

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0751636

באר שבע-מרכז רפואי, תעסוקתי

מחוז

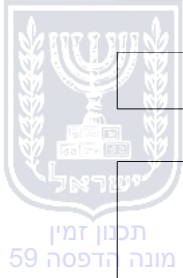
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע, נגב מזרחי, בני שמעון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

במסגרת פיתוח מטרופולין באר שבע, והחלטת הממשלה על הקמת בית חולים חדש בדרום, אותר ונקבע מיקום מיטבי לבית החולים, מבחינת שירות ונגישות אוכלוסיית המטרופולין. המיקום, בסמוך למחלף שרה, ממזרח לדרך מס' 40 ומצפון לדרך מס' 25, הינו מדרום-מזרח לתל באר שבע המהווה אתר מורשת עולמית. התכנית מציעה שטח לבית חולים אחד, הכולל בית חולים כללי ובתי חולים נושאים: בית חולים לילדים, בית חולים שיקומי, בית חולים לבריאות הנפש ובית חולים גריאטרי, שה"כ כ-2000 מיטות. סביב בית החולים מוצעים שימושים של תעסוקה ומוסדות ציבור בזיקה לבתי החולים. התכנית מציעה פיתוח המתאפיין בראיה חדשנית, הוליסטית ומתקדמת: שילוב מרכז רפואי מתקדם, שימושים רפואיים משלימים, תעסוקה ייעודית, מערכות תחבורה חדשניות, אקדמיה סינרגית ומענה אזרחי משלים של שירותי מלונאות וציבור שאינם מתחרים בשימושים הקיימים בעיר. התכנית מקודמת ע"י רשות מקרקעי ישראל, עיריית באר שבע ומשרד הבריאות. תכנית זו כוללת הקצאת תאי שטח וזכויות בניה עבור מתקן תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים וכהוראות המבטיחות את רישום הקרקע בה ממוקם מתקן זה על שם מדינת ישראל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית באר שבע-מרכז רפואי, תעסוקתי

מספר התכנית 605-0751636

1.2 שטח התכנית 2,333.064 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע, נגב מזרחי, בני שמעון

184500 קואורדינאטה X

571000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חוות רם, ממזרח למחלף שרה, ממזרח לכביש 40 ומצפון לכביש 25.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה חוות רם מזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39755	מוסדר	חלק		2-4, 6-8
100400	מוסדר	חלק	5, 67-68	7-14, 28-29, 35-41, 43, 45, 47-48, 54, 57, 60, 62, 70

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תממ/ 4 / 14 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23. תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711	08/08/2012
163 / 102 / 02 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102 / 02 / 5 / 163 ממשיכות לחול.	6270	5676	21/07/2011
60 / 102 / 02 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102 / 02 / 5 / 60 ממשיכות לחול.	4471	1082	26/12/1996
3 / 220 / 02 / 7	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית 02 / 7 / 3 / 220 לעניין הכניסות והיציאות לתחנה בלבד, וכל יתר הוראותיה ממשיכות לחול.	4364	1022	24/12/1995



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
א / 3 / 220 / 02 / 7	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית / 02 / 7 / 220 / 3 א לעניין הכניסות והיציאות לתחנה בלבד, וכל יתר הוראותיה ממשיכות לחול.	4767	3873	15/06/1999
56 / 305 / 02 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית / 02 / 7 / 305 / 56 ממשיכות לחול.	6951	2134	25/12/2014
ד / 5 / 02 / 102 / 207	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 5 / 02 / 102 / 207 ממשיכות לחול.	6533	2334	17/01/2013
605-0225284	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 605-0225284 ממשיכות לחול.	7352	10303	28/09/2016
25 / 220 / 02 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית / 02 / 7 / 220 / 25 ממשיכות לחול.	8223	10403	06/05/2019
ד / 11 / 02 / 193	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד / 11 / 02 / 193 ממשיכות לחול.	4790	5001	01/08/1999

הערה לטבלה:

תמ"א/9/10 - כפיפות - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/9/10. הוראות תכנית תמ"א/9/10 תחולה על תכנית זו.
605-0798348 - כפיפות - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 605-0798348. הוראות תכנית 605-0798348 תחולנה על תכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון רוהטין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון רוהטין		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב - טקסט	09: 41 12/08/2020	ראובן דימבורט	28/06/2020	109	1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב - תשריט	09: 39 12/08/2020	ראובן דימבורט	10/08/2020	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי ונוף טיפולוגיות והנחיות בינוי	14: 46 13/08/2020	דורון רוהטין	12/08/2020	23	1: 1	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי ונוף - מחייב לענין קווי הבנין וקווי מבט לתל באר שבע	16: 44 18/04/2021	קרן אורקין	07/04/2021		1: 2500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח בה"ת	16: 02 20/10/2020	דורון מגיד	20/10/2020	71	1: 1	מנחה	דרכים
לא	נספח חשמל	08: 53 13/04/2021	אלי אליהב	06/04/2021	1	1: 5000	מנחה	חשמל
לא	נספח מגבלות בניה	12: 48 12/08/2020	דורון רוהטין	12/08/2020	1	1: 5000	מנחה	מגבלות בניה לגובה
לא	נספח ניקוז - טקסט	14: 39 08/09/2020	מיכאל דינקין	17/05/2020	22	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - תשריט	14: 34 20/04/2021	מיכאל דינקין	20/04/2021	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח סביבה	12: 05 23/06/2020	אייל קליידר	15/06/2020	196	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר סייסמי	15: 14 28/06/2020	אילן ברונר	30/03/2020	16	1: 1	מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח היבטים אנרגטיים	16: 02 24/10/2019	זאב גרוס	04/09/2019	10	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח סקר לוגיסטי	15: 57 24/10/2019	יצחק מרום	10/09/2019	8	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תיק תיעוד מקדים	14: 46 08/09/2020	עידו שלום	20/08/2020	60	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרוגרמה	14: 19 09/07/2019	רוית ריכטר	07/07/2019	20	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח עצים בוגרים - טקסט	09: 37 13/05/2020	שבתאי גונן	10/05/2020	15	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	10: 44 10/05/2021	שבתאי גונן	10/05/2021	1	1: 2500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תנועה	11: 28 11/05/2021	דורון מגיד	01/04/2021	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	08: 12 10/09/2020	דורון רוהטין	10/09/2020	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6294770	daromticnun@land.gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6294770	daromticnun@land.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6294770	daromticnun@land.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: + אחרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דורון רוהטין	24485	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד (1)		04-9088700	04-9909990	doron@yaad-arc.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	יניב בסו	11840806	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד (1)		04-9008700	04-9909990	yaniv.besso@gmail.com
	מתכנן	תמי בליברג		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד (1)		04-9088700	04-9909990	tami@yaad-arc.co.il
ניהול	מתכנן	קלמן דינס		סיטלינק השקעות בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228	04-9532229	dines@citylink.co.il
פרוגרמה	מתכנן	רוית ריכטר		סיטלינק השקעות בע"מ	קרית טבעון	המגדל	23	04-9532228	04-9532229	ravit@citylink.co.il
אדריכל	אדריכל	ארתור ספקטור	08333	ספקטור עמישר אדריכלים	ירושלים	(2)		02-5661671		arthur@spect-or-amisar.com
מהנדס	יועץ תחבורה	דורון מגיד	36006	ש. קרני מערכות תנועה ותחבורה	חיפה	דישראלי	46 א	04-8244468	04-8251095	doron@karni-eng.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	קרן אורקין	119713	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד (1)		04-9088700	04-9909990	karen@yaad-arc.co.il
אדריכל ומתכנן ערים	יועץ נופי	נתן קמינר	24388	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	יעד	יעד (1)		04-9088700	04-9909990	nathan@yaad-arc.co.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	אייל קליידר		קליידר אייל	מתן	רקפת	8	03-9024545		eyalklaider@gmail.com
מים וביוב	יועץ תשתיות	ראובן דימבורט	6025553	פלגי מים	פתח תקוה	מוטה גור	7	03-7297770	03-7297766	Dimbort-R@palgey-maim.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חשמל	יועץ	אלי אליהב	050852	א.א. תכנון חשמל	יעד	יעד (3)		04-9909140	04-9909344	eli_hash@net vision.net.il
ניקוז	יועץ תשתיות	מיכאל דינקין		מיאר 2013	רמת גן	אהליאב	6	08-6705858		meyareng@g mail.com
אגרונים	אגרונים	שבתאי גונן		גונן - עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(4)			09-7456374	gonen.main @gmail.com
יועץ אנרגיה	יועץ	זאב גרוס		on the world	בית שמש	נפתלי	27			zev@eyeonth eworldenergy .com
	גיאולוג	אילן ברונר		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222	08-9477008	office@ecolo g.co.il
יועץ לוגיסטיקה	יועץ	יצחק מרום		מרום יועצים מהנדסים	כפר סבא	החי"ל	3			itzhakma88@ gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אלדב נטוביץ'	1004	חץ הצפון	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8580355	04-8580377	eldav@hetz- hazafon.co.il
עורך תיק תיעוד	יועץ	עידו שלום		שלום אדריכלות ועיצוב ופנים	הוד השרון	שמיר	24	050-8426224		shalom@shal omarch.com
תעופה	יועץ	רותי שפריר		שפריר אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	(5)		03-7442434	03-7442435	ruth@shafir architects.co m

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

(2) כתובת: גיורג' וושינגטון 4, יד הנדיב קומה א'.

(3) כתובת: ד.ג. משגב 2015500.

(4) כתובת: ת.ד. 926.

(5) כתובת: ת.ד. 65355.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מתקן תשתית לתפעול תחבורה ציבורית לאוטובוסים	מתחם הכולל מבנים ושטחי חניה הנדרשים לשם תפעול שירות תחבורה ציבורית באוטובוסים, כגון: חניון אוטובוסים, חניון לילה, חניה תפעולית, חניה מנהלתית ומתקנים נוספים

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנית זו קובעת יעודי קרקע וזכויות בניה לצורך פיתוח מרכז רפואי חדש בבאר שבע, ולצידו שטחי תעסוקה ותעשייה, מבני ציבור, מסחר, תיירות ודיור מיוחד בדגש על שימושים התומכים ובעלי זיקה לבית חולים ולרפואה. התכנית מציעה, לצד השטחים המבונים גם שטחים פתוחים לרווחת מבקרי המתחם, וכן שטחים להקמת מתקן תשתית לתחבורה ציבורית לאוטובוסים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת יעודי קרקע למבנים ומוסדות ציבור לבריאות, לתעסוקה ולתעשייה, למסחר לתיירות ולדיור מיוחד, וכן דרכים, חניות ושטחים פתוחים, תחנת רכבת ומסוף תחבורה, וכן הקמת תחנת משנה לחשמל. בשטח כולל של כ-100 מונח הדפסה 59
- ב. קביעת שימושים וזכויות בניה לכל יעוד ותא שטח.
- ג. קביעת הוראות תכנון ופיתוח.
- ד. קביעת הוראות סביבתיות.
- ה. קביעת שלבי ביצוע.
- ו. שמירת הקישוריות והנצפות אל אתר מורשת עולמית תל באר שבע.
- ז. קביעת הוראות לעניין חניה ומתחמי חניה.
- ח. קביעת הוראות ותנאים לצורך הקמת מתקן תשתית לתפעול תחבורה ציבורית באוטובוסים.

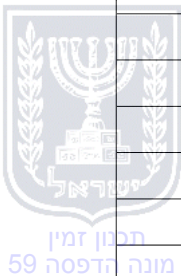
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	47 - 11
תעשייה	55 - 50
מתקנים הנדסיים	576
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	3 - 1
שטחים פתוחים	1513 - 1510
שטח ציבורי פתוח	309 - 300
מרכז תחבורה	571
דרך מאושרת	553 - 551
דרך מוצעת	530, 516, 515, 510 - 505, 502, 501
דרך ו/או טיפול נופי	544
שביל	542 - 540, 534 - 531, 529, 527 - 525, 523 - 521
חניון	403 - 401
תחנת תחבורה ציבורית	581
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
מגבלות בניה ופיתוח	703 - 701
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	291
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	259 - 255
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	286 - 281

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	530, 507 - 505
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	291
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מרכז תחבורה	571
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	542, 541, 533 - 531, 527, 525
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	305 - 301
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	1511, 1510
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה	39 - 28, 26 - 22, 11
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	257
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	286 - 282
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשייה	55 - 50

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חרום והצלה ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	3, 1
בלוק מחלף	דרך מאושרת	551
בלוק מסוף מתעי"נ	מרכז תחבורה	571
בלוק מצפה/מצפור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	291
בלוק מצפה/מצפור	מרכז תחבורה	571
בלוק מצפה/מצפור	שטח ציבורי פתוח	301
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	551
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	551
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	510
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	551
בלוק עץ/עצים לשימור	מגבלות בניה ופיתוח	701
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	544
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	552, 551
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	505, 502 - 530, 516, 515, 508
גבול מגבלות בניה	חניון	402
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	3 - 1
גבול מגבלות בניה	מגבלות בניה ופיתוח	703 - 701
גבול מגבלות בניה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	291
גבול מגבלות בניה	שביל	541, 529, 521
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	300 - 307, 306, 304
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	1512 - 1510
גבול מגבלות בניה	תחנת תחבורה ציבורית	581
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	42 - 39, 28, 27, 21, 11
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	551
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	530, 502
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגבלות בניה ופיתוח	702
גבול מסדרון תשתיות עילי	מרכז תחבורה	571
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	301, 300
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטחים פתוחים	1511, 1510
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	552, 551
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	530, 515, 508 - 505
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	חניון	402
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	2, 1
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגבלות בניה ופיתוח	701
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שביל	541, 529
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	304 - 302
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטחים פתוחים	1512, 1511
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תחנת תחבורה ציבורית	581
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעסוקה	27
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	552, 551



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	516, 515
גבול מרחב תכנון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
גבול מרחב תכנון	מגבלות בניה ופיתוח	703 - 701
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	544
גבול מתחם	דרך מוצעת	530, 507 - 505
גבול מתחם	חניון	403 - 401
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	3 - 1
גבול מתחם	מגבלות בניה ופיתוח	703
גבול מתחם	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	291
גבול מתחם	שביל	521 - 523, 525 - 527, 529, 531 -
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	542 - 540, 534
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	302 - 305, 308, 309
גבול מתחם	תעסוקה	11 - 47
גבול מתחם	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	255 - 259
גבול מתחם	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	281 - 286
גבול מתחם	תעשייה	50 - 55
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	551 - 553
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	508 - 510, 515, 530
גשר/מעבר עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	300
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים	1513
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	306, 307
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	544
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	530
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1 - 3
הנחיות מיוחדות	מגבלות בניה ופיתוח	703
חזית מסחרית	דרך מוצעת	505, 530
חזית מסחרית	שביל	531, 534, 541
חזית מסחרית	תעסוקה	16, 17, 19, 20, 22, 24 - 26, 33 - 38
חזית מסחרית	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	255 - 259
חזית מסחרית	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	281 - 286
להריסה	דרך מאושרת	551
ציר	דרך מאושרת	551
ציר	מגבלות בניה ופיתוח	702, 703
ציר מיוחד	דרך מוצעת	505, 530
ציר מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1
ציר מיוחד	מרכז תחבורה	571
ציר מיוחד	שביל	529
ציר מיוחד	שטח ציבורי פתוח	301, 303 - 305
ציר מיוחד	שטחים פתוחים	1510
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	551

