המותר למפעל (סקר סיכונים וכו').
 - איחסון ע"פ תקנות (קבוצות תואמות, שילוט אמצעי חירום, "תיק מפעל" וכו').
- יג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית ניטור מים עיליים למעקב אחר איכות המים המסולקים מתחום התכנית, אישור התכנית ע"י רשות המים ומימושה.

14.10 תפעול:

להלן הוראות כלליות לנושא תפעול ואחזקת איזור התעשייה.

- א. בשלב הקמת מפעל – תכנון והקמת מתקני קדם טיפול בשפכים יעשה במקביל לתכנון ולהקמת קווי יצור.
- ב. מפעלים יכינו ויגישו תוכניות ל"מקרים ותגובות" – תרחישי תקלות וטיפול בהם.
- ג. תוכנית תקלות ותגובות תוכן ע"י הרשות האחראית לקווים הציבוריים.
- ד. המפעלים יתחייבו להודיע לרשות על כל שינוי: בתפעול תהליכי יצור ו/או חומרי גלם.
- ה. הרשות המקומית תפעיל מערך אחזקה שיוודא תקינות צנרת איסוף והולכה בשפכים במערכות הציבוריות (בדיקה חזותית ומאזני מים/שפכים/ועוד).
- ו. כימיקלים שנשפכו עקב תקלות, תאונות וכו' לא ישטפו במים, אלא ייספגו ע"י חומרי ספיגה מיוחדים ויפנוו לרמת חובב – לאתר הפסולת הרעילה.
- ז. אמצעים בהם תצוייד הרשות המקומית לטיפול ב"ארועים":
- מתקני ספיגה.
 - חביות איחסון מיוחדות.
 - שרואלי עצירה.
 - כימיקלים לניטרול (סיד וכו').
 - אמצעי פתיחת שוחות ושחרור סתימות.
- ח. כיבוי שריפות – עדיפות לכיבוי באמצעים "יבשים".
- ט. התייחסות לחומרים שאריתיים (עפר, אבקה, בוצה) כחמ"ס.
- י. הרשות המקומית תטפל בנושאים חזותיים, שצ"פ וכו'. הרשות תפקח על הקמת מרכזות שילוט באזור התעשייה ושילוט על מבנים. הרשות המקומית תתחזק את שטחי השצ"פ והשטחים הציבוריים.
- יא. הרשות המקומית תבצע מעקב על כמות ואיכות השפכים כדי למנוע העמסת יתר על מתקני הטיפול העירוניים.

14.11 מגבלות שיוטלו על שימושי קרקע סמוכים :

- א. דישון והדברה חקלאית מעל גובה הקרקע (המטרה, התזה, ריסוס מהאוויר) לא יבוצע ברוחב 500 מ' סביב התוכנית למניעת זיהום מוצרי מזון ותוצרים.
- ב. השקיה בקולחים בשטחים החקלאיים שמסביב לאזור התעשייה תעשה עפ"י התר השקיה בקולחים שינתן ע"י משרד הבריאות.

14.12 הוראות מיוחדות למבנה רב-תכליתי :

בנוסף לתנאים ולמגבלות, שפורטו לעיל, שיחולו על מפעלים ושימושים שיכנסו למבני תעשייה רב תכליתיים, שידרשו היתר דו שלבי, יחולו עליהם גם תנאים ומגבלות, שיחולו על המבנה כולו או חלקים ממנו בתיאום עם רשויות איכות הסביבה וייתחסו לנושאים הבאים :

א. בדיקת התאמה :

צרוף מפעל חדש למבנה הרב תכליתי יותנה בבדיקה, באשר להתאמתו לשימושים קיימים או ידועים באותו מבנה.

ב. זיהום אוויר :

תובטח האפשרות להתקין מערכות אוורור וסילוק מזהמי אוויר לכל חלקי המבנה.

ג. שפכים :

וקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת השפכים המרכזית.

ד. פסולת :

יוקם חדר אשפה בגודל המתאים לקליטת כמויות האשפה הצפויות כולל אפשרות להפרדת פסולת ברות מחזור.

ה. רעש :

יתוכננו אמצעים להוספת איטום בפני רעש למבנה ולחלקיו.

ו. מתקנים :

תוכן אפשרות להקמת מבני עזר, קירות מסתור, חצרות, פירים וכד' למתקנים תעשייתיים כגון מדחסים, צנרת כבלים, בלוני גז, אריזות ומיכלי דלק - באופן שלא יהוו מפגע בטיחותי חזותי או אקוסטי.

