

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/מק/2635

שם תוכנית: ישפרו - קרית יהודית, באר שבע

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: באר שבע

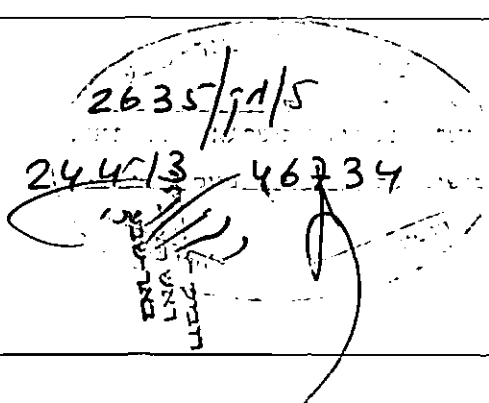
לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

17.06.2013

נתקבל

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

הסבר לתוכנית

התכנית חלה על מתחם "קרית יהודית", המצוי בין דרך מס' 4 (דרך אילת), נחל בקע ומחנה נתן בבאר שבע.
שטח התכנית כ- 322 דונם.

בשטח התכנית חלה תכנית 46/167/03/5, אשר ייעדה את עיקר השטח לאזור משולב של תעשייה, מלאכה ומסחר.

מטרת התכנית היא תכנון מערך חדש באזור התעשייה, המשמש כאזור משולב למסחר, תעשייה ומלאכה.

התכנית מאחדת ומחלקת מחדש מגרשים, תוך שינוי הוראות הבינוי וחלוקת שטחי הבניה המותרים, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה ומבלי לשנות את סה"כ שטחי היעודים השונים אשר בתחומה.

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיפים 62א(א)(1), 62א(א)(2), 62א(א)(3), 62א(א)(4), 62א(א)(5), 62א(א)(6) ו- 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

ישפרו - קרית יהודית, באר שבע

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

2635/מק/5

מספר התוכנית

322.667 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים לתוקף

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה בשלב

27/05/13 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- 62 א(א) סעיף קטן 1.
- 62 א(א) סעיף קטן 2.
- 62 א(א) סעיף קטן 3.
- 62 א(א) סעיף קטן 4.
- 62 א(א) סעיף קטן 5.
- 62 א(א) סעיף קטן 6.
- 62 א(א) סעיף קטן 9.

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינטה X 181,000
קואורדינטה Y 570,300

מדרום דרך מסי 16 (דרך תוצרת הארץ),
ממזרח דרך מסי 4 (דרך אילת)
מצפון נחל בקע,
ממערב מחנה נתן.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית באר שבע

התייחסות לתחום הרשות
נפה חלק מתחום הרשות
באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב באר שבעיפורסם
ברשומות

שכונה קרית יהודית
רחוב לי"ר
מספר בית לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38037	מוסדר	חלק מהגוש	--	3
38095	בהסדר	חלק מהגוש	--	1
100179/1	מוסדר	חלק מהגוש	--	7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
46/167/03/5	100, 50-54, 40, 31-36, 20, 1-15

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון מחוז דרום

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
46/167/03/5	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית 46/167/03/5 ימשיכו לחול.	5289	15/04/04

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייבות	---	23	---	27/05/13	ברעלי לויצקי	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 1250	---	1	20/02/13	כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ		
נספח בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	---	1	11/12/12			
נספח תחבורה	מנחה	1: 1250	---	1	23/09/12	מהוד הנדסה בע"מ	ועדה מקומית	
סקר עצים בוגרים	מחייב			1		ד"ר רון פרומקין	ועדה מקומית	
נספח תשתיות וניקוז	מנחה	1: 500		2	18/04/13	מהוד הנדסה בע"מ	ועדה מקומית	
דו"ח הידרולוגי והידראולי לנחל בקע	מחייב	---	8	2	ינואר 2013	לביא נטיף מהנדסים בע"מ	ועדה מקומית	
פוטנציאל זיהום קרקע ומי תהום – סקר היסטורי	מנחה	---	34	---	20/03/13	תו"פ יועצים והנדסה בע"מ	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
				רשות מקומית קרית יהודית פארק תעשייתי בע"מ	510677024	יגאל אלון 98 תל אביב	03-5672727		03-5672728		