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מוצעת	505 - 507, 510, 515, 530
ציר מערכת הסעת המונים	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1
ציר מערכת הסעת המונים	שטחים פתוחים	1511
קו ביוב מאסף	דרך מאושרת	551
קו ביוב מאסף	דרך מוצעת	501, 502
קו ביוב מאסף	שטחים פתוחים	1510 - 1512
קו חשמל מתח על	דרך מאושרת	551
קו חשמל מתח על	דרך מוצעת	530
קו חשמל מתח על	שטח ציבורי פתוח	301
קו חשמל מתח על	שטחים פתוחים	1510, 1511
קו חשמל מתח עליון	מגבלות בניה ופיתוח	702
קו חשמל מתח עליון	מתקנים הנדסיים	576
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	551
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	502, 530
קו מים 4" ומעלה	מגבלות בניה ופיתוח	701, 702
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	300
קו מים 4" ומעלה	שטחים פתוחים	1510, 1511

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

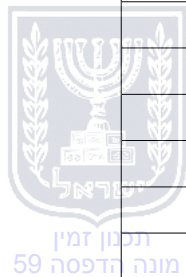
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	281,666	12.07
דרך מוצעת	31,144	1.34
חקלאי פתוח	125,363	5.37
יער	12,347	0.53
מסילת ברזל מאושרת	14,541	0.62
מסילת ברזל מוצעת	38,724	1.66
עירוני מעורב	3,346	0.14
פארק/גן ציבורי	60	0
קרקע חקלאית	137,151	5.88
שטח ללא תכנית מפורטת	1,493,879	64.03
שטח ציבורי פתוח	84,240	3.61
תחנת תדלוק	4,041	0.17
תעסוקה	106,617	4.57
סה"כ	2,333,119	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	6,660.01	0.29
דרך מאושרת	262,925.28	11.27
דרך מוצעת	208,820.62	8.95
חניון	35,919.58	1.54
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	17,975.44	0.77

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.31	427,191.53	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
21.62	504,393.08	מגבלות בניה ופיתוח
0.30	7,065.84	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1.88	43,953.18	מרכז תחבורה
0.35	8,082.11	מתקנים הנדסיים
1.09	25,416	שביל
3.06	71,300.66	שטח ציבורי פתוח
11.82	275,753.82	שטחים פתוחים
0.93	21,748.99	תחנת תחבורה ציבורית
12.21	284,963.01	תעסוקה
0.69	16,165.54	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3.36	78,387.76	תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות
1.56	36,327.36	תעשייה
100	2,333,049.82	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. תעסוקה מתקדמת בדגש על מחקר ופיתוח בתחומי התעשייה הרפואית, ביוטק ופארמה</p> <p>ב. מכוני מחקר ומעבדות</p> <p>ג. שירותי לוגיסטיקה לרפואה</p> <p>ד. הנדסה רפואית</p> <p>ה. רפואה דיגיטלית</p> <p>ו. שימושים פרא-רפואיים</p> <p>ז. תחנות טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים, כולל מתקנים לייצור, אגירה, חלוקה ואספקת אנרגיה.</p> <p>ח. מסחר והסעדה לבאי המתחם</p> <p>ט. אחסנה כחלק מהפעילות במגרשים</p> <p>י. גינון, ריהוט רחוב ואלמנטי הצללה</p> <p>יא. חניות נכים</p> <p>יב. רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. בינוי במגרשים יהיה בהתאם להוראות פרק 6.1 ולהוראות שלהלן:</p> <p>א. מגרשים בלב המתחם (תאי שטח 11-32):</p> <ul style="list-style-type: none"> - בינוי המגרש יהיה בצמוד לקוי הבניין בגבולות המגרש. שטחים פתוחים, גינון וחצרות תפעוליות יהיו במרכז המגרש. - בחזית לרחוב, לפחות 70% מקומת הקרקע יוצמד לקוי הבניין, ואילו הבניה בקומה השניה תהיה בקו בניין 0, ליצירת מעבר מקורה המשכי ברחוב. המעבר יהיה ציבורי. הבניה בקו בניין 0 תהיה אפשרית עד לקומה 4, ולאחר מכן תתוכנן נסיגה של הקומות. תותר נסיגה של חלק מהחזית בקומת הקרקע ליצירת רחבה שתהווה חלק מהרחוב. הרחבה תהיה מוצללת ותאפשר שימוש ציבורי. - במידה ויאוחדו מגרשים צמודים קווי הבניין יותאמו לגבולות המגרש החדש. במידה ויאוחדו מגרשים שאינם צמודים, הבנייה תשמור על הבינוי לפי סעיף א. - במידה ויאוחדו מגרשים צמודים, ייבדקו מרחקי ההליכה בשבילים, ובמידה ויעלו על 150-200 מ', תסומן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום המגרש המאוחד, בתיאום עם מהנדס העיר. - במידה ויחולק מגרש, יש לשמור על זכות מעבר למגרש אחורי. הבינוי יהיה לפי סעיף א, ויתייחס לגבולות המגרשים עם שטחים ציבוריים. <p>ב. בנייני משרדים לכיוון העיר (תאי שטח 33-38):</p> <ul style="list-style-type: none"> - בחזית לרחוב, לפחות 70% מקומת הקרקע יוצמד לקוי הבניין, ואילו הבניה בקומה השניה תהיה בקו בניין 0 ליצירת מעבר מקורה המשכי ברחוב. שימושים מסחריים יותרו לאורך המעבר המקורה. לא יותרו חצרות תפעוליות בחזית לרחוב. - בחלק הפנימי של המגרש ייבנה מבנה גבוה מעל 2 הקומות הראשונות. - במידה ויאוחדו מגרשים אופי הבינוי ישמור על המגרש המקורי, אך ניתן יהיה לחבר את 2 הקומות הראשונות בין המגרשים. <p>ג. בנייני משרדים לכיוון כביש 40 (תאי שטח 39-47):</p> <ul style="list-style-type: none"> - הבינוי במגרש יכלול 2 אגפים בגובה שונה ובהסטה. אגף אחד ייבנה עם מעבר מקורה ברחוב.

4.1	תעסוקה
	<p>הקומה הראשונה תיבנה בקו הבניין הקדמי, ואילו הבניה בקומה השניה תהיה בקו בניין 0. הבנייה בקו בניין 0 תהיה אפשרית עד לקומה 4, ולאחר מכן תתוכנן נסיגה של הקומות. האגף השני יוסט לפחות 5 מ' לפני המגרש ויצור רחבת כניסה מגוננת וציבורית. לא יותרו חצרות תפעוליות בחזית לרחוב.</p> <p>- שימושים מסחריים יהיו בקומת הקרקע במיקום המאפשר שימוש ציבורי.</p> <p>- במידה ויאוחדו מגרשים אופי הבינוי ישמור על המגרש המקורי, אך ניתן יהיה לחבר בין המגרשים בקומת הקרקע ו/או באמצעות גשר.</p> <p>- במידה ויאוחדו מגרשים צמודים, ייבדקו מרחקי ההליכה בשבילים, ובמידה ויעלו על 150-200 מ' תסומן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום המגרש המאוחד, בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>2. מסחר, אחסנה ומתקנים הנדסיים יותרו רק כחלק מהפעילות במגרש ולא כשימוש נפרד. למרות האמור, בתכנית בינוי למתחם, יותר ייעוד תא שטח נפרד למתקני אנרגיה ככל שיידרש.</p> <p>3. חניות נכים יתוכננו בשטח התפעולי במרכז המגרש ולא בצמוד לרחוב.</p> <p>4. הועדה המקומית רשאית לאשר במסגרת תכנית בינוי לחלק מהמתחם, שימוש זמני לחניון מרוכז באחד ממגרשי התעסוקה, עד לפיתוח חניון במקום המיועד לכך. במקרה זה, ייקבעו במסגרת תכנית הבינוי הנחיות לפיתוח החניון, ותנאים והנחיות לביטולו.</p> <p>5. לעת הכנת תכנית בינוי ופיתוח הכוללת את תאי שטח 39-43, יתואם קו הבניין המערבי של מגרשים אלה (לכיוון כביש 40) עם דרישות המשרד להגנת הסביבה לעניין מרחקים מקו חשמל, בהתאם לשימושים שיוצעו.</p> <p>6. גידור השטח יעשה באמצעות המבנים עצמם או באמצעות גדר מגוננת, ולא תותר גדר רשת.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>1. הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד תותר בהתאם להוראות סעיף 6.8.7.</p> <p>2. הקמת רשת חלוקת אנרגיה תותר בהתאם להוראות סעיף 6.8.8.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מרכז רפואי הכולל בית חולים כללי ובתי חולים נושאים וכל השירותים הלוגיסטיים הנדרשים להפעלתם</p> <p>ב. אקדמיה והוראה שנדרשים בצמוד לבית חולים</p> <p>ג. שירותי ציבור בתי כנסת, גני ילדים, מעונות יום, דואר וכד'</p> <p>ד. מסחר לשימוש באי המרכז הרפואי כולל בתי קפה ומסעדות</p> <p>ה. מכוני מחקר ומעבדות</p> <p>ו. שטחים ציבוריים פתוחים וגינון</p> <p>ז. דרכים וחניות, כולל מערכת הסעת המונים.</p> <p>ח. מעברים להולכי רגל ולרוכבי אופניים</p> <p>ט. מנחת מסוקים - לצרכי בית החולים בלבד.</p> <p>י. אלמנטי הצללה</p> <p>יא. מתקני אנרגיה ולוגיסטיקה, ורשתות חלוקת אנרגיה.</p> <p>יב. רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד.</p> <p>יג. מעבר תשתיות ניקוז תת קרקעיות.</p> <p>יד. בתא שטח 3 מנחת מסוקים קרקעי זמני, כולל משטחי נחיתה, שטחי בטיחות, מבנים</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

	<p>4.2 מבנים ומוסדות ציבור לבריאות</p>	<p>4.2</p>
	<p>ומתקנים חיוניים להפעלתו הבטוחה והסדירה של המנחת.</p>	
	<p>טו. בתא שטח 2 חניה על קרקעית זמנית.</p>	
	<p>4.2.2 הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>א</p>	<p>דרכים וחניות</p> <p>1. תכנית בינוי ופיתוח תקבע שלד דרכים פנימיות עיקריות וכן תוואי למעבר תחבורה ציבורית על בסיס הסימון המופיע בתשריט כציר מערכת הסעת המונים, בנספח הבינוי ובנספח התנועה. תוואי זה יהווה עוגן לתכנון המפורט של התחבורה הציבורית לעת הביצוע. תכנית הבינוי תראה העדפה לתנועה המוטורית לרכב מורשה להורדת/העלאת נוסעים בתת הקרקע. התנועה המוטורית מעל פני הקרקע תוגבל ככל הניתן לנתיב תח"צ (מתע"ן). במידה ויתוכנן נתיב נוסף הוא יהווה הסדר תנועה הטעון אישור רשות התמרור המרכזית ויהיה לצרכים מיוחדים לרכבי חרום והורדת/העלאת נוסעים בלבד, ותהיה הפרדה מוחלטת בין נתיב זה לנתיב התח"צ. שאר התנועה מעל לקרקע תהיה של הולכי רגל ורוכבי דו-גלגלי. הסדרי התנועה ייקבעו במסגרת תכנית הבינוי, ויאפשרו גמישות לשלב התכנון המפורט.</p> <p>2. בכל מקרה, בשלב בקשת היתרי הבניה יש להביא לאישור רשות התמרור המרכזית את כלל הסדרי התנועה המוצעים בהתייחס לבקשת היתר.</p> <p>3. החניות תהיינה תת קרקעיות בחניון מרכזי, ככל הניתן. הועדה המקומית רשאית לשקול ולאשר פתרונות חניה אחרים לשביעות רצונה. כמו כן, תותרנה חניות זמניות עיליות בשטחים שטרם פותחו ובתנאי שייקבעו בתכנית הבינוי מיקומן המדויק, תנאים לפיתוחן וכן הנחיות לביטולן. ככל שתכנית הבינוי תכלול חניות זמניות עיליות, תכנית הבינוי תגדיר תקופה קצובה לשימוש בחניות אלו ואת המועד למימוש פתרון החניה הקבוע. חריגה מלוח הזמנים תהיה טעונה אישור הועדה המחוזית.</p> <p>4. בתא שטח 2 יותרו חניות עיליות זמניות עד לפיתוח תא השטח.</p>	
<p>ב</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תוכן תכנית בינוי ופיתוח למרכז הרפואי, בשטח שיכלול את התשתיות הנדרשות עבורו. התכנית תתבסס על נספח הבינוי המצורף לתכנית זו, תקבע את הארגון הכללי וצירי התנועה הראשיים, וכן הצעה לשלבויות פיתוח. תכנית הבינוי והפיתוח תאושר ע"י משרד הבריאות וע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול חתכים וחזיתות עקרוניים של המבנים, חיבורים לוגיסטיים ותשתיות, פתרונות כלליים לסילוק אשפה ולאספקה. כמו כן, תכלול התכנית מסמכי בדיקת זיהום אויר ורעש מדרכים מהירות ומסילות, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. הבדיקות יהוו חלק ממכלול השיקולים לעניין העמדת המבנים והשימושים השונים, במטרה להרחיק את השימושים הרגישים כגון מחלקות האשפוז מההשפעות הסביבתיות של הדרכים והמסילות.</p> <p>2. תכנון המרכז הרפואי יכלול צירי תנועת הולכי רגל:</p> <p>א. שדרה מרכזית שתעבור במרכז הרפואי מדרום מזרח לצפון מערב, ותחבר את המרכז הרפואי עם לב מתחם התעסוקה (מסומן בתשריט בסימון של ציר מיוחד). תוואי השדרה יתבסס על הציר המופיע בנספח הבינוי והנוף, אך התוואי שלה ייקבע בתכנית הבינוי לביצוע בהתאם לצרכי התכנון של המרכז הרפואי. השדרה תכלול את המאפיינים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - רוחב השדרה יהיה ככל הניתן עד 40 מ'. השדרה תהיה מוצלת. - לאורך השדרה תתאפשר גישה לרכב מורשה לצורך הורדת נוסעים בלבד לאגפים שונים של המרכז הרפואי, וכן תוואי למערכת הסעת המונים/תחבורה ציבורית. - לאורך השדרה, ובעיקר בחלקה הצפוני, ימוקמו שימושים ציבוריים ומסחריים כגון אקדמיה, מסחר, בתי קפה ומסעדות, וכד'. המבנים יכולים להיות מצידי השדרה או במפלס מעליה. 	