14.13 שימושים מעורבים :

בקשה להיתר בניה, הכוללת שימושי קרקע מעורבים, תלווה במסמכים הבאים :

א. סוג העסקים שיתרו להפעלה במבנה ומיקומם.

ב. פירוט התשתיות המיועדות למניעת מפגע של פעילות אחת על רעותה והאמצעים להפרדה פונקציונאלית וחזותית בניהם.

ג. אישור רשויות איכות הסביבה.

14.14 מתן התר בנייה למפעלים ספציפיים :

היתר בניה למפעלים הנ"ל מותנה במילוי הדרישות הסביבתיות הבאות :
מפעלי בטון, שיש מרצפות ואבן יגישו סקר פליטות אבק ומזהמים הצפויים להיווצר בגבול המפעל.

מפעלי מתכת, טכסטיל, מעגלים מודפסים – יוקמו רק לאחר קבלת אישור לפתרון טיפול וסילוק שפכים והתאמת איכות השפכים לדרישות חוקי עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכות עירוניות), כנ"ל לנושא חומ"ס ופליטות אוויר.

מפעלי ייצור צבעים – יגישו סקר סיכונים לגבי החומרים המצויים בשימוש אחסון גזים – יבוצע לפי אישור מנהל הגז ובדיקת סיכונים.

הקמת מבנה משק תתואם עם היחידה לאיכות הסביבה.

14.15 ביצוע מיגון כתוצאה מרעידות ו/או מיגון אלקטרו-מגנטי יהא באחריות היזם ועל

חשבונו.

15. תנאים למתן התר בנייה :

א. התרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב לתחום התכנית כולה בטרם הוצאת התרי בניה.

ב. לבקשה להיתר בנייה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע לגבי יעוד שטחים עבור שימושי קרקע, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם), בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומינהלה.

ג. בבקשה למתן התר בנייה יסומנו כל חומרי הגמר הבניינים ויצורף חתך בק.מ. 1:20 המציין את חומרי הגמר.

ד. 1. מגרשים למלאכה ותעשייה זעירה ומסחר :

תכניות הפיתוח בקנה מידה 1:250 למגרש כולו, תוגשנה כחלק מהבקשה לקבלת היתר בניה על רקע תכנית מדידה מעודכנת ותכניות קיימות לכבישים לשטחים ציבוריים פתוחים הגובלים במגרש.

התכנית תכלול:

1. העמדת המבנים, סימון תשתיות חוץ, מתקני אחסון ואשפה, חניה תאורה שילוט וגידור וכל פרט שיידרש על ידי מנהלת האתר ו/או מהנדס הוועדה.
2. טופוגרפיה מפורטת בשטח כולל גבהי רצפות.
3. פרטים וחומרי גמר.
4. פרוט השימושים המיועדים בשטח המגרש.
5. פרישת קירות תזיתות הפונות לשטחים ציבוריים כולל שני מגרשים מכל צד.
6. תכנית נטיעות מפורטת כולל מערכת השקיה מרכזית ממוחשבת.
7. פרט גדר אחידה בחזית לכביש מס' 30.

2. מגרשים לשצ"פ:

תכניות הפיתוח בקנה מידה 1:250 יוגשו כחלק מהבקשה לקבלת היתר בניה על רקע תכנית מדידה מעודכנת ותכניות הכבישים:
התכנית תכלול:

1. טופוגרפיה מתוכננת בציון גבהים כל 10 ס"מ
2. פרטים וחומרי גמר כולל פרטים קטלוגיים.
3. פרישת קירות.
4. תכניות נטיעות והשקיה.
5. תכנית עבודות עפר.

ה. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תאום התכנית עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע. היחידה לאיכות הסביבה תוכל לדרוש הכנת חוות דעת סביבתית (כאמור בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) תשס"ג 2003), שתבחן את ההשפעות הסביבתיות של הפעילות המוצעת ותציע את האמצעים לצמצום ההשפעות השליליות. חוות הדעת תונחה ותיבדק ע"י היחידה לאיכות הסביבה.

ו. הנחת קווי מים וביוב הסמוכים למתקני מקורות יהיו בתאום ואישור מקורות.

ז. היתרי בנייה ינתנו בתנאי אישור תוכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור.

ח. היתרי בניה במגרשים הגובלים בשטחים פתוחים יכללו פתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים הפתוחים (כדוגמת טיילת ו/או גדר אבן) לאישור מהנדס הוועדה המקומית. תנאי לעבודות עפר במגרשים הגובלים באזורים הפתוחים יהיה השלמת ביצוע הפתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים.

ט. 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. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

י. היתרי בניה יתואמו עם משרד הבריאות.