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
				קרית יהודית פארק תעשייתי בע"מ	510677024	יגאל אלון 98 תל אביב	03-5672727		03-5672728		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
• בעלים				מינהל מקרקעי ישראל		התקוה 4 באר שבע	08-6264333		08-6264250		
• חוכרים				קרית יהודית פארק תעשייתי בע"מ	510677024	יגאל אלון 98 תל אביב	03-5672727		03-5672728		
• חוכרים				טרום רו דרום בע"מ	510817141	יגאל אלון 98 תל אביב	03-5672727		03-5672728		

1.8.4

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
אדריכל	אדריכל	קובי לויצקי	050598945	25968	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ.	תובל 11 רמת-גן	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il
מודד	מודד מוסמך	אהוד טרנטו	051685584	0652	קוטר מדידות ושירותי ביצוע בע"מ	מרכז הנגב 22 באר שבע	08-6497287	08-6498994	koter@netvision.net.il
יועץ תנועה	מהנדס אזרחי	מרק ולדמן	306232463	49007	מהוד הנדסה בע"מ	יהודה הנחתום 4 באר שבע	08-6288060	08-6288070	MAHOD@MAHOD.CO.IL
יועץ ניקוז	יועץ קישוני	יואב קישוני	01637032	17209					
יועץ ניקוז	מהנדס				לביא נטיף מהנדסים בע"מ	השיקמה 3 אזור	03-5584505	03-5584524	office@lavi-natif.co.il
יועץ סביבתי	דוקטור	יוסי סוקר			תו"פ יועצים והנדסה בע"מ	יפו 210 ירושלים	02-5002255	02-5379220	topcons@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	לא רלוונטי

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תכנון מחדש של אזור התעשייה המלאכה והמסחר קרית יהודית, ע"י איחוד וחלוקה של מגרשים, ללא שינוי בשטחי הייעודים, תוך כדי שינוי במערך הדרכים בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי תכניות מפורטות מס' 1/167/03/5, 5/מק/2023, 5/12/167/03/5, 5/33/167/03/5, 46/167/03/5 בקריית יהודית בב"ש ע"י :

- א. איחוד וחלוקה מחדש למגרשים, ע"פ סעיף 62 א (א) 1 לחוק.
- ב. הרחבת דרכים וקמעת הסדרי תנועה ע"פ סעיף 62 א (א) 2 וע"פ סעיף 62 א (א) 3 לחוק.
- ג. שינוי קווי בנין ע"פ סעיף 62 א (א) 4 לחוק.
- ד. קביעת הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפיתוח, שינוי גובה בנינים, קביעת הנחיות בינוי והנחיות סביבתיות, ע"פ סעיף 62 א (א) 5 לחוק.
- ה. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית, ע"פ סעיף 62 א (א) 6 לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	322.667
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		168,957	---	168,957	מ"ר	תעשייה
		מתוכם			(שטח	מלאכה
		72,231		72,231 מתוכם	עיקרי)	ומסחר
		למסחר ושירותים		למסחר ושירותים		
		20,687	---	20,687		תעשייה ומלאכה
		779	---	779		תחנת תדלוק

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		
		עצים לשימור		
תעשייה, מלאכה ומסחר	1-2, 6-10, 15, 131-132	2, 7, 10, 131		
שטח פרטי פתוח	40	40		
תעשייה ומלאכה	11-12	12		
תחנת תדלוק	20			
שטח ציבורי פתוח	30-38	36		
שביל	51			
דרכים	100-104 111-124	121, 100		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משולב תעשייה, מלאכה ומסחר	194,705	60.34	←	תעשייה, מלאכה ומסחר	194,705	60.34
שטח פרטי פתוח	3,284	1.02		שטח פרטי פתוח	3,284	1.02
אזור תעשייה ומלאכה	25,858	8.02		תעשייה ומלאכה	25,858	8.02
שטח לשירותי רכב (תחנת דלק)	2,687	0.83		תחנת תדלוק	2,687	0.83
שטח ציבורי פתוח	13,559	4.20		שטח ציבורי פתוח	13,559	4.20
שביל	2,724	0.84		שביל	2,724	0.84
דרכים	79,850	24.75		דרכים	79,850	24.75
סה"כ	322,667	100		סה"כ	322,667	100