מבנים ומוסדות ציבור לבריאות

4.2

- במידת האפשר, תת הקרקע של השדרה ישמש לחניון לבאי המרכז הרפואי, בהתאם לעקרונות המוצגים בנספח התנועה.
- הכניסה לשדרה מכיוון כביש 25 תהווה כניסה למתחם המרכז הרפואי, והיא תכלול פיתוח נופי בהתאם להנחיות נספח הבינוי והנוף.
- ב. "רחוב ראשי" החוצה את המרכז הרפואי ומהווה שלד בסיס לארגון והתמצאות במרכז הרפואי, בדומה למוצג בנספח הבינוי. הרחוב הראשי יכלול את המאפיינים הבאים:
 - הרחוב יהיה המשכי לכל רוחב המתחם, ויתוכנן כך שיוכל לשמש להתמצאות קלה במתחם.
 - הרחוב יהיה מיועד למעבר הולכי רגל בלבד ויכלול נטיעות והצללה בהתאם לאופי הרחוב.
 - לאורך הרחוב ניתן יהיה למקם שירותי רווחה בנקודות ספציפיות שייקבעו בתכנית הבינוי לביצוע.
 - בתת הקרקע של הרחוב ניתן יהיה להעביר תשתיות מסוגים שונים.
- 3. מסחר: שימושי המסחר, בתי הקפה והמסעדות ימוקמו ככל הניתן בסמוך ולאורך השדרה המרכזית והרחוב הראשי.
- 4. שירותי ציבור: השימושים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בסמוך ולאורך השדרה המרכזית והרחוב הראשי.
- 5. גינון ונוף: תכנון המרכז הרפואי יכלול גינות לרווחת המאושפזים והעובדים, כולל אפשרות לגני החלמה/מרפא. שבילים ומעברים יוצללו.
- 6. בינוי בגבול היעוד: הבינוי בממשקי היעוד עם יעודים גובלים יותאם לאופי היעודים הגובלים:
 - בכל מקרה, לא יופנו כלפי יעודים גובלים שטחים שלא טופלו אסתטית. שטחים שטרם פותחו ישארו במצבם הטבעי ולא ישמשו לאחסון, או יטופלו בטיפול נופי שיצניע את השימוש בהם.
 - הבינוי והפיתוח בגבול היעוד לכיוון כביש 25 יתייחס לנצפות מהכביש, כולל התייחסות לגידור שישולב בבינוי.
 - הבינוי והפיתוח לאורך כביש 200 יתייחס לדופן הרחוב. דופן הרחוב יכולה להיות אטומה או פתוחה, והמבנים יכולים לאפשר מעבר הולכי רגל דרכם, בהתאם למדיניות בית החולים. גידור השטח ייעשה באמצעות המבנים עצמם או באמצעות גדר בנויה או מגוננת.
 - הבינוי הפונה לתאי שטח 281-282 יתייחס לשביל להולכי רגל המפריד בינו לבנים, ויכלול שימושים ציבוריים ומסחריים בעיקר באזור הפונה לשצ"פ המרכזי, וככל הניתן לאורך השביל. הבינוי בדופן השביל במקומות ללא שימושים פתוחים לציבור ייצור דופן אטומה ויהווה גדר. לא תותר גדר רשת.
 - 7. יותרו מעברים עיליים בין בניינים.



הוראות פיתוח

ג

- 1. כל השימושים הינם שימושים נלווים לשימוש העיקרי בית חולים, ויותרו רק כחלק מהפיתוח שלו. לא ניתן יהיה להקים שימושים אלה בנפרד מבית החולים.
- 2. מנחת מסוקים על הגג (בהתאם למסומן בתשריט ובנספח מגבלות בניה המצורף לתכנית זו):
 - א. משטח הנחיתה יהיה במידות 30X30 מטר או עיגול ברדיוס 15 מטר לפחות, שמרכזו בנקודת ציון 185083.59/570591.29. מפלס המנחת יהיה לפחות +319 מטר מעל פני הים.
 - ב. יוגדר שטח בטיחות במידות 60X60 מטר או עיגול ברדיוס 30 מטר, מסביב למשטח הנחיתה.
 - ג. יוגדר אזור בטיחות ברדיוס 72 מטר ממרכז המנחת להגנה על אנשים ורכוש.
 - ד. מגנלייה מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחור המראה: צירי הגישה וההמראה יהיו בכיוונים 050-260, בזווית של 150 מעלות. המישור הוא משטח משופע העולה בשיפוע של 8% (1: 12.5) עד למרחק 245 מטר משולי שטח הבטיחות, ולאחר מכן ממשיך בשיפוע 16% (1: 6.25) עד לאורך כולל

4.2	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
	<p>של 1,075 מטר משולי שטח הבטיחות. המישור מתחיל בצורת טרפז שבסיסו משיק לשולי שטח הבטיחות, והוא מתרחב סימטרית בשיעור של 15% למרחק 800 מטר משטח הבטיחות עד לרוחב כולל של 240 מ'ר. המשך המישור הוא מלבני ברוחב 240 מטר ובאורך 275 מטר עד למרחק כולל של 1,075 מטר משולי שטח הבטיחות.</p> <p>ה. מישורי מעבר: משטחים בשיפוע 50% (1: 2) משולי שטח הבטיחות ושולי משטחי המגנליה עד לגובה של 50 מטר מעל מפלס משטח הנחיתה.</p> <p>3. מנחת מסוקים קרקעי בתא שטח 3 (בהתאם למסומן בתשריט ובנספח מגבלות בניה המצורף לתכנית זו):</p> <p>א. משטח הנחיתה יהיה במידות 30X30 מטר לפחות, שמרכזו בנקודת ציון 185132.10/570505.52. מפלס המנחת יהיה לפחות +300 מטר מעל פני הים, ובלבד שלא יעלה על 3 מטר מעל פני הקרקע הטבעיים.</p> <p>ב. יוגדר שטח בטיחות במידות 60X60 מטר מסביב למשטח הנחיתה.</p> <p>ג. יוגדר אזור בטיחות ברדיוס 72 מטר ממרכז המנחת להגנה על אנשים ורכוש.</p> <p>ד. מגנליה מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה: צירי הגישה וההמראה יהיו בכיוונים 080-260, בזווית של 180 מעלות. המישור הוא משטח משופע העולה בשיפוע של 8% (1: 12.5) עד למרחק 245 מטר משולי שטח הבטיחות, ולאחר מכן ממשיך בשיפוע 16% (1: 6.25) עד לאורך כולל של 1,075 מטר משולי שטח הבטיחות. המישור מתחיל בצורת טרפז שבסיסו משיק לשולי שטח הבטיחות, והוא מתרחב סימטרית בשיעור של 15% למרחק 800 מטר משטח הבטיחות עד לרוחב כולל של 240 מ'ר. המשך המישור הוא מלבני ברוחב 240 מטר ובאורך 275 מטר עד למרחק כולל של 1,075 מטר משולי שטח הבטיחות.</p> <p>ה. מישורי מעבר: משטחים בשיפוע 50% (1: 2) משולי שטח הבטיחות ושולי משטחי המגנליה עד לגובה של 50 מטר מעל מפלס משטח הנחיתה.</p> <p>ו. מנחת המסוקים הקרקעי יבוטל כאשר יופעל המנחת על הגג.</p>
ד	<p>תשתיות</p> <p>א. הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד תותר בהתאם להוראות סעיף 6.8.7.</p> <p>ב. הקמת רשת חלוקת אנרגיה תותר בהתאם להוראות סעיף 6.8.8.</p>
4.3	שטחים פתוחים
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. יעור</p> <p>ב. חקלאות ומטעים</p> <p>ג. פיתוח וגינון אקסטנסיבי</p> <p>ד. מעברים להולכי רגל</p> <p>ה. שימושים לפי תמ"א 9/ג/10, גישה לתחזוקת קו חשמל</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים</p> <p>ז. ניקוז</p> <p>ח. רשת חלוקת גז טבעי</p> <p>ט. רשת חלוקת אנרגיה פנימית.</p> <p>י. ציר מערכת הסעת המונים.</p> <p>יא. מעבר תשתיות.</p>



שטחים פתוחים	4.3
הוראות	4.3.2
<p data-bbox="1102 188 1276 219">הוראות פיתוח</p> <p data-bbox="181 232 1276 456"> 1. בשטחים הפתוחים לאורך כביש 40, באזור הכלול בגבול מסדרון תשתיות עילי, יחולו הוראות תמ"א 9/ג/10. 2. תכנון השטחים הפתוחים יתייחס לנספח הנופי המצורף לתכנית זו, ולנצפות מהכבישים הארציים 40 ו-25. 3. בתחום קוי הבנין מדרכים ארציות מס' 25 ו-40 יותרו רק שימושים המותרים על פי תמ"א 1. </p>	א
<p data-bbox="1171 595 1276 627">תשתיות</p> <p data-bbox="181 640 1276 864"> 1. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, בהתאם להוראות סעיף 6.8.7. 2. סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק: תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך ומתקני גז טבעי עליים ותת קרקעיים בהתאם להוראות סעיף 6.8.7. 3. סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה: בתחום גבול מגבלות בניה יחולו הוראות סעיף 6.8.7. 4. הקמת רשת חלוקת אנרגיה תותר בהתאם להוראות סעיף 6.8.8. </p>	ב
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
<p data-bbox="671 1081 1276 1583"> א. נטיעות וגינון ב. ריהוט חוץ, מתקני משחק וספורט ג. קיוסקים ובתי קפה, גלריות ד. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, כולל גשרים ה. אלמנטי הצללה ו. גופי מים ואמצעים להשהיית נגר עילי ז. תחנות טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים ח. מבני שירותים ציבוריים ט. מתחם להופעות מקומיות (אמפי קטן) י. רשת חלוקת גז טבעי יא. רשת חלוקת אנרגיה פנימית </p>	
הוראות	4.4.2
<p data-bbox="1102 1644 1276 1675">הוראות פיתוח</p> <p data-bbox="181 1738 1276 2145"> 1. אופי הפיתוח יתוכנן תוך התייחסות לנספח הבינוי והנוף המצורף כחלק ממסמכי התכנית, ובהתאם להוראות סעיף 6.2 הוראות פיתוח. 2. יש להכין לתא השטח בשלמותו תכנית פיתוח, מתוכה ניתן יהיה לגזור שלבים לביצוע. 3. תובטח גישה לטיפול בקווי תשתית ציבורית ובמתקני תשתיות ככל הנדרש. 4. השצ"פ בתא שטח 304 יתוכנן כשטח אינטנסיבי בראיה של כיכר עירונית, וישלב שטחים מרוצפים ומגוננים, וכן הצללה מרובה. השטח יתוכנן בראיה משולבת של המרכז, יחד עם תא שטח 291 (מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור), תאי שטח 281-282 (תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות), תאי שטח 308 ו-309 (שצ"פ), הכבישים החוצים את המרכז, ועם שולי המרכז הרפואי הגובלים. </p>	א

4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>5. בשצ"פ 303 יתוכנן גוף מים בשטח מינימלי של 4 דונם, והוא יכול לכלול בנוסף גם שטחים לאיגום זמני המיועדים להשהיית נגר עילי. תותר הקמת גשרים להולכי רגל ולרוכבי אופניים מעל גוף המים. תכנון השצ"פ יכול חלק אינטנסיבי, ורוב השטח יתוכנן כשטח פתוח אקסטנסיבי.</p> <p>6. תאי השטח 300, 301, 306 ו-307 מהווים רצף של שטחים פתוחים למעבר נעים ונוח להולכי רגל ולרוכבי אופניים בין המתחם הרפואי תעסוקתי לבין פארק נחל באר שבע ושכונת הפארק. שטחים אלה יפותחו כרצף אחד המאפשר מעבר מוצלל ונוח.</p> <p>7. יש להתייחס למבטים לכיוון תל באר שבע (כמסומן בנספח הבינוי והנוף), ולהביא בחשבון בעת תכנון השצ"פ בתא שטח 303, והמשכו בתא שטח 305, וכן בתכנון השצ"פ בתא שטח 301 אמצעים לשמירת מבטים אלה.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>1. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, בהתאם להוראות סעיף 6.8.7.</p> <p>2. סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק: תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך ומתקני גז טבעי עליים ותת קרקעיים בהתאם להוראות סעיף 6.8.7.</p> <p>3. סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה: בתחום גבול מגבלות בניה יחולו הוראות סעיף 6.8.7.</p> <p>4. הקמת רשת חלוקת אנרגיה תותר בהתאם להוראות סעיף 6.8.8.</p>
4.5	מרכז תחבורה
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>א. תחנת רכבת כולל משרדים, מסחר ושימושים נלווים לפעילות הרכבת.</p> <p>ב. חניון</p> <p>ג. מתקן תשתית לתחבורה ציבורית באוטובוסים כולל כל הדרוש לתפקודו, לרבות: מסוף קצה לאוטובוסים, חדר מנוחה לנהגים, שירותים, חדר בקרה ומשרדים, מתקני וקווי חשמל לטעינת אוטובוסים ותפעול המתקן, מתקני שטיפה ותדלוק לצרכי המתקן, מתקני חניה, סככות, טרמינל לשימוש הנוסעים, מפרצי חניה לאוטובוסים, מסחר נלווה.</p> <p>ד. גינון, ריהוט רחוב ואלמנטי הצללה.</p> <p>ה. רשת חלוקת גז טבעי</p> <p>ו. רשת חלוקת אנרגיה פנימית</p>
4.5.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. סימון מיקום תחנת הרכבת הוא עקרוני בלבד. תכנון תחנת רכבת יהיה בתאום עם רכבת ישראל ובהתאם לתכניותיה למיקום תחנות רכבת. החלטה על ביצוע התחנה תתקבל על ידי משרד התחבורה בהתאם למודל התייעדוף לביצוע תחנות, ובכפוף לבדיקה הנדסית, תחבורתית וכלכלית מעמיקה.</p> <p>2. חניון ומרכז לתחבורה ציבורית ניתן להקים גם ללא הקמת תחנת הרכבת. תכניות להקמת חניון ו/או מרכז הסעים יתואמו עם רכבת ישראל על מנת שתשמר אפשרות להקמת תחנת רכבת בעתיד.</p> <p>3. פיתוח חניון ו/או מרכז הסעים יכול פיתוח נופי מלא בהתאם להנחיות סעיף 6.2 הוראות פיתוח.</p> <p>4. תכנון הבינוי ייקח בחשבון מבטים לכיוון תל באר שבע, בהתאם לסעיף 6.19 ב'.</p>