יא. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה עד לגמר הבניה.

יב. תנאים למתן היתר בניה, הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

יג. היתרי בניה בתחום השטח הגלילי (למעט דרכים) יוצאו אך ורק לאחר העברת השטח למרחב תכנון מקומי באר שבע.

- יד. אישור מהנדס העיר לתכנית שילוט כללית שתגדיר הנחיות מחייבות לשילוט עסקים, שילוט הכוונה, שילוט רחובות, יהיה תנאי למתן היתר בניה.
- טו. אישור רכבת ישראל לכל המגרשים הגובלים עם מסילת הרכבת.
- טז. היתרי בניה ינתנו בהתאם לשלבי הפיתוח התחבורתי (מבוסס על המלצות הבה"ת):
- שלב א' – היתרי בניה לבינוי עד 30% מזכויות הבניה בשטח התכנית ינתנו ללא פיתוח כניסות ויציאות נוספות ואו שיפורים גאומטרים נוספים.
- שלב ב' – היתרי בניה לבינוי מעל 30% מהיקף זכויות הבניה בשטח התכנית ועד ל 40% מזכויות הבניה ינתנו בתנאי הרחבת הכיכר ברח' הבונים לשני נתיבי תנועה.
- שלב ג – היתרי הבניה לבינוי מעל 40% מזכויות הבניה בשטח התכנית ועד ל 70% מזכויות הבניה בתכנית ינתנו רק לאחר מילוי כל התנאים הבאים:
- א. תיערך בדיקה תחבורתית (בה"ת) שתבסס על ספירות ותחזיות תנועה המעודכנות לאותה עת.
- ב. הבדיקה התחבורתית הנ"ל תכלול הצעות לשיפורים התחבורתיים הדרושים כתנאי לתוספת בינוי.
- ג. הבדיקה התחבורתית ומסקנותיה יאושרו ע"י משרד התחבורה והחברה הלאומית לדרכים.
- ד. סיום ביצוע השיפורים התחבורתיים שהוצעו ע"י הבה"ת, כאמור בסעיף ב' הנ"ל.
- שלב ד' – היתרי בניה מעל 70% מזכויות הבניה בשטח התכנית ינתנו רק לאחר מילוי כל התנאים הבאים:
- א. תיערך בדיקה תחבורתית (בה"ת) שתבסס על ספירות ותחזיות תנועה המעודכנות לאותה עת.
- ב. הבדיקה התחבורתית הנ"ל תכלול הצעות לשיפורים התחבורתיים הדרושים כתנאי לתוספת בינוי.
- ג. הבדיקה התחבורתית ומסקנותיה יאושרו ע"י משרד התחבורה והחברה הלאומית לדרכים.
- ד. סיום ביצוע השיפורים התחבורתיים שהוצעו ע"י הבה"ת, כאמור בסעיף ב' הנ"ל.
- יז. תוקם גדר זמנית בתוואי המסומן בתשריט. הגדר תוקם טרם תחילת ביצוע התכנית ותפורק רק עם ביצוע ההפרדה המפלסית בין מסילת הברזל לדרך מס' 30 וביצוע התחברות דרך מס' 30 עם דרך מס' 406 ותחילת השימוש בדרך כמפורט בסעיף מס' 6ז.
- יח. תנאי להוצאת היתרי בניה לסלילת דרך מס' 30 וחיבורה לדרך מס' 406 יהא אישור רכבת ישראל לתכנון מפורט של ההפרדה המפלסית. תנאי למתן אישור לפתיחת הדרך יהא ביצוע בפועל של ההפרדה המפלסית.
- יט. תכניות מפורטות לביצוע חציית הנחלים ע"י גשרים ותשתיות, יתואמו עם רשות הניקוז.
16. **הפקעות לצרכי ציבור:**
- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
17. **חלוקה ורישום:**
- חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965.
18. **תאריכי שלבי ביצוע:**
- התכנית תבוצע בשלבים (כמפורט בסעיף 15 ט"ז), תוך 15 שנים מיום אישורה.

19. חתימות :

חתימת יוזם התכנית :

יורם גדיש
השתיק יצק ומסמך מ"מ

חתימת בעל הקרקע :

ארמון אדריכלים
ומתכנני ערים בע"מ
רח' יהודה הנחתום 4 ת.ד. 1520
טל' 8-6287669 פקסי 6287667
7-שבע

ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' יהודה הנחתום 4 באר-שבע
טל : 8-6287669 פקס : 8-6287667
23/11

חתימת עורך התכנית :

אלי ארמון - אדריכל
מס' רשיון 35179