* ייעוד שאינו ע"פ מבא"ת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: תעשייה מלאכה ומסחר	
4.1.1 שימושים	
א. ע"פ סעיף 9 א' בהוראות תכנית 46/167/03/5.	
4.1.2 הוראות	
א. גובה הבנינים - הגובה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבנין ועד מפלס הגג העליון, כמפורט בטבלה 5. מעל מפלס זה יותרו מעקות, מבני גג ומתקנים, בגובה שלא יעלה על 3 מ'. ב. עיצוב אדריכלי - (1) המבנה יחופה בחומרי גמר קשיחים, דוגמת אבן נסורה/סיליקאט/אריחי בטון טרומי/לוחות אלומיניום/בלוקי בטון מתועשים/בטון אדריכלי/לוחות צמנט, וזכוכית. ניתן להשתמש בכל חומר אחר (לרבות טיח) לשביעות רצונו של מהנדס העיר. (2) לא יותר חיפוי קרמיקה. (3) לא תותר התקנת צנרת גלויה, מזגני חלון, מדחסים או מעבים של מזגנים מפוצלים על חזיתות המבנים. (4) מתקנים על הגג יוסתרו באמצעות שבכות או מעקות בנויים בהתאם לחמרי גמר המבנה ולשביעות רצונו של מהנדס העיר. ג. גגות - (1) גגות המבנים יהיו שטוחים. גגות משופעים או מקומרים יותרו באישור מהנדס העיר. בתחום התכנית לא יותרו גגות רעפים. (2) מתקנים על הגג כגון דודי מים או מערכות סולריות, מערכות קירוי ומיזוג אוויר, חדרי מעליות המצויים בגגות או במרפסות גג, ישולבו בעיצוב המבנה.	

4.2 שם ייעוד: שטח פרטי פתוח	
4.2.1 שימושים	
א. השימושים יהיו ע"פ סעיף 9 ב' בהוראות תכנית 46/167/03/5.	
4.2.2 הוראות	
א. לא רלוונטי.	

4.3 שם ייעוד: תעשייה ומלאכה	
4.3.1 שימושים	
א. ע"פ סעיף 9 ח' בהוראות תכנית 46/167/03/5.	
4.3.2 הוראות	
א. לא רלוונטי.	

4.4 שם ייעוד: תחנת תדלוק	
4.4.1 שימושים	
א. ע"פ סעיף 9 ו' בהוראות תכנית 46/167/03/5.	
4.4.2 הוראות	
א. לפי הנחיות תמ"א 18 התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.	

4.5 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.5.1 שימושים	
א. ע"פ סעיף 9 ד' בהוראות תכנית 46/167/03/5.	
4.5.2 הוראות	
א. תותר חניה במקום המסומן בתשריט כחניה.	

4.6	שם ייעוד: שביל
4.6.1	שימושים
א.	ע"פ סעיף 9 ה' בהוראות תכנית 46/167/03/5.
4.6.2	הוראות
א.	נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב.

4.7	שם ייעוד: דרך
4.7.1	שימושים
א.	ע"פ סעיף 9 ג' בהוראות תכנית 46/167/03/5.
4.7.2	הוראות
א.	נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב.
ב.	ביצוע בפועל של קטע הדרך בתאי שטח 118-119 ו- 103 יהיה לאחר מימוש 70% מזכויות הבניה שבתכנית או ע"פ הצדקה תנועתית בכפוף לבדיקת היתכנות תחבורתית, ובאישור מהנדס התנועה של עיריית ב"ש.
ג.	תאסר בנייה מכל סוג שהוא בתחום הדרך.

4.8	שם ייעוד: הנחיות מיוחדות (רצועת מעבר לתשתיות)
4.8.1	שימושים
א.	באזור המסומן בתשריט כאזור עם הנחיות מיוחדות (פסים אלכסוניים בשחור) תותר העברת תשתיות ציבוריות עבור ניקוז. לא יותר גידור או סגירה כלשהי של אזור זה אלא בתיאום עם גורמי העירייה.
4.8.2	הוראות
א.	לא רלוונטי.