<p>מרכז תחבורה</p>	<p>4.5</p>
<p>תשתיות</p> <p>1. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, בהתאם להוראות סעיף 6.8.7.</p>	<p>ב</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p> <p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל, לרבות מערכת הסעת המונים. ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות ג. תחנות הסעה</p>	<p>4.6.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p> <p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל, לרבות מערכת הסעת המונים. ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות ג. תחנות הסעה ד. מעברים להולכי רגל ה. גינון והצללה ו. רשת חלוקת גז טבעי ז. רשת חלוקת אנרגיה פנימית</p>	<p>4.7.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הדרך בתאי שטח 506 ו-507 (דרך מס' 401) מיועדת לציר מערכת הסעת המונים בלבד. 2. ככל הניתן, יש לשלב את דרכים 402 ו-403 בתכנון הכולל של המרכז, בעיקר בהקשר של הולכי הרגל.</p>	<p>א</p>
<p>תשתיות</p> <p>1. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, בהתאם להוראות סעיף 6.8.7. 2. סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק: תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך ומתקני גז טבעי עליים ותת קרקעיים בהתאם להוראות סעיף 6.8.7. 3. סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה: בתחום גבול מגבלות בניה יחולו הוראות סעיף 6.8.7. 4. הקמת רשת חלוקת אנרגיה תותר בהתאם להוראות סעיף 6.8.8.</p>	<p>ב</p>
<p>שביל</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>א. מעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים ב. גינון, ריהוט רחוב והצללה ג. מעבר תשתיות ד. רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p>	

	4.8
ה. רשת חלוקת אנרגיה פנימית	
	4.8.2
הוראות	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. כל השבילים יוצללו לכל אורכם, כך שתתאפשר הליכה רציפה בצל בתקופת הקיץ. ההצללה יכולה להיות משולבת צמחיה ואלמנטים בנויים.</p> <p>2. בהתאם לשלבויות הפיתוח של המתחם, ניתן להשתמש בשבילים למעבר כלי רכב על מנת ליצור מערכת דרכים סגורה, ובתנאי השימוש יהיה זמני עד לפיתוח המשך המתחם, יוצג בתכנית הפיתוח, כולל הוראות המבטיחות הפיכתו חזרה לשביל, ויאושר ע"י הועדה המקומית.</p>	
	ב
<p>תשתיות</p> <p>1. הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד תותר בהתאם להוראות סעיף 6.8.7.</p> <p>2. הקמת רשת חלוקת אנרגיה תותר בהתאם להוראות סעיף 6.8.8.</p>	
	4.9
	חניון
	4.9.1
<p>שימושים</p> <p>א. מבני חניה עילית / חניה תת קרקעית</p> <p>ב. שירותי רכב</p> <p>ג. תחנות טרנספורמציה</p> <p>ד. רשת חלוקת גז טבעי</p> <p>ה. רשת חלוקת אנרגיה פנימית</p>	
	4.9.2
הוראות	
<p>תשתיות</p> <p>א</p> <p>1. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, בהתאם להוראות סעיף 6.8.7.</p> <p>2. סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק: תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך ומתקני גז טבעי עליים ותת קרקעיים בהתאם להוראות סעיף 6.8.7.</p> <p>3. סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה: בתחום גבול מגבלות בניה יחולו הוראות סעיף 6.8.7.</p> <p>4. הקמת רשת חלוקת אנרגיה תותר בהתאם להוראות סעיף 6.8.8.</p>	
	4.10
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
	4.10.1
<p>שימושים</p> <p>א. אקדמיה וחינוך בתחום הבריאות</p> <p>ב. מכוני מחקר ומעבדות</p> <p>ג. מרפאות חוץ</p> <p>ד. שימושים פרא-רפואיים</p> <p>ה. מסחר לבאי המתחם</p> <p>ו. משרדים</p> <p>ז. מוסדות ציבור לשירות באי המתחם</p> <p>ח. גינון, ריהוט רחוב ואלמנטי הצללה</p> <p>ט. רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p> <p>י. רשת חלוקת אנרגיה פנימית</p>	

4.10 מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
הוראות	4.10.2
הוראות פיתוח	א
<p>1. מסחר יתאפשר בשתי הקומות הראשונות, ויאפשר מעבר פנימי להולכי רגל.</p> <p>2. השטח הפתוח בתא השטח יהיה פתוח לציבור ויהווה חלק מהשצ"פ הסובב (תא שטח 304).</p> <p>3. שטחי תפעול, פריקה וטעינה יהיו תת קרקעיים (בתחום תכסית הבניין).</p> <p>4. לא תתאפשר חלוקת המגרש.</p> <p>5. יותר מבנה אחד בלבד הכולל מגוון שימושים. מבנה זה יתוכנן כבניין ייחודי וללא גידור, ויהווה נקודת ציון משמעותית במתחם.</p>	
תשתיות	ב
<p>1. הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד תותר בהתאם להוראות סעיף 6.8.7.</p> <p>2. הקמת רשת חלוקת אנרגיה תותר בהתאם להוראות סעיף 6.8.8.</p>	
4.11 תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
שימושים	4.11.1
<p>א. מרפאות חוץ</p> <p>ב. שימושים פרא-רפואיים</p> <p>ג. אקדמיה וחינוך בתחום הבריאות</p> <p>ד. מכוני מחקר ומעבדות</p> <p>ה. שירותי ציבור לשירות באי המתחם</p> <p>ו. מסחר נלווה</p> <p>ז. גינון, ריהוט רחוב ואלמנטי הצללה</p> <p>ח. רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p> <p>ט. רשת חלוקת אנרגיה פנימית</p>	
הוראות	4.11.2
הוראות פיתוח	א
<p>1. בינוי במגרשים יהיה בהתאם להוראות פרק 6.1 ולהוראות שלהלן:</p> <p>א. בחזית לרחוב, לפחות 70% מקומת הקרקע יוצמד לקו הבניין, ואילו הבניה בקומה השניה תהיה בקו בניין 0, ליצירת מעבר מקורה המשכי ברחוב. הבניה בקו בניין 0 תהיה אפשרית עד לקומה 3, ולאחר מכן תתוכנן נסיגה של הקומות. שימושים מסחריים יותרו לאורך המעבר המקורה.</p> <p>ב. בחזית לכיוון המרכז הרפואי, הבינוי יתואם עם המרכז הרפואי או עם משרד הבריאות בהתייחס לנצפות ולאפשרויות מעבר להולכי רגל בין היעודים.</p> <p>ג. במידה ויאוחדו מגרשים אופי הבינוי ישמור על המגרש המקורי, אך ניתן יהיה לחבר בין המגרשים בקומת הקרקע. יש לשמור על מעברים להולכי רגל.</p> <p>2. מסחר יותר כחלק מהפעילות במגרש בלבד. לא יותר מסחר בנפרד מהשימושים העיקריים.</p> <p>3. גידור השטח יעשה באמצעות המבנים עצמם או באמצעות גדר מגוננת, ולא תותר גדר רשת.</p>	



תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.11
<p align="right">תשתיות</p> <p>ב</p> <p>1. הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד תותר בהתאם להוראות סעיף 6.8.7.</p> <p>2. הקמת רשת חלוקת אנרגיה תותר בהתאם להוראות סעיף 6.8.8.</p>	
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	4.12
<p align="right">שימושים</p> <p>4.12.1</p> <p>א. מלונאות מלוונות לנוחות באי המרכז הרפואי והמתחם: מלונית יולדות, מלון החלמה, הלנת מלווים, הלנת סגל, תיירות רפואית ועסקית.</p> <p>ב. דיור מיוחד: מעונות סטודנטים, דיור מוגן, מגורי סגל</p> <p>ג. מסחר לבאי המתחם</p> <p>ד. שירותי ציבור בתי כנסת, גני ילדים, מעונות יום, דואר וכד'</p> <p>ה. כנסים, הדרכה והשתלמויות</p> <p>ו. מכוני כושר</p> <p>ז. גינון, ריהוט רחוב ואלמנטי הצללה</p> <p>ח. רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p> <p>ט. רשת חלוקת אנרגיה פנימית</p>	
<p align="right">הוראות</p> <p>4.12.2</p>	
<p align="right">הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. מסחר יהיה בחזית מסחרית בלבד. בתאי שטח 281 ו-282, החזית המסחרית העיקרית תהיה זו הפונה לתא שטח 304. בתאי שטח 283-286 החזית המסחרית העיקרית תהיה זו הפונה לכביש.</p> <p>2. שטחי תפעול, פריקה וטעינה יהיו ככל הניתן תת קרקעיים. בתאי שטח 281 ו-282 לא יותרו כניסות לרכב בחזית הפונה לתא שטח 304. הועדה המקומית רשאית לאשר חצר תפעולית על קרקעית, ובתנאי שתהיה פנימית במגרש, , ויוצג טיפול נופי להצנעתה.</p> <p>3. מסחר ומכוני כושר יותרו כחלק מהשימושים במגרש ולא כשימוש נפרד.</p> <p>4. בתאי שטח 283-286 יש לתכנן מעברים/רחבות ציבוריות שיאפשרו מעבר הולכי רגל נעים מהשבילים בתאי שטח 531 ו-533 לכיוון השצ"פ המרכזי (תא שטח 303) בדומה למסומן בנספח הבינוי והנוף.</p> <p>5. תאי שטח 281 ו-282 יתוכננו תוך התייחסות למרכז הכולל את שצ"פ 304 ותאי השטח הסובבים אותו, בדומה למסומן בנספח הבינוי והנוף.</p> <p>6. גידור השטח יעשה באמצעות המבנים עצמם או באמצעות גדר מגוננת, ולא תותר גדר רשת.</p> <p>7. אכסון מלונאי בתא שטח יהיה בבעלות גורם אחד.</p>	
<p align="right">תשתיות</p> <p>ב</p> <p>1. הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד תותר בהתאם להוראות סעיף 6.8.7.</p> <p>2. הקמת רשת חלוקת אנרגיה תותר בהתאם להוראות סעיף 6.8.8.</p>	
תעשיה	4.13
<p align="right">שימושים</p> <p>4.13.1</p>	



	<p>תעשיה</p> <p>4.13</p>	<p>א. תעשייה מתקדמת ונקיה בדגש על תחומי התעשייה הרפואית, ביוטק ופארמה ב. מכוני מחקר ומעבדות ג. שירותי לוגיסטיקה לרפואה ד. הנדסה רפואית ה. תחנות טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים, כולל מתקנים לייצור, אגירה, חלוקה ואספקת אנרגיה. ו. מסחר והסעדה לבאי המתחם ז. אחסנה כחלק מהפעילות במגרשים ח. גינון, ריהוט רחוב ואלמנטי הצללה ט. רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד</p>
	<p>הוראות</p> <p>4.13.2</p>	<p>א</p>
	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בינוי במגרשים יהיה בהתאם להוראות פרק 6.1 ולהוראות שלהלן: א. בינוי המגרש יהיה בצמוד לקוי הבניין בגבולות המגרש. שטחים פתוחים, גינון וחצרות תפעוליות יהיו במרכז המגרש. ב. בחזית לרחוב, לפחות 70% מקומת הקרקע יוצמד לקו הבניין, ואילו הבניה בקומה השניה תהיה בקו בניין 0, ליצירת מעבר מקורה המשכי ברחוב. הבניה בקו בניין 0 תהיה אפשרית עד לקומה 4, ולאחר מכן תתוכנן נסיגה של הקומות. תותר נסיגה של חלק מהחזית בקומת הקרקע ליצירת רחבה שתהווה חלק מהרחוב. הרחבה תהיה מוצללת ותאפשר שימוש ציבורי. ג. במידה ויאוחדו מגרשים צמודים הבנייה בצמוד לקווי הבניין תהיה בהתאם לגבולות המגרש החדש. במידה ויאוחדו מגרשים שאינם צמודים הבנייה תשמור על הבינוי לפי סעיף א. ד. במידה ויאוחדו מגרשים צמודים, ייבדקו מרחקי ההליכה בשבילים, ובמידה ויעלו על 150-200 מ' תסומן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום המגרש המאוחד, בתיאום עם מהנדס העיר. ה. במידה ויחולק מגרש, יש לשמור על זכות מעבר למגרש אחורי. הבינוי יהיה לפי סעיף א, וייתחם לגבולות המגרשים עם שטחים ציבוריים. 2. מסחר, אחסנה ומתקנים הנדסיים יותרו רק כחלק מהפעילות במגרש ולא כשימוש נפרד. למרות האמור, בתכנית בינוי למתחם, יותר ייעוד תא שטח נפרד למתקני אנרגיה ככל שיידרש. 3. הועדה המקומית רשאית לאשר עד 5 מקומות חניה במגרש לחניה זמנית בהתאם לפיתוח המתחם והחניונים. 4. הועדה המקומית רשאית לאשר במסגרת תכנית בינוי לחלק מהמתחם, שימוש זמני לחניון מרוכז באחד ממגרשי התעסוקה, עד לפיתוח חניון במקום המיועד לכך. במקרה זה, ייקבעו במסגרת תכנית הבינוי הנחיות לפיתוח החניון, ותנאים והנחיות לביטולו. 5. גידור השטח יעשה באמצעות המבנים עצמם או באמצעות גדר מגוננת, ולא תותר גדר רשת.</p>	<p>תשתיות</p> <p>ב</p> <p>1. הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד תותר בהתאם להוראות סעיף 6.8.7. 2. הקמת רשת חלוקת אנרגיה תותר בהתאם להוראות סעיף 6.8.8.</p>
	<p>מתקנים הנדסיים</p> <p>4.14</p>	<p>שימושים</p> <p>4.14.1</p>



<p>מתקנים הנדסיים</p> <p>א. תחנת משנה לחשמל הכוללת הקמה ותפעול של תחנת משנה מבונה חלקית לצורך הורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה, בתי פיקוד, שנאים, כבלים, סוללות קבלים, מובלי כבלים, חדרי ומתקני בקרה, מסדרים חשמליים קבועים וניידים במבנים סגורים ו/או פתוחים, פורטלים, מבנים תפעוליים, ציוד חשמלי ומכני המותקן בבניין ו/או חצר התחנה, אנטנות תקשורת ותשתיות לצרכי חברת החשמל בלבד, גידור, קירות תומכים וכן כל מתקן או מבנה הנדרשים לשם הקמתה והפעלתה התקינה של תחנת המשנה. כמו כן תשתיות עיליות ותת קרקעיות לצורך הקמתה או הפעלתה של תחנת המשנה, כולל מיכלי כיבוי, משאבות, דרכים פנימיות וביתן שומר.</p> <p>ב. דרך גישה לתפעול ואחזקה של המתקנים ההנדסיים.</p>	<p>4.14</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.14.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תחנת המשנה תגודר בגדר עפ"י הנחיות חברת החשמל.</p> <p>2. כל המבנים ההנדסיים יצופו בציפוי מסוג הבניינים או בציפוי אחר. מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק מהפתרון האדריכלי של הבניין והפיתוח. העיצוב האדריכלי של הקירות והגדרות שבהיקף המתחם יכוון להצנעה מיטבית של המבנה במרחב השטחים הפתוחים, ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. יותר להתקין אמצעי הגנה על הגדר.</p> <p>4. מתקני חשמל משניים כגון: עמוד חשמל, פורטלים ומתקנים "שקופים" דומים, לא יחשבו במניין זכויות הבניה, והקמתם תותר בכפוף לצרכים תפעוליים ולהגשת היתר בניה כחוק.</p> <p>5. תותר הצבת מתקני חשמל בחצר התחמ"ש בהתאם לצורך.</p>	
<p>דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p>4.15</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.15.1</p>
<p>א. טיפול בהפרשי גובה</p> <p>ב. דרך</p> <p>ג. ניקוז</p> <p>ד. שיקום נופי</p> <p>ה. קוי תשתית</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.15.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. שימוש לדרך יתאפשר ככל ויהיה צורך הנדסי בכך בעת התכנון המפורט של הדרך.</p> <p>2. יבוצעו שיקום וטיפול נופי וצמחי כחלק מביצוע עבודות הכביש בהתאמה לאופי האזור, ויביאו בחשבון את האמצעים והיכולת לתחזוקה.</p>	
<p>תחנת תחבורה ציבורית</p>	<p>4.16</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.16.1</p>
<p>א. מתקן תשתית לתחבורה ציבורית באוטובוסים כולל כל הדרוש לתפקודו, לרבות: מסוף קצה לאוטובוסים, חדר מנוחה לנהגים, שירותים, חדר בקרה ומשרדים, מתקני וקווי חשמל לטעינת אוטובוסים ותפעול המתקן, מתקני שטיפה ותדלוק לצרכי המתקן, מתקני חניה, סככות, טרמינל לשימוש הנוסעים, מפרצי חניה לאוטובוסים, מסחר נלווה, חניון.</p> <p>ב. גינון, ריהוט רחוב ואלמנטי הצללה</p>	

תחנת תחבורה ציבורית	4.16
ג. רשת חלוקת גז טבעי	
הוראות	4.16.2
הוראות פיתוח	א
<p>1. פיתוח החניון ייעשה בהתאם להנחיות הנופיות לגבי משטחי חניה.</p> <p>2. מבנה המנוחה לנהגים יתוכנן מחומרים עמידים תוך התייחסות לנצפות שלו מכביש 25.</p>	
תשתיות	ב
<p>1. תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, בהתאם להוראות סעיף 6.8.7.</p> <p>2. סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק: תותר הקמת רשת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך ומתקני גז טבעי עליים ותת קרקעיים בהתאם להוראות סעיף 6.8.7.</p> <p>2. סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה: בתחום גבול מגבלות בניה יחולו הוראות סעיף 6.8.7.</p>	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.17
שימושים	4.17.1
<p>א. תחנת תדלוק מדרגה ג' לפי תמ"א 18, בהתאם לתכניות 3/220/02/7 ו-3/220/02/7 א.</p> <p>ב. שטח קרקע חקלאית פתוחה לפי תכנית 56/305/02/7: עיבודים חקלאיים - גידולי שלחין, בעל, מטעים וכיוצא באלה, דרכי גישה לצידוד חקלאי, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, מאגרי מים לרבות מאגרי קולחין ומים שפירים.</p> <p>ג. עירוני מעורב לפי תכנית 25/220/02/7: מבנים לחרום והצלחה, משרדים לשירותי ציבור ומשרדים לשירותים עסקיים לרבות מרפאות ושירותים רפואיים, מסחר קמעונאי ומשרדים עם אופי איזורי בשטח מוגבל ובקומת הרחוב בלבד, מלונאות והארחות כפוף לתמ"א 12 על שינוייה, מכללות ציבוריות ופרטיות, מעבר קוי תשתית הנדסית ומתקני תשתית קטנים, דרכים, חניה (לרבות חניה תת קרקעית) ומעברים להולכי רגל.</p>	
הוראות	4.17.2
הוראות פיתוח	א
<p>1. זכויות בניה והוראות לפי תכניות 3/220/02/7 ו-3/220/02/7 א.</p> <p>2. זכויות בניה והוראות לפי יעוד קרקע חקלאית פתוחה בתכנית 56/305/02/7.</p> <p>3. זכויות בניה והוראות לפי יעוד עירוני מעורב עבור תא שטח 161 בתכנית 25/220/02/7.</p>	
מגבלות בניה ופיתוח	4.18
שימושים	4.18.1
<p>א. שימושים בהתאם לתכניות מאושרות או שיאושרו בעתיד.</p> <p>ב. בתא שטח 702: מסדרון תשתיות לקווי חשמל מתח עליון קווים וכבלים של חשמל במתח עליון ומתח גבוה ונמוך, עמודים ותיילים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.</p> <p>ג. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>	
הוראות	4.18.2
חשמל	א
<p>בתא שטח 702:</p> <p>א. הקמת הקו תהא כפופה להנחיות רשות התעופה האזרחית ומערכת הביטחון בכל הנוגע</p>	

4.18

מגבלות בניה ופיתוח

למיקום העמודים, גובהם, הפרעות רקע מקרינה אלמ"ג וסימני אזהרה למטוסים ככל שיהיה צורך בהם.

ב. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח המסדרון, מחייבים תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל ומתקנים נלווים להם יותנה בקבלת אישור מחברת החשמל.

ד. ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות או ייקבעו בתכניות שתאושרנה על פי כל דין, ובלבד שלא יהיו באלו כדי לפגוע באפשרות למימוש התכליות הקבועות בתכנית זו וכן שלא ניתן יהיה לקבל היתרי בניה מכוחן של תכניות כאמור אלא בכפוף לאמור להלן:

1. שימושים שאינם כרוכים בבניה יבוצע תיאום עם הח"י.
2. מבנים נמוכים לא למטרות מגורים, תיירות ומסחר כגון ביתני שירותים, מבנים חקלאיים ומבני שירות בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מאת הח"י
3. חצייה או מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת-קרקעיים ובכללם עבור: מים, ביוב, חשמל, ניקוז, דרכים, תקשורת, מסילת ברזל, דלק, גז טבעי וקווי אספקה אחרים תיאום עם הח"י וקבלת הנחיות בטיחות ממנה.
- ה. טרם הקמת קו חשמל מתח עליון, רוחב מסדרון התשתיות יהיה כמסומן בתשריט. לאחר הקמת קו החשמל ניתן יהיה לצמצם את מגבלות הבניה כך שמרחק ציר קווי החשמל מגבול מסדרון תשתיות לא יפחת מ-20 מ', בהליך של הקלה בבקשה להיתר בניה ופרסום בהתאם לחוק.
- ו. קו חשמל מתח עליון יתואם עם רכבת ישראל לעת הביצוע לאופן חציית מסילת הברזל.

ב

הוראות פיתוח

א. בתאי שטח 701 ו 703 יהיו מגבלות בניה לגובה בהתאם למישורי הגישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה לפי המסומן בנספח מגבלות בניה המצורף לתכנית זו, ועל פי המפורט בסעיף 4.2.2 ג'.

ב. בתא שטח 702, כל שימוש מכח תכנית מאושרת או כל שימוש שהותר כדין יותר בתאום ואישור חברת החשמל.

ג. יש לשמור על מרחק מינימלי של שימושים רגישים מתחנת התדלוק הקיימת בתא שטח 901, בהתאם למסומן בתשריט ולהוראות תמ"א 4 / 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (מתא שטח %)	תכסית (מתא שטח %)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
		גודל מגרש כללי	גודל מגרש מזערי				סה"כ שטחי בניה	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
תעסוקה	11 - 32	195169	2000	(1) 350	70	5	(2)	(2)	(2)	(3)
תעסוקה	33 - 38	35376	2000	(4) 540	(5) 70	12	(2)	(2)	(2)	(6)
תעסוקה	39 - 41	18358	2000	(7) 600	60	10	(2)	(2)	(2)	(3)
תעסוקה	42 - 44	17488	2000	(7) 420	60	7	(2)	(2)	(2)	(3)
תעסוקה	45 - 47	18572	2000	(7) 240	60	4	(2)	(2)	(2)	(3)
תעשייה	50 - 55	36327	2000	(1) 420	70	6	(2)	(2)	(2)	(3)
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1	349433		(8) 202	60	10	(9)	(9)	(9)	(9)
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	3			(10)		1	5	5	5	5
שטח ציבורי פתוח	303 - 304	53111		(11) 2		1	0	0	0	0
שטח ציבורי פתוח	300 - 302, 305 - 307			(12)			0	0	0	0
מרכז תחבורה	571	43976		(13) 45	45	2	5	5	5	5
הניון	401 - 403	36248		300	70	5	5	5	5	5
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	291	7066	6000	(14) 800	(15) 60	20	(2)	(2)	(2)	(2)
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	255 - 259	16165	1000	(16) 420	70	6	(2)	(2)	(2)	(2)
תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות	281 - 286	78389	5000	(17) 240	60	4	(2)	(2)	(2)	(2)
מתקנים הנדסיים	576		8000	(18) 57	57	(19) 3	5	5	5	5
תחנת תחבורה ציבורית	581	21749	21000	(20)		1	5	5	5	5

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(א) סה"כ זכויות הבניה לפי יעודים (עיקרי + שירות):

ביעוד תעסוקה: 1,103,798 מ"מ"ר. מתוכם עד 10,850 מ"מ"ר למסחר ו-1,092,948 מ"מ"ר לתעסוקה. זכויות הבניה במ"ר גוברות על אחוזי הבניה הרשומים בטבלה.

ביעוד תעשייה: 152,573 מ"מ"ר. מתוכם עד 1,200 מ"מ"ר למסחר ו-151,373 מ"מ"ר לתעשייה.

ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות: 708,076 מ"ר. מתוכם עד 35,404 מ"ר למסחר ו-672,672 מ"ר למבני ציבור ו בנוסף 100 מ"ר למנחת קרקעי. זכויות הבניה במ"ר גוברות על אחוזי הבניה הרשומים בטבלה.

ביעוד שצ"פ: 1,062 מ"ר למסחר.

ביעוד מרכז תחבורה: 19,779 מ"ר, מתוכם 9,890 מ"ר למסחר ו-9,889 מ"ר לתעסוקה.

ביעוד חניון: 108,744 מ"ר.

ביעוד מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור: 56,528 מ"ר. מתוכם עד 6,000 מ"ר למסחר, כ-4,000 מ"ר למבני ציבור ו-46,528 מ"ר לתעסוקה.

ביעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור: 67,893 מ"ר. מתוכם עד 750 מ"ר למסחר, 33,571.5 מ"ר למבני ציבור ו-33,571.5 מ"ר לתעסוקה.

ביעוד תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות: 188,134 מ"ר. מתוכם עד 8,000 מ"ר למסחר, עד 45,033.5 מ"ר למלונאות, 45,033.5 מ"ר למבני ציבור, 45,033.5 מ"ר לדיור מיוחד ו-45,033.5 מ"ר לתעסוקה. סה"כ 500 יח"ד מיוחד ו-300 חדרי מלון.

ביעוד תחנת תחבורה ציבורית: 2,209 מ"ר, מתוכם 1,104 מ"ר למסחר ו-1,105 מ"ר לתעסוקה. הזכויות מיועדות לשימושים הנדרשים למתקן תשתית לתחבורה ציבורית באוטובוסים. סה"כ לפי שימושים:

לדיור מיוחד 45,033.5 מ"ר

למלונאות 45,033.5 מ"ר

למבני ציבור 755,277 מ"ר

למסחר 74,260 מ"ר

לתעסוקה 1,380,448 מ"ר

(ב) שטחי השירות יהיו 20% מסה"כ שטחי הבניה בכל מגרש.

(ג) תותר בניה בתת הקרקע כחלק מזכויות הבניה במגרש, באישור הועדה המקומית. ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות תותר העברת עד 12% משטחי הבניה לתת הקרקע לשימושים כלליים וטכניים, ועד 15% נוספים לצרכי חניה. ביעוד חניון תותר העברת עד 35% משטחי הבניה לתת הקרקע, ובשאר היעודים תותר העברת עד 10% משטחי הבניה לתת הקרקע.

(ד) במגרשים הגובלים בשבילים תותר בניה בקו בנין 0 או 5 מ' בגבול עם השביל. במקומות שקו הבנין יהיה 5 מ', יינטעו עצי צל בתחום המגרש במרווח הבניה, כדי להצל על השביל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם עד 450 מ"ר למגרש למסחר בחזית מסחרית בתאי שטח 16-26, ועד 200 מ"ר למסחר בחזית הרחוב בתאי השטח האחרים, למעט תא שטח 27 בו לא יותר שטח למסחר..

(2) בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

(3) בהתאם למסומן בנספח הבינוי. קו הבניין הקדמי (הפונה אל הכביש) יהיה 0 עבור קומות 2-4 ליצירת מעבר מוצלל (קולונדה) ברחוב, בהתאם להוראות ביעודים.

(4) מתוכם עד 350 מ"ר למגרש למסחר בחזית מסחרית בלבד.

(5) שתי הקומות הראשונות בתכנית 70%, והקומות שמעליהן ישמרו על תכנית של 40%..

(6) בהתאם למסומן בנספח הבינוי. קו הבניין הקדמי (הפונה אל הכביש) יהיה 0 עבור קומה 2 ליצירת מעבר מוצלל (קולונדה) ברחוב, בהתאם להוראות ביעוד.

(7) מתוכם עד 200 מ"ר למגרש למסחר בחזית מסחרית בלבד.

(8) מתוכם עד 5% למסחר. מיקום שטחי המסחר ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר לתא השטח במלואו.

(9) בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר לתא השטח במלואו.

(10) תותר הקמת מבנה לצרכי מנחת מסוקים בשטח של עד 100 מ"ר למטרות אחסון ציוד כבוי אש והצלה, גרנטור ועמדת שליטה ובקרה.

(11) בתאי שטח 303, 304 יותרו בנוסף לזכויות הרשומות גם מצללות וקירוי מתקני שעשועים בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר בועדה המקומית ותגדיר את היקפם ומיקומם. בתא שטח 303 תותר גם

הקמת תחנת טרנספורמציה בשטח של עד 50 מ"ר.

(12) בתאי שטח 301, 302, 305 יותרו מצללות וקירוי מתקני שעשועים בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר בועדה המקומית ותגדיר את היקפם ומיקומם. כמו כן יותרו תחנות טרנספורמציה בשטח של כ-50

מ"ר לתא שטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

(13) מתוכם 2,000 מ"ר לשימושים הנדרשים למתקן תשתית לתחבורה ציבורית באוטובוסים.

(14) מתוכם עד 6,000 מ"ר למסחר בשתי הקומות הראשונות, ו- 4,000 מ"ר נוספים לשימושים ציבוריים. ניתן יהיה להעביר שטחי בניה בין השימושים השונים באישור הועדה המקומית.

(15) 4 הקומות הראשונות יהיו בתכנית 60%, והקומות מעליהן יהיו בנסיגה..

(16) מתוכם עד 150 מ"ר למסחר בחזית מסחרית בלבד. ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה שאינן למסחר עבור שימושי תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, לפי חלוקה ביניהם או רק עבור אחד מהם, כפי שיוצג לועדה המקומית ויאושר על ידה.

(17) מתוכם עד 2,000 מ"ר למגרש בתאי שטח 281 ו-282, ועד 1,000 מ"ר למגרש בתאי שטח 283-286 למסחר בחזית מסחרית בלבד (סה"כ עד 8,000 מ"ר למסחר ביעוד כולו), ולפחות 10,000 מ"ר למלונאות בייעוד (לא כולל מלון יולדות). ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה שאינן למסחר ולמלונאות עבור שימושי תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות, לפי חלוקה ביניהם או עבור חלק מהם כפי שיוצג לועדה המקומית ויאושר על ידה.

(18) תותר בניה של 4530 מ"ר. מתוכם כ- 2600 מ"ר עיקרי ו-800 מ"ר שירות מעל הקרקע, ו-1130 עיקרי מתחת לקרקע. יותר ניווד שטחים עיקריים ושטחי שירות בין הקומות מעל ומתחת לפני הקרקע, ובלבד שלא ישתנה סה"כ שטח הבניה.

(19) גובה המבנה המותר יהיה 16 מ', עד 3 קומות, ובנוסף תותר קומה אחת מתחת לקרקע. תותר תוספת עד 10% לגובה המבנה לצורך התאמה לתנאים הסביבתיים. גובה עמודי חשמל ופורטלים יהיה עד

22 מ'. על גג בניין התחמ"ש תותר הצבת אנטנת תקשורת לצורכי חברת החשמל, בגובה שלא יעלה על 16 מ' מעל מפלס הגג.

(20) ביעוד תחנת תחבורה ציבורית הזכויות יהיו 2,209 מ"ר לשימושים הנדרשים למתקן תשתית לתחבורה ציבורית באוטובוסים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

6. הוראות נוספות



6.1	הוראות בינוי
	<p>במתחם התעסוקה:</p> <p>1. כללי:</p> <p>א. איחוד מגרשים:</p> <p>- במגרשים מאותו יעוד שיש להם גבול משותף, יותר איחוד למגרש גדול. עם זאת, הועדה המקומית רשאית לדרוש הוספת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתחום המגרש המאוחד. מאפייני הבינוי יהיו בהתאם להוראות להלן לפי טיפוסי המגרשים.</p> <p>- במגרשים שיש ביניהם יעוד שביל או דרך, יותר איחוד באמצעות בינוי מעל היעוד המפריד. מאפייני הבינוי יהיו בהתאם להוראות שלהלן לפי טיפוסי המגרשים. אם טיפוסי המגרשים שונה, יש לשמור בכל אחד מהמגרשים על המאפיינים המתאימים. תותר העברת זכויות של עד 10% בין המגרשים.</p> <p>ב. גגות מבנים יטופלו כחזית חמישית תוך הסתרת כל המתקנים והמערכות שעליהם. תכנית הגג ומתקניו, מרכיבי ההסתרה ופירוט חומרי הגמר יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>ג. מערכות ומיזוג אויר - פתרון המיזוג, לרבות הסתרתו ומתן מענה אקוסטי, אם יידרש, יהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>ד. לא תותר צנרת גלויה משום סוג.</p> <p>ה. מבנים לשירות ישולבו ככל הניתן במבנה העיקרי.</p> <p>ו. חומרי גמר - המבנים יחופו במלואם בחיפוי קשיח בתיאום עם הועדה המקומית.</p> <p>ז. קולונדות - בתכנית הבינוי הפיתוח והעיצוב האדריכלי ייקבעו פרטי הקולונדות, מיקום החזיתות הכוללות קולונדות, גובה הקולונדות. בתחום הקולונדות תוסדר זיקת הנאה למעבר לציבור.</p> <p>2. מגרשים עם חזית מסחרית:</p> <p>א. המסחר ירוכז בקומת הקרקע בלבד, וילווה את הרחוב כחזית מסחרית.</p> <p>ב. תכנית הבינוי תקבע את גובה הקומה המסחרית כרצף לאורך הרחוב.</p>
6.2	הוראות פיתוח
	<p>1. תנאי לפיתוח מתחם התעסוקה יהיה קיומה של מנהלת לפארק התעשייה:</p> <p>א. קביעת הרכב המנהלת, סמכויותיה ותקנון המנהלת יעשו ע"י הגורמים המוסמכים לכך עפ"י חוק ובאישור שר הפנים.</p> <p>ב. מטרת המנהלת תהיה אחריות לכל ההיבטים של הקמת מתחם התעסוקה, תחזוקתו ותפעולו, כולל פיתוח תשתיות, קליטת מפעלים, תמיכה ויעוץ למפעלים שנקלטו, תחזוקה, אחיפה ובקרה (אם תוסמך לכך ע"פ חוק ע"י מי שרשאי להסמיכה), וכן תסייע בשיווק ומיתוג המתחם.</p> <p>ג. בקשות להיתר בניה יועברו, בטרם הגשתן לועדה המקומית, להתייעצות וקבלת חו"ד מקדימה של המנהלת לצורך בחינה של התאמתן להוראות התכנית ולתקנון המנהלת, כולל דרישות אדריכליות וחזותיות. בקשה להיתר תידון בועדה המקומית רק לאחר שהודיעה המנהלת כי הבקשה עומדת בדרישות תקנון המנהלת, או שחלפו 30 ימים מיום העברת הבקשה למנהלת, ולא התקבלה התייחסותה.</p> <p>ד. כל עסק המבקש להכנס למתחם התעסוקה יגיש למנהלת שאלון לגבי השלכות הסביבתיות של העסק. על סמך ממצאי השאלון, ועל סמך סיווג העסק לקבוצות, ניתן יהיה לדרוש הכנת חוות דעת סביבתית. היתר הבנייה יהיה מותנה באישור המנהלת (אם תוסמך לכך כדין) והמשרד להגנת הסביבה, בהתאם להתניות שייקבעו לאחר בדיקת חוות הדעת.</p>

ה. גורם מוסמך יוכל למנוע או להגביל כניסת עסקים, באם הצטרפותם תגרום לסטייה מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה, כולל רעש, פליטות לאוויר, שפכים, חומרים מסוכנים, פסולת וכו', הרשומים בהוראות התכנית, או שיקבעו בתקנון המנהלת, או בהתניות שייקבעו לאור הבדיקה הסביבתית.

2. גינון :

- הצמחיה תהיה חסכונית במים ומותאמת אקלימית.

- צפיפות נטיעה של לפחות 8 עצים לדונם הפנוי מבינוי ובאופן שכיסוי הצללה יהיה 50% לפחות.

- לאורך חזיתות המגרשים הפונות לכבישים, לשבילים ולשטחים ציבוריים, ואינן בקו בניין 0, יינטעו עצי צל במרחקים שלא יעלו על 12 מ'. לפחות 30% מריצוף המדרכה יוצל באמצעות עצים.

- באזורי חנייה יינטעו עץ לכל 3 מקומות חניה. כיסוי הצללה יהיה 50% לפחות.

- ברחובות יינטעו עצים משני צידי הרחוב. מרווחי הנטיעה יהיו עד 12 מ' בהתאם למין העץ שנטע ליצירת כיסוי הצללה מלא.

- תכנון הנטיעות יביא בחשבון נפח בית גידול של 12 מ"ק לפחות לשורשי העץ בעומק 1.5 מ'. לפחות 15% משטח המגרש יהיה מגונן.

- יאסר שימוש בצמחיה פולשנית בהתאם לרשימת צמחי נוי לא רצויים של המשרד להגנת הסביבה.

- עצים שיינטעו במרחב הציבורי יהיו מזנים לא נפיצים, לא קוצניים, לא אלרגניים ובגודל מינימלי 9 לפי תקן ש.ה.מ.

3. תימוך :

- תמיכה בין מגרשים, בין מגרשים לכבישים ובין מגרשים לשטחים פתוחים לא תעלה על גובה 1.5 מ', במידת הצורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למרחק אופקי של 2 מ'.

4. הועדה המקומית תהיה רשאית לפטור את המרכז הרפואי מהוראות אלה, ככל שתקבל מענה מספק בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר עבורו.

5. יותר המשך השימוש החקלאי כל עוד לא בוצעה בניה בפועל של השימושים המותרים בכל שטח פתוח בתכנית.

6. שלבי פיתוח נופי :

א. הפיתוח הנופי של הכבישים והמעברים יבוצע במקביל ובהתאם לשלבי הפיתוח האדריכלי של התכנית.

ב. ביצוע הפיתוח הנופי בתחום המגרשים יהווה תנאי לקבלת טופס האכלוס.

ג. פיתוח השדרה הראשית במתחם בית החולים יבוצע בהתאם לשלבי פיתוח של כלל המתחם ולכל המאוחר עם פיתוח אזור הכיכר המרכזית.

ד. פיתוח הפארק המרכזי יחל לכל המאוחר כאשר 50% מהיקפי הבינוי בוצעו או בהתאם להנחיות המנהלת (אם תוסמך לכך כדין) והרשות המקומית בהינתן ביצוע מוקדם יותר.

ה. שיקום ופיתוח רצועות החיץ והשטחים הפתוחים בהיקף יבוצע עפ"י הנחיות המנהלת והרשות המקומית.

ו. הפיתוח הנופי יתוכנן בהתאם להנחיות הנופיות ובעיקר בהתייחס להיבט הצללה ונטיעות.



תכנון זמין
מונה הרפואה 59



תכנון זמין
מונה הרפואה 59



תכנון זמין
מונה הרפואה 59

<p>הוראות פיתוח</p>	<p>6.2</p>
<p>7. ממשק עם השטחים הפתוחים: א. תיאסר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה ומילויי עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת שפיכת חומר מעבר לקווי דיקור. ב. תאורה ברחוב התוחם את הבינוי תהיה מסוג המונע זליגה אחורית לעבר השטחים הפתוחים.</p>	
<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>1. חניה: א. לא תותר חניה במגרשים. כל שטח הפיתוח במגרשים ביעוד: תעסוקה, תעשייה, מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ותיירות וחניונים יהווה מתחם חניה אחד. כלל החניות יהיו במבני החניה המוצעים בתכנית ביעוד חניון בתאי שטח מס' 401-403 ובהתאם לדרישות תקן החניה בעת הוצאת היתרי בניה ביעודים השונים. חניה תפעולית וחניית נכים יותרו במגרשים עד 10 מקומות חניה בהתאם לגודל המגרש ולשטח הבינוי המוצע בו. מיקום חניות אלה יהיה בהתאם להוראות היעודים השונים כנדרש בתקנות ובהנחיות מנהל התכנון. ב. החניה לבאי המרכז הרפואי תהיה בחניה תת קרקעית ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות, ובהתאם להוראות היעוד. ג. תותר חניה זמנית בהתאם להוראות הרשומות ביעודים השונים בלבד. ד. חניונים תת קרקעיים ביעוד חניון יותרו עד קו בנין 0. ה. תכניות של חניונים תת קרקעיים יכללו פתרונות ניקוז ואיורור. גובה המילוי מעל תקרת חניונים תת קרקעיים שמעליהם שטח פתוח יהיה לפחות 1.5 מ' לצרכי גינון מעל כל שכבות תקרת החניון. באישור הועדה המקומית ניתן יהיה לתכנן הצללה מלאכותית ללא עצים, ולהפחית את גובה המילוי בהתאם לצרכי הצמחים שיתוכננו.</p> <p>2. תנועה: א. ציר מערכת הסעת המונים המסומן בתשריט הוא תוואי עקרוני. בעת תכנון מפורט, ניתן יהיה לשנות את התוואי בהתאם לצרכי התכנון ולתיאומים השונים, לרבות עם חבי נתיבי ישראל ומשרד התחבורה. ב. תתאפשר גישה לתחנת התדלוק הקיימת בתא שטח 901 (יעוד לפי תכנית מאושרת), באמצעות ביצוע מעגל תנועה על כביש הכניסה לשגב שלום. בעת ביצוע הפתרון הכולל של המחלף, ניתן יהיה לבטל את מעגל התנועה ולקבוע בקרה באמצעות צומת מרומזר על פי תכנית תנועה שתוגש לאישור רשות התמרור הרלבנטית.</p> <p>3. דרכים: לא יותרו חיבורים ישירים שאינם סטטוטוריים לדרכים ארציות מס' 25 ו-40.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.4</p>
<p>1. איכות אויר וריחות מערכות האוורור של הבניין יכללו פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים, ממערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור), ומשימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות (כגון בתי אוכל). ריחות ומזהמי אויר ינותבו דרך פירים בתוך המבנים אל הגגות. מיקום פתחי אוורור של חניונים ומיקום פתחי ארובות של עסקים בעלי פוטנציאל למטרדי ריח</p>	



יהיה על הגגות, 2 מ' מעל הנקודה הגבוהה במבנה הגבוה ביותר הסמוך לבניין. בבקשה להיתר יפורטו אמצעים למניעת זיהום אויר ומטרדי ריח כתוצאה מתהליכי יצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב כגון מסננים וארובות. האמצעים יתייחסו גם לשימושים הסמוכים, כולל דגש על המיקום יחסית לשימושים רגישים בביה"ח.

2. פסולת

חדרי/מתחמי אשפה יהיו בגודל מתאים ותשתית מתאימה להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדר/מתחם האשפה יתוכנן באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים. תכנון מתחם הפסולת יכלול אמצעי הסתרה בנויים ו/או מגוננים.

פינוי הפסולת יהיה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. פתרונות לפסולת יותאמו לפתרונות שיהיו מקובלים וזמינים לעת ההקמה ומאושרים ע"י המשרד להג"ס. הפתרונות יוגדרו במסמך ניהול פסולת שיוגש במסגרת תכנית בינוי לכל מתחם.

3. חומרים מסוכנים

א. איחסון חומרים מסוכנים בתחום בית החולים יהיה בהתאם ל"תנאים לבתי חולים נובמבר 2005 המשרד להג"ס אגף חומרים מסוכנים" או תקנות/הנחיות מעודכנות שיהיו נהוגות לעת הקמת בתי החולים. שינוע חומרים מסוכנים אל ומתוך בית החולים יעשה רק ע"י משנעים בעלי היתר ממשרד התחבורה ובעלי היתר רעלים להעברת חומרים מסוכנים ופסולת חומרים מסוכנים.

ב. בתחום אזור התעסוקה לא תותר אחזקת חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993, מלבד חומרים בכמות מעבדתית לצרכי מחקר, או חומרים לצורך ייצור במפעל עתיר ידע, מוסדות פיננסיים או מוסדות רפואה. השפעות השימוש בחומרים המסוכנים לא יחרגו מתחום העסק/מכון/מעבדה בהם מתקיים השימוש.