4.9	שם ייעוד: חזית עם הוראות מיוחדות (חזית אדריכלית)
4.9.1	שימושים
א.	חזית אדריכלית מלווה רחוב.
4.9.2	הוראות
א.	ע"פ סעיף 10.5 ז' בהוראות תכנית 46/167/03/5.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (3)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת (2)	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
תעשייה מלאכה ומסחר (1)	132	90,826	46,000 למסחר ושירותים 14,955 לתעשייה ומלאכה בסה"כ 60,955	34,000	5,660 לשירותים טכניים 53,340 לחניה סה"כ 59,000	153,955	169	60	30	2	1	כמסומן בתשריט				
	131	23,969	9,000 למסחר ושירותים 11,368 לתעשייה ומלאכה בסה"כ 20,368	3,600	2,440 לשירותים טכניים 19,560 לחניה סה"כ 22,000	46,968	196	60	20	2	1	כמסומן בתשריט				
	1	11,294	3,500 למסחר ושירותים 11,000 לתעשייה ומלאכה בסה"כ 14,500	1,000	1,000 לשירותים 11,000 לחניה סה"כ 12,000	28,000	246	60	20	2	1	כמסומן בתשריט				
	15	8,524	9,988 לתעשייה ומלאכה	600	1,110 לשירותים טכניים 8,890 לחניה סה"כ 10,000	20,588	242	60	20	2	1	כמסומן בתשריט				

כמסומן בתשריט	1	2	20	60	190	21,652	1,110 לשירותים טכניים 8,890 לחניה סה"כ 10,000	1,006 למסחר ושירותים	600	10,046 לתעשייה ומלאכה	11,342	6
כמסומן בתשריט	1	2	20	60	170	28,815	1,140 לשירותים טכניים 9,108 לחניה סה"כ 10,248		955	2,500 למסחר ושירותים 15,112 לתעשייה ומלאכה בסה"כ 17,612	16,967	7
כמסומן בתשריט	1	2	20	60	199	15,060	667 לשירותים טכניים 5,333 לחניה סה"כ 6,000	1,500 למסחר ושירותים	1,000	2,200 למסחר ושירותים 4,360 לתעשייה ומלאכה בסה"כ 6,560	7,567	8
כמסומן בתשריט	1	2	20	60	195	8,822	444 לשירותים טכניים 3,556 לחניה סה"כ 4,000	900 למסחר ושירותים	400	3,522 לתעשייה ומלאכה	4,522	9
כמסומן בתשריט	1	2	20	60	175	10,048	444 לשירותים טכניים 3,556 לחניה סה"כ 4,000	900 למסחר ושירותים	400	4,748 לתעשייה ומלאכה	5,748	10
כמסומן בתשריט	1	2	20	60	207	28,852	1,770 לשירותים טכניים 11,230 לחניה סה"כ 13,000		1,000	3,225 למסחר ושירותים 11,627 לתעשייה ומלאכה בסה"כ 14,852	13,946	2

						186	362,760	151,248	16,806	42,555	55,425 למסחר ושירותים	96,726 לתעשייה ומלאכה	194,705	סה"כ	
															152,151 בסה"כ
כמסומן בתשריט	---	2	20	60	100	15,507	---	---	---	3,101 (20%)	12,405 (80%)	15,507	12	תעשייה ומלאכה	
		2	20	60	100	10,351				2,070 (20%)	8,280 (80%)	10,351	11		
						100				5,171 (20%)	20,685 (80%)	25,858	סה"כ		
כמסומן בתשריט	---	1	10	30	30	806	---	---	---	27 (1%)	779 (29%)	2,687	20	תחנת תדלוק	

הערות לטבלה:

- (1) באישור מה"ע או מי מטעמו יותר נידוד שטח עיקרי למסחר ושירותים ושטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת.
- (2) בנוסף תותר בניית מעקות, חדרים ומתקנים טכניים, ומפלסי בניינים לשירות טכני.
- (3) בכל מקום בו סומנו עצים בוגרים לשימור, כמפורט בסקר העצים הבוגרים, יגברו קווי הבנין מהעצים הבוגרים על המצויין בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

ע"פ סעיף 11 בהוראות תכנית מס' 46/167/03/5:

א. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לפחות, אשר תכלול התייחסות מפורטת לנושאים הבאים:

- (1) רקע טופוגרפי מצב קיים לתוכנית בקני"מ 1:500 לפי דרישת מהנדס העיר.
- (2) פרוט שימושים במבנים, מיקומו של המבנה ביחס למבנים אחרים, גבולות תאי שטח שכנים, מרווחים בין בניינים, פירוט גישה למבנה עבור רכב והולכי רגל, מיקום חניה, מתקני תברואה, מתקני חצר משק, מתקנים הנדסיים, מיקום רחבות כיבוי אש, ניקוז תא השטח, תכנון מפורט של כל השטחים המשותפים, התחברות למערכות התשתית העירונית, מעבר קווי תשתית של השירותים העירוניים בתחום תא השטח, מיקום ארונות למערכות (פילרים) ואופן שילובם בחזיתות המבנה ו/או בפיתוח וכיו"ב.
- (3) פרוט חומרים, מיקום קירות תמך וגובהם, פירוט חומרי גמר לחיפוי קירות התמך בחומרי גמר קשיחים, פרט גידור, גובה מסד הגדרות לא יעלה על 65 ס"מ. גובהן הכולל של הגדרות לא יעלה על 2.5 מ' מתחילת גובה המסד.

- (4) נטיעות (לרבות עצים בוגרים), גינון והשקייה, ריצוף, ריהוט גן, מעברים מקורים, מצללות וכד', הכל כדרישת הועדה המקומית.
- (5) לאורך גדת נחל בקע, בתאי שטח 31 ו-51, ינטעו עצי נוי מצלים. חתך הטיילת יכיל שביל לאפניים וישתלב עם תכנון גדת הנחל. סוג העצים וצפיפות הנטיעות לאישור מהנדס העיר.
- (6) לאורך ציר 406, בתאי שטח 32, 34, 35, 36 ו-37, ינטעו עצי נוי מצלים. חתך הטיילת יכיל שביל אפניים. סוג העצים וצפיפות הנטיעות לאישור מהנדס העיר.
- (7) דרכים גובלות בתוכנית, כולל חצרות המשק לרבות מערך הפריקה והטעינה בהן, מיקום מכלי גז/ או דלק.

- ב. היתרי בניה לשטחי התעשייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו שפתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ג. היתרי הבניה לתחנת התדלוק ינתנו בתנאי אישור משרד התחבורה ורשות התמרור.
- ד. תנאי להוצאת היתרי בניה לשטחי המסחר יהיה אישור משרד הבריאות.
- ה. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תכנית להסדרי תנועה וחניה כוללת, לרבות דרך מס' 75, 94 כולל הסדרי צמתים וכניסות למגרשים לאישור רשות התמרור.
- ו. יוגש דו"ח אקוסטי למתחם כולו, אשר יכלול מסמך חלוקת זכויות רעש לכל המגרשים, ואשר יחייב עמידה במפלסי הרעש בעת מתן היתרי הבניה.
- ז. היתרי בניה לתעשייה ומלאכה ותחנת תדלוק יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה. בהיתרי בניה לשימושים שעלולים לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתם בחוק למניעת מפגעים) לרבות אולמות שמחה, בתי קפה ומסעדות, מועדוני לילה ואולמות בידור. יוגש סקר אקוסטי מפורט, ותובטח מניעת מפגע רעש לסביבה בתיאום היחידה לאיכות הסביבה.
- ח. תנאי חיבור תשתיות (טופס 4) יהיה ביצוע בפועל של פתרון הניקוז בתחום הנחל לצורך מניעת התחפרות גדות הנחל. ביצוע מוצא הניקוז לנחל יעשה במסגרת פיתוח גדת הנחל כטיילת לרובע נוי וע"י העירייה.

6.2. הוראות לתכנון בר קיימא, איכות הסביבה ומניעת מטרדים

6.2.1 כללי-

- א. ע"פ סעיף 13 בהוראות תכנית 46/167/03/5.
- ב. בתחום התוכנית יותרו השימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה, הכל בהתאם להוראות הוועדה המקומית ולאז המשרד להגנת הסביבה לפי העניין.
- ג. עודפי עפר ופסולת גושית יסולקו משטח הפרויקט לאתר מאושר, על פי הנחיות מהנדס העיר.

ד. על מבקש הבקשה להיתר בניה לצרף חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור להתקשרות לפינוי פסולת בנין לאתר מוכרז.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה.

6.2.2 פסולת –

א. תובטחנה דרכי טיפול בפסולת, שימנעו הווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

מתקן אצירת הפסולת יהיה מרוצף, סגור חזיתית, ימנע כניסת בעלי חיים, שטחו יאפשר הוצאה והכנסה נוחה של מיכלי האשפה, יותקנו בו ברז שטיפה ותאורה, רצפתו תנוקז למערכת הביוב.

ב. אופן אצירת הפסולת, דרכי הפינוי, מיקום המתקנים וגודלם יתואם עם אגף שפע של עיריית ב"ש.

ג. גודל חדר האצירה יאפשר הפרדת פסולת במקור.

ד. פסולת בנין – קבלת טופס איכלוס יותנה באישור על סילוק פסולת לאתר מורשה.

ה. פסולת יבשה – כתנאי להיתר בניה יגיש יזם התכנית מיפוי מוקדי פסולת יבשה בתחום תא השטח, ובמידת הצורך, במסגרת עבודות הפיתוח, תחוייב פינוי הפסולת היבשה.

6.2.3 רעש –

א. הפעילות בשטח התכנית תבטיח מפני מפגעי רעש לסביבה, ובכלל זאת רעש ממוקד בילוי כולל: אולמות שמחות, מועדוני בילוי וכיוב', בשעות היום והלילה.

ב. הפעילות בשטח התכנית תבטיח עמידה בתקנות למניעת מפגעים, רעש בלתי סביר התשי"ן – 1990.

ג. הפעילות בשטח התכנית תבטיח עמידה בתקנות למניעת מפגעים, מניעת רעש, התשנ"ג – 1992 (תיקון 2011).

6.2.4 אסבסט –

א. כל עבודות באסבסט, לרבות פירוק גג אסבסט-צמנט, יהיו חייבים בהיתר הממונה במשרד להגנת הסביבה, טרם ביצוע העבודה.

ב. הריסת מבנים המכילים אסבסט תיעשה ע"פ החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011.

6.3 חנייה

א. בתאי שטח 11-12 (תאי השטח ביעוד תעשייה ומלאכה) החניה תתוכנן בתחומי המגרשים.

ב. בתאי שטח 1-2 (כולל 40), 10-6, 15, 131-132 (בייעוד תעשייה, מלאכה ומסחר) מאזן החניה יחושב במשותף.

החניה תהיה משותפת לכל שימושי המסחר במתחם ותאסר כל הפרדה לרבות גדרות, מחיצות או אחר, בין תאי השטח המשמשים לחנייה.

ג. החנייה תהיה מגוננת, ע"פ הנחיית מה"ע ובהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח אשר תוגש במסגרת היתר הבניה, ינטע עץ לכל 3 מקומות חנייה.

ד. לא תותר פריקה וטעינה מהחזית הקדמית של המבנים הפונה לכביש 406 ולנחל בקע, למעט בחצר משק סגורה בתוך המבנה.

6.4 בניה ירוקה

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאים הבאים ואישורם ע"י מהנדס העיר:

א. הצללת חזיתות.

ב. שימור אנרגיה.

ג. בידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.

ד. הצללת שטחים ציבוריים, שבילים ואזורי שהיית אדם מחוץ למבנים.

ה. שימוש בתאורה טבעית.

ו. תכנון פתחים באופן אשר יאפשר אוורור טבעי איכותי.

ז. מיחזור פסולת.

ח. שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.6 הנחיות למערכות תשתית עירונית**6.6.1 ניקוז ותיעול –**

א. פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך הפרדה מלאה של מערכת זו ממערכת השפכים, ומתן מענה למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותת קרקעיים.

ב. מערכת הניקוז תכלול ספיקה חיצונית שתנבע מאגן הניקוז הקיים מדרום לשטח התכנית.

6.6.2 תשתיות חשמל –

א. הוראות בינוי ופיתוח –

1) בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. לא יורשה להתקין קווי עיליים לחשמל ותקשורת.

2) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-3 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

3) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

ב. אספקת חשמל –

אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.