4. מיחזור

בחומרי המילוי יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 20% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלבנטיים ממפעלי מחזור המאושרים על-ידי המשרד להגנת הסביבה.

5. הועדה המקומית תהיה רשאית לפטור את המרכז הרפואי מהוראות אלה, ככל שתקבל מענה מספק בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר עבורו, בהתייעצות עם היחידה הסביבתית באר שבע, ולעניין חומרים מסוכנים גם עם המשרד להגנת הסביבה.

6. קרינה

א. מקורות אנרגיה בתחום התוכנית, שאינם נכללים במסגרת היתר סוג, יידרשו לאישור הממונה על הקרינה במשרד להג"ס.

ב. לא תותר הקמת מבנים עם שהיית קבע או אזורים מושכי קהל במרחק 50 מטר מציר קו חשמל 161.

ג. לא תותר הקמת מבנים עם שהיית קבע או אזורים מושכי קהל במרחק 60 מטר מציר קו החשמל המזרחי (400 ק"ו), שבתחום מסדרון התשתיות שבין כביש 40 למתחם התעסוקה.

ד. צמצום מרחקי השהייה יהיה בכפוף לקבלת אישור הממונה על הקרינה, לאחר ביצוע סקר קרינה.

<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>7. עבודות עפר :</p> <p>א. תכנית בינוי תכלול תכנית לטיפול בעודפי חפירה לכל מתחם בהתאם לשלבי הפיתוח של התכנית. בתכניות הנ"ל יוצע סל פתרונות לטיפול בעודפי עפר כולל שימוש חוזר בתחום התכנית או סמוך לה, ככל הניתן, ועפ"י הנחיות של יועץ קרקע, אתרי וויסות לאחסון זמני, אתרי הטמנה / אחסון וויסות מחוץ לגבולות התכנית בתיאום עם רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>ב. אדמת חישוף תישמר ותשמש לשיקום ופיתוח נופי.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. שטחי התארגנות :</p> <p>א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון : עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס, או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>ב. שטחי ההתארגנות ייקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>ג. בתום תקופת ההקמה, יפונו שטחי ההתארגנות באופן מלא ויבוצע שיקום נופי, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>2. מטרדי אבק בעת ההקמה :</p> <p>א. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל : הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>ב. תבוצע הרבדת אבק על-ידי מים או על-ידי פיזור תקופתי של חומר מייצב מתאים (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) בכדי למנוע הרחפת אבק בעת תנועה על דרכי עפר. תדירות הפיזור תקבע על-פי עומס התנועה וסוג הקרקע.</p> <p>ג. משאיות היוצאות מן האתר הנושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה יכוסו כך שלא יתפזר אבק במהלך נסיעתן.</p> <p>ד. ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ובמידת הצורך הן יכוסו על מנת למנוע היוצרות אבק.</p> <p>3. שימושים שעלולים ליצור מטרד לסביבה, יתוכננו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת המטרדים למגרשים השכנים, ובכללם השפעות קרינה, רעש, חומרים מסוכנים וכד'.</p> <p>4. ככל שיידרשו בעתיד מתקנים בעלי פוטנציאל למפגעי ריח וזיהום אוויר, לרבות משרפה, הדבר יחייב הכנת מסמך סביבתי והגשתו לחו"ד המשרד להגנת הסביבה כתנאי להיתר בניה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חשמל</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. תחנות השנאה</p> <p>א. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p>	<p>6.6</p>



- ב. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או על עמודי חשמל או לשלבן במבנה.
3. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.
4. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
5. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונות, מבני ציבור ויעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים להלן:
- א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני / המתקן.
- ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד (תאמ) על עמוד - 2 מ' מהתיל הקיצוני / המתקן.
- ג. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד (תאמ) צמוד למבנה - 0.3 מ' מהתיל הקיצוני / המתקן.
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד - 6 מ' מהתיל הקיצוני / המתקן.
- ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כאמ) - 3 מ' מהכבל / המתקן.
- ו. קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו - 20 מ' מציר הקו. ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - בתיאום עם חברת החשמל.
- ז. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו. במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון / על קיימים עם שדות גדולים מ-300 מ', יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.
- ח. כבלי חשמל מתח נמוך תת קרקעיים - 0.5 מ' מהכבל.
- ט. כבלי חשמל מתח גבוה תת קרקעיים - 3 מ' מהכבל.
- י. כבלי מתח עליון תת קרקעיים - בתיאום עם חברת החשמל.
- יא. ארון רשת - 1 מ' מהמתקן.
- יב. חדרי מיתוג/ תט"ז - 3 מ' מהמתקן.
- יג. תחנת השנאה - 5-6 מ' מהמתקן. המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.
6. על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחות מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים לעיל:
- א. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שירות, אחסנה פתוח וסגורה, חניה ובתי עלמין.
- ב. חציה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.
- ג. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' לעיל, לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.
- ד. חפירה, כריה או בניה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל.
- ה. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.
7. על תאי שטח 301 (שטח ציבורי פתוח), 502 ו-503 (דרך מוצעת), 551 (דרך מאושרת) ו-1510 ו-



6.6	חשמל
	<p>1511 (שטחים פתוחים) יחולו הוראות תמ"א 9/ג/10.</p> <p>8. התייחסות לנושא הטמנת קו חשמל יהיה בהתאם לקבוע בתכנית המתאר הכוללנית לבאר שבע.</p>
6.7	תשתיות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כל קווי התשתית בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. 2. תכנון התשתיות במתחם יבטיח הפרדה כנדרש לפי התקנות והסטנדרטים המקובלים בין מערכות מים וביוב, חשמל וגז, תקשורת וכד'. 3. מערכת הביוב: <ol style="list-style-type: none"> א. בתכנון מערכת הביוב יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים, אל הקרקע, מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום. קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות (צנרת פלסטיק, חיבורים בהלחמה וכו'). ב. לכל מגרש יתוכנן חיבור ביוב נפרד. ג. מערכת איסוף השפכים תתוכנן בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ותאגיד מי שבע בע"מ. ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה של שפכים סניטריים בהתאם לכללי שפכי מפעלים ובהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ככל שיהיו שפכים שאינם סניטריים, יחוייב המחזיק בנכס בטיפול קדם לשפכים על מנת להתאימם לתקנים וההנחיות. ה. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. ו. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. ז. שפכי המתחם יטופלו במט"ש באר שבע. פתרון קצה אחר יתאפשר במידת הצורך בתיאום עם תאגיד מי שבע בע"מ ובאישור משרד הבריאות, רשות המים והמשרד להגנת הסביבה. 4. מערכת המים: <ol style="list-style-type: none"> א. לכל מגרש יוקצה חיבור מים אחד. ב. מערכת אספקת המים תתוכנן בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, רשות המים ותאגיד מי שבע בע"מ. ג. במסגרת התכנון המפורט יש לבצע תאום תשתיות שיפחית ככל הניתן הצטלבויות בין קווי מים, ביוב וניקוז. במקרה של הצטלבויות קווי המים עם קווי הביוב והניקוז, יש לנהוג עפ"י הנחיות משרד הבריאות. ד. תשמר רצועה של לפחות 10 מ' מעל קווי "מקורות" (5 מ' מציר הקו לכל כיוון) ללא בניה. ה. מעל קווי "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' מהם יאושרו מצעים וריצוף במשתלבות בלבד. 5. כיבוי אש: <ol style="list-style-type: none"> א. מערכות כיבוי אש בתחום המגרשים יחוברו לברז יעודי שיוקצה למגרש ולא ישירות לקווי המים הציבוריים. ב. אספקת מים לקומות 5 ומעלה תהיה באמצעות קווי מים נפרדים מקווי מי השתיה. מערכות כיבוי אש למבנים יתוכננו ויבוצעו על פי התקנות של רשות כיבוי אש ארצית בהתאם לגובה הבניין. 6. הוועדה המקומית תהיה רשאית לפטור את המרכז הרפואי מהוראות אלה, ככל שתקבל מענה מספק בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר עבורו.



7. תשתיות רשת חלוקת גז טבעי:

א. תשתית גז טבעי בלחץ נמוך

א.1. תותר הקמת תשתית גז טבעי בלחץ נמוך בתחום מסדרון תת"ק ביעודי הקרקע: דרך, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים, שטח לתכנון בעתיד, מרכז תחבורה, תחנת תחבורה ציבורית, חניון, מתקן הנדסי.

א.2. תותר הקמת תשתית גז טבעי בלחץ נמוך מאוד ולצורך חיבור צרכנים ביעודי הקרקע:

תעסוקה, תעשייה, מבנים ומוסדות ציבור לבריאות, מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ותיירות, שביל. הקמת התשתית כאמור תותר, ובלבד שהמגבלות הנובעות ממנה לא יחרגו מתחום היעוד, תוך עמידה בדרישות צו הבטיחות.

ב. ברצועת מסדרון תשתיות תת"ק (מסדרון הגז) כאמור בסעיף א' לעיל, יותרו פעולות: הטמנה, ביקורת, תחזוקה, תיקון והחלפה של רשת החלוקה ובכלל זה קווי צינורות להעברה של גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד, מתקנים נלווים לתשתית גז טבעי, וכן מגוף ו/או מונה ו/או וסת לחץ, שילוט עילי ותת קרקעי, כמו כן, עבודות עפר וביסוס לצורך הנחת מבנים יבילים וכן חיבור חשמל, מים בויב ותקשורת, בכפוף לעמידה בדרישות צו הבטיחות. נטיעת עצים חדשים תותר במרחק שלא יקטן מ-10 מ' מרצועת הגז. קו הגז העובר בתא שטח 1511 חוצה וחופף למסדרון התשתיות העילי מתוקף תמ"א 10/ ג' 9. הקמתו לא תפגע בהקמת ותפעול תשתיות החשמל מכוח התמ"א, ותתואם עם חברת החשמל לבחינת בטיחות.

ג. ברצועת מגבלות בניה ופיתוח של תכנית הגז תותרנה כל העבודות המפורטות בסעיף 49 לחוק משק הגז הטבעי, למעט הקמת מתקן גז בשטח שהינו מחוץ למסדרון תשתיות תת קרקעי.

ד. תנאי להקמת מערכת הגז הטבעי יהיה אישור מפרט הנדסי לפי סעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי. אישור תכנית ההפעלה ותכנית לשעת חירום על ידי רשות הגז הטבעי.

ה. שילוט וסימון: תשתית הגז תסומן בהתאם להנחיות ולתקנים הרלוונטיים.

ו. שמירת מרחק מעצים: צינור הגז הטבעי יונח במרחק מינימלי של 2 מ' לכל צד מעצים, באופן שלא תידרש כריתה או העתקה של עצים בוגרים, ככל הניתן. צנרת הגז שמיקומה במרחק הקטן מ-10 מ' מעצים, תוטמן בעומק מינימלי של 2 מ'.

ז. בתחומי "מסדרון תשתיות תת"ק" ו-"גבול מגבלות בניה" יחולו מגבלות לפי סעיף 6.12 ס"ק

6.n. מיקומה המדויק של רשת חלוקת הגז הטבעי ותחום מגבלותיה ייקבעו בתכנית תאום תשתיות/פיתוח. מיקומה בפועל יתועד בתכנית עדות (as made) שתועבר לרשות הגז הטבעי, לועדה המקומית ולרשות הכבאות.

8. תשתיות אנרגיה:

א. תקבע עדיפות לשימוש באנרגיות מתחדשות טרם שימוש בגז טבעי.

ב. תותר הקמת מערכת אחת לייצור אנרגיה עד 5 מגוואט לצרכי המרכז הרפואי בלבד, שתחובר לרשת החשמל ותכלול מתקנים בטכנולוגיה של מיקרו או מיני גנרציה או טכנולוגיה אחרת. המערכת תאושר בתכנית בינוי שתכלול קביעת מגבלות בניה ככל שיידרשו.

ג. תכנון והקמת מרכז האנרגיה ייקבעו בתאום ובאישור רשות החשמל והמשרד להגנת הסביבה:

ד. במידה ותקום רשת חלוקת אנרגיה באמצעות בעלי רישיון אספקה, תותר גישה לכל מרכיבי המסגרת הפנימית לנציגי בעל הרישיון, לצרכי הקמה ותחזוקה.

ה. הקמת מתקן ייצור בגז טבעי תלווה במסמך סביבתי אשר יוגש לחו"ד המשרד להגנת הסביבה כתנאי להיתר בניה, ויתייחס למיקום המתקן, גובה הארובה, אמצעי הפחתת מזהמים ומטרדים וכד'.

<p>תשתיות</p>	<p>6.8</p>
<p>9. רצועות קוי תשתיות לאורך כבישים ארציים : א. תשמר רצועת קו הקולחין האופציונלי המסומן לאורך כביש 25 כך שתתאפשר הקמתו. ב. יש לשמור על אפשרות מימוש קו מי מערכת לאורך דרך 40 בהתאם למסומן בתמ"א 1.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.9</p>
<p>תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם לתכנית זו, תאושר ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכנית זו.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.10</p>
<p>לתכנית זו מצורף נספח שמירה על עצים בוגרים. על העצים המסומנים כעצים לשימור יחולמונה ההוראות הבאות : א. ביצוע התכנית ותכנון מפורט מכוחה יתחשבו בעצים לשימור, ויכללו בהתאם לצורך ובתיאום עם פקיד היערות, הוראות אגרונום לשימור עצים אלה. ב. יש לסמן עצים לשימור בשילוט בולט. ג. על פי הנחיות פקיד היערות ובהתאם לצורך יגודרו עצים לשימור בגידור קשיח. ד. מפלסי פיתוח הקרקע יתוכננו תוך התחשבות בעצים המיועדים לשימור. ה. בקשה להיתר בניה בה נכללים עצים לשימור, תפרט את האמצעים לשמירה על העצים, כולל סימון וגידור, הסדרת השקיה, שמירה על נוף העץ וכיו"ב. ו. לפני תחילת ביצוע העבודות, יש להעביר מפרט טכני לשימור עצים קיימים במרחק של עד 4 מ' מקו מגרש לאישור פקיד היערות.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.11</p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 2. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרזה השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים כאמור בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה, ובלבד שעקב השינויים או התכנית החדשה שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.12</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה במתחם התעסוקה הוא הקמת מנהלת כמפורט בסעיף 6.2 - הוראות פיתוח. 2. בתשריט התכנית מסומנים מתחמים לבינוי. תנאי למתן היתר בניה במתחם התעסוקה יהיה אישור תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי מחייבת למתחם בינוי בשלמותו. הועדה המקומית</p>	

תנאים למתן היתרי בניה

תהיה רשאית לשנות את גבולות המתחמים בהתאם לשיקול דעתה ובתיאום עם מנהלת פארק התעשייה, ובתנאי שמתחם יכלול שטח מוגדר לתניון מרוכז. התכנית תוגש ע"י היזם בלבד ותפרט את הנושאים הבאים:

א. הנחיות להעמדת בניינים: קוי בניין, אופי הבניינים וצורתם, העמדתם במגרש, מרחק מינימלי בין בניינים באותו תא שטח, אופן החיבור בין בניינים בעלי קירות משותפים, מספר הכניסות, הנחיות להתאמת מבנים למגרש פינתי, גובה המבנים, קולונדות.

ב. הנחיות לפיתוח המגרשים: מיקום ואופי כניסת הולכי רגל למגרשים, הגדרת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל במגרשים, בניה סביב חצר פנימית לרבות זיקות הנאה, הגדרת אחוז שטחי הגינון במגרשים, הנחיות לגבי אופן הפיתוח של חצרות בחזית המגרש ובעורף המגרש ושל שטחים בהיקפו. מיקום ואופי כניסות לכלי רכב לאספקה, קביעת מיקום ומאפייני אלמנטים תשתיתיים.

ג. הנחיות לעיצוב הרחוב: מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים ומפלסי הפיתוח, אופן עיצוב הכניסה והחיבור לרחוב, יצירת רצף תנועת הולכי רגל ברחובות. אלמנטים של 'שפת רחוב', שילוט, פחי אשפה, פרטי פיתוח, הצללות, גינון ותאורה וכו' יהיו אחידים לכל תחום התכנית.

ד. הנחיות לעיצוב חזיתות: פרטי גמר לכל חזיתות הבניינים, כולל מבני חניה, חומרי בניה צבעים וחומרי גמר, פרגולות, הגדרת חזיתות עם הוראות מיוחדות הכוללות פרטים מיוחדים מחייבים.

ה. הנחיות למיקום מתקנים: מיקום הסתרה ושילוב של מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אויר תאים פוטו אלקטריים, מתקני אשפה, פילרים של חברת חשמל ונקודות חיבור למערכות וכו'.

ו. פרטי גידור ותימוך: גדרות אטומות/פתוחות, חומרי הגמר, מיקום והצבה ביחס לחזית הבניין והרחוב, גובה מינימלי/מקסימלי, שערי כניסה.

ז. הנחיות לשימור וניצול מי הנגר בראייה כוללת למתחם.

ח. נספח מים וביוב המציג את מערכות ההולכה הפנימיות לרבות חיבורן למערכות האזוריות.

ט. נושאים נוספים ככל שידרשו לפי העניין ולפי הנחיית הועדה המקומית.

י. תכנית הבינוי תכלול בחינה של משטר הרוחות וההצללה במתחם, למניעת השפעות שליליות על המשתמשים במרחב.

3. תכנית פיתוח מגרש:

א. במתחם התעסוקה: כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בק"מ 1: 100 1: 250) שתכלול את כל המפלסים הסופיים, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבניין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות. הכל בהתאם להנחיות תכנית זו ותכנית הבינוי למתחם, לשביעות רצון מהנדס העיר, ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה. כמו כן, תוצג בבקשה להיתר התייחסות לאפשרות מיצוי זכויות הבניה במגרש.

ב. במרכז הרפואי (תאי שטח 1-3): בהתאם להוראות הרשומות בסעיף 4.2.2.

4. סיכונים סייסמיים:

א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה פיתוח ספקטרום תגובה והנחיות בנייה וביסוס על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, על בסיס מידע גיאולוגי-גיאוטכני והידרוגיאולוגי ספציפי לתחום ההיתר.

ב. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה ו/או מבנים שלפגיעה בהם עשויות להיות

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

השלכות סביבתיות חמורות, לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית, יהיה ביצועו של סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בגליון התיקון העדכני של ת"י 413, וכן בדיקת התנזלות. עבור מתקני חומרים מסוכנים, יש לבצע "סקר סייסמי" התואם את הנחיות המשרד להגנת הסביבה. על פי ממצאי הסקרים יוטמעו הנחיות ביסוס ובנייה שיהוו חלק ממסמכי ההיתר.

5. תוכניות מים וביוב של המתחם, וכן תכניות הבינוי והפיתוח של המתחמים, לרבות איגום וסימון שטח להקמת איגום בהיתר בניה יוגשו לאישור משרד הבריאות.

6. תנאי למתן היתר בניה או לביצוע כל עבודה לבניה ו/או פיתוח שטח הפטורה מהיתר, בתחומי רשת חלוקת הגז הטבעי: "מסדרון תשתיות תת"ק", "גבול מגבלות בניה", ותחום המגבלות הנובעות מתשתית גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, לרבות ביצוע כל עבודות חפירה או מילוי המשנים את פני הקרקע, יציבותה או בטיחותה, נטיעות עצים, הנחת ותחזוקת קווי ומתקני תשתיות וכו', יהיה תיאום עם בעל רישיון החלוקה, לעמידה בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי.

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

7. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם עוברים קווי מקורות יהיה תאום עם חב' מקורות.

8. מתקני אכסון מלונאי יותאמו לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אכסון תיירותי של משרד התיירות.

9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על פינזיים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינזי כאמור התואמים לכמות הפסולת שהוערכה.

10. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות להסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

11. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף, לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

12. תנאי להיתר בניה להקמת מערכת לייצור אנרגיה עד 5 מגוואט יהיה תכנון מפורט של המערכת על כל מתקניה וחייבוריה, התכנון יכלול מערכות ניטור ומסמך סביבתי שיאושר ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.

13. אקוסטיקה:

א. תנאי לקבלת היתר בנייה למרכז אנרגיה הוא הכנת נספח אקוסטי הבוחן את מפלסי הרעש הצפויים ממרכז האנרגיה והשפעתם על מבנים רגישים לרעש הנמצאים מחוץ לגבולות התכנית (כגון תכנית פארק הנחל) ובתוך גבולות התכנית (בנייני אישפוז, מבנים ומוסדות ציבור וכו'). הנספח יתואם עם המשרד להגנת הסביבה ויוגש לאישורו. במסגרת הנספח יפורטו כל המערכות המכניות שיופעלו במרכז האנרגיה ומפלסי הרעש הצפויים מהמערכות במבנים הרגישים הקרובים. מפלסי רעש אלו יושוו למפלסי הרעש המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990. במידה ומפלסי הרעש מהמערכות יחרגו ממפלסי הרעש המותרים בתקנות, יוצעו אמצעים אקוסטיים מתאימים להפחתת הרעש אל מתחת למפלסים המותרים. אמצעים אלו יכללו במסמכי ההיתר.

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

ב. תנאי למתן היתר בנייה למרכז תחבורה הוא הכנת נספח אקוסטי הבוחן את מפלסי הרעש הצפויים ממרכז התחבורה והשפעתם על מבנים רגישים לרעש הנמצאים מחוץ לגבולות התכנית (כגון תכנית פארק הנחל) ובתוך גבולות התכנית (בנייני אישפוז, מבנים ומוסדות ציבור וכו'). הבדיקה תתייחס לרעש לאורך דרכי הגישה למרכז התחבורה וממנו ולמקורות רעש שהם חלק מהמרכז (כגון מערכות אוורור, מערכות מכניות וכו'). הבדיקה תתבסס על דרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 ועל קריטריונים לרעש מכבישים המקובלים בארץ באותו עת. הנספח יתואם עם המשרד להגנת הסביבה ויוגש לאישורו.

ג. תנאי למתן היתר בניה למבנים הרגישים לרעש (מבנים ומוסדות ציבור לבריאות, מבנים ומוסדות ציבור) הוא בדיקת מפלסי הרעש הצפויים מכביש 25 ו-40 ומסילת הברזל בסביבה. מפלסי הרעש החזויים ייבדקו בקולטי רעש המייצגים את כל הבניינים בתוכנית העלולים להיות חשופים לרעש חריג מהכבישים או ממסילות הברזל. קולטי הרעש ימוקמו בסמוך לחזיתות ולקומות שונות של הבניינים. במידה ומפלסי הרעש החזויים יחרגו מהקריטריונים המקובלים בארץ באותו עת לרעש מכבישים ומרכבות, יוצעו אמצעים אקוסטיים כדי להפחית את הרעש למפלס הנדרש בקריטריונים. הבדיקה תתואם ותאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, והאמצעים האקוסטיים שיידרשו יהיו חלק מהיתר הבניה.

ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת נספח אקוסטי הבוחן את מפלסי הרעש הצפויים בעת הקמת הפרוייקט ובפרט בעת ביצוע עבודות החפירה. מפלסי הרעש הצפויים מצידוד הבנייה ומהמשאיות שיגיעו לאתר וממנו יבדקו בהתאם לקריטריונים לרעש מאתרי בנייה, של המשרד להגנת הסביבה, המקובלים בארץ באותו עת. במידה ומפלסי הרעש החזויים יחרגו מהקריטריונים יוצעו אמצעים להפחתת הרעש אל מתחת לקריטריונים. הנספח יתואם ויאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, והאמצעים האקוסטיים, אם יידרשו, יהיו חלק מהיתר הבניה.

6.14

ניהול מי נגר

1. פיתוח השטח יבוצע על פי כל דרישות תמ"א 1, ולא יגדיל את ספיקות התכן במוצא.
2. בהתאם לפיתוח, תוסדר מערכת הניקוז במוצא, ויינתן פתרון ניקוז כולל במחלף המוצע בכביש 40 לכלל הנגר המגיע אליו, הן מתחום התכנית והן משטחים רלוונטיים מחוצה לה.
3. הנגר הנוצר בשטח התכנית ייחשב כנגר נקי וישמש ככל הניתן, לצורכי הרווית הקרקע בהתאם לסדרי העדיפות הבאים:

א. באין הנחיה אחרת, הנגר ישמש להשקיית צמחיית המגרש ואו החדרת מי גשמים אל הקרקע בתחומי תא השטח. לפחות 15% מתא השטח יהיה מחלחל ויהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד'). שיפועי תא השטח, וכן מי מרזבי הגגות יובילו אל השטח המחלחל. במקרים ובהם לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית לא ניתן להקצות שטח לחלחול, יבוצעו בורות או תעלות החדרה להחדרת מי נגר. הבורות ימוקמו בשולי תא השטח ובמרחק מרבי מיסודות המבנים. גובה רצפת המבנים יתוכנן למניעת הצפה בהסתברות של 1% (אחת ל-100 שנים).

ב. ניקוז לשצ"פ סמוך. תכנון השצ"פ יבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ג. בשטחי גינון מקומי לאורך רחובות, מדרכות ודרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. גובה המגרשים יתוכנן למניעת גלישת נגר מתחומי הכביש לשטח המגרש.

ד. עודפי הנגר ינוקזו לכיוון מערכת הניקוז/התיעול הציבורית.

	<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.14</p>
	<p>4. אמצעים למניעת זיהום מים וקרקע:</p> <p>א. מיכלי האחסון של חומרים מסוכנים, דלקים, נוזל אגירת חום, שמנים וכד', ייבנו על-פי תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז - 1997 וכן לפי תקנות המים (מניעת זיהום מים) (חוות מכלי דלק), התשס"ד - 2004.</p> <p>ב. מי הנגר העילי ישולבו במערכת הניקוז הכוללת, שתופרד לחלוטין ממערכת איסוף השפכים. נגר עילי החשוד כמזוהם יאסף במערכת ניקוז נפרדת.</p> <p>ג. נגר עילי, העלול להוביל חומרים מסוכנים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד בתחום המגרש, ובאחריות הבעלים, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. בתאי שטח שבהם יוגדר כי קיים חשש להיווצרות נגר מזוהם לא יוחדרו מי נגר עילי. בתאי שטח אלו, יוגדרו, בשלב היתר הבנייה, משטחים ואזורים שבהם עלול להיווצר נגר עילי מזוהם (מתקנים, מאצרות, משטחי פריקה ואחסון וכד').</p>	
	<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.15</p>
	<p>תכנית בינוי תציג מאזן עבודות עפר בתחומה, ובמידה והיקף העבודות יהיה מעל 100,000 מ"ק, תכלול נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	
	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>1. בתאי שטח 1 (מבנים ומוסדות ציבור לבריאות), 503 (דרך מוצעת), 551 (דרך מאושרת), 1512 (שטחים פתוחים), 701, 703 (מגבלות בניה), באזור המסומן במגבלות בניה ובהנחיות מיוחדות בתשריט ובנספח מגבלות הבניה, יהיו מגבלות בניה ממסוקים כלהלן:</p> <p>א. הגובה המרבי המותר לבניה לא יעלה על הגובה שנקבע ע"י מישורי המגנלייה והמעבר בנספח מגבלות הבניה.</p> <p>ב. הגובה המוחלט המרבי המותר לכבישים ולדרכים יהיה נמוך ב-5 מטר מהגובה המוחלט המותר במישורי הגבלת הבניה.</p> <p>ג. הגובה המוחלט המרבי המותר למכשולים דקיקים (מכשולים בודדים צרים וארוכים) כדוגמת תרנים, עגורנים, עמודי חשמל, עמודי תאורה וכד', יהיה נמוך ב-15 מטר מהגובה המותר במישורי הגבלות הבניה.</p> <p>ד. בתחום מגבלות הבניה ממסוקים אין להקים ארובות הפולטות אויר חם מכל סוג שהוא.</p> <p>ה. בתחום מגבלות הבניה ממסוקים אין למקם מתקן נישוף גז של מערכת הולכת גז.</p> <p>ו. לא תאושר תכנית בתחום מגבלות הבניה אלא בהתאם לגובה המרבי המותר לפי הגבלות הגובה שנקבעו בתכנית זו, ולאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית, משרד הבטחון ומשרד הבריאות.</p> <p>2. בטיחות טיסה:</p> <p>א. המנחתים שבתכנית יתוכננו בהתאם להגדרות נספח 14 כרך II למסמכי ארגון התעופה האזרחית הבינ"ל (ICAO).</p> <p>ב. יש להגיש את תכנית המנחתים לקבלת עמדת רת"א בשלב היתר הבניה.</p> <p>3. תיאום עם משרד הבטחון:</p> <p>א. תכנית הבינוי של בית החולים (לרבות עמודי תאורה, תרני סלולאר וכד') תתואם עם מעהב"ט.</p> <p>ב. הקמת עגורנים, לרבות מיקומם וסימונם בתכנית זו תהיה בתיאום עם מעהב"ט.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה למנחתי המסוקים מכוח תכנית זו יהיה תיאום עם מעהב"ט.</p>	<p>6.16</p>

6.16

מגבלות בניה לגובה

ד. תנאי למתן היתר בניה לבניין הגובה בתכנית יהיה תיאום עם מעהב"ט.
ה. חריגה מהגובה המאושר תהווה סטייה ניכרת, אלא באישור מראש ובכתב מנציג שר הבטחון