תותר הקמת תחנות שנאים פנימיות בשטח התוכנית וכן בשטחי ציבור (מבנים, שבילים להולכי רגל). כמות ומיקום תחנות השנאים, כולל דרכי הגישה, ייקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום. אין להקים תחנות שנאים בתוך מבנים המיועדים למגורים.

ג. לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה

מזהיר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

6.6.3 תשתיות טלפון וטל"כ –

התשתיות והתוואים יהיו תת-קרקעיים.

6.7 נגישות

תנאי למתן היתר בניה תהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש ע"פ חלק ח'1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל – 1970, פרק א' וב' וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח – 1998 על תיקונו ועדכונו לעת הוצאת היתר הבניה, לעניין נגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפזור ציבורי לרבות אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן.

6.8 עיצוב אדריכלי

ע"פ סעיף 10 בהוראות תכנית 46/167/03/5.

6.9 תכנית לצרכי רישום

א. לאחר אישור תוכנית זו יוכנו וירשמו על ידי ועל חשבון יזם התכנית תוכניות לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין.
ב. אי התאמה בשטחים המדודים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתוכנית זו, לא תחשב כסטיה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965.

6.10 הוראות בנושא נחל בקע

א. מרחב הנחל יהיה ברוחב של 6 מ' ויכלול את פשט ההצפה, הגדות ודרך השירות.
ב. תנאי למתן היתר לתשתיות ציבוריות יהיה תכנון והסדרת מערכת ניקוז בתחום התכנית ואת המתקנים במוצאי תחתית הנחל הקיים, למניעת התחתרות בגדות הנחל.
ג. הנגר העילי בתחום התכנית ינוקז ויתועל ותיאסר הזרמתו ישירות מתחום התכנית לתחום הנחל.
ד. תנאי למתן היתר לתשתיות ציבוריות יהיה הצגת תכנון מפורט, הכולל חוות' דעת מיועץ ביסוס, לגבי יציבות וביסוס קיר התמך ו/או קו הפיתוח של המגרשים הגובלים בתחום הנחל.
ה. תנאי למתן היתר לתשתיות ציבוריות יהיה הסדרת הגדה המקומית בתחום חתך 4 ל- 5 ו- 6 ל- 7 (ראה תכנית 4030-04). יש להראות בתכנית המוגשת את אופן חיבור מערכת הניקוז של כל תחום התכנית, לרבות מוצאי הניקוז, המתוכננת בתחתית נחל בקע.
ו. תנאי למתן היתר לתשתיות ציבוריות יהיה הגשת תכנית מוצאי הניקוז לנחל וחתכים המפרטים את היחס בין תחום הפיתוח לתחום הנחל, לאישור רשות הניקוז.

6.11 מבנים להריסה

תנאי להיתר בניה בתא שטח אשר בו מסומן מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

6.12 שמירה על עצים בוגרים

א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה, לשימור, העתקה או כריתה.
ב. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.
ג. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
ד. קו הבנין מעץ לשימור יקבע לפי הנחיות פקיד היערות או חו"ד דעת אגרונום במסגרת התנאים להיתר בניה, המחמיר מבין השניים.
ה. בעת הגשת בקשה להיתר הבניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
ו. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.
ז. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
ח. בעת הגשת בקשה להיתר בניה בשטח בו סומן עץ בוגר לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה.

6.13 סקר קרקע

על יזם התכנית לבצע סקר קרקע לאזור המאצרה בבנין 401 בתא שטח 6, ע"מ לקבוע את תחום הזיהום והדרכים לשיקום הקרקע ככל שתמצא קרקע מזוהמת, הסקר יושלם בתוך 6 חודשים לכל המאוחר מיום אישורה של התכנית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי.

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: תאגיד: קרית יהודית פארק תעשייתי בע"מ	חתימה: פארק תעשייתי בע"מ	תאריך: מספר תאגיד: 510677024
עורך התוכנית	שם: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ	תאריך: מספר תאגיד: 511399222	תאריך: מספר תאגיד: 511399222
יזם בפועל	שם: תאגיד: קרית יהודית פארק תעשייתי בע"מ	חתימה: פארק תעשייתי בע"מ	תאריך: מספר תאגיד: 510677024
בעל עניין בקרע	שם: תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה: מינהל מקרקעי ישראל	תאריך: מספר תאגיד: 510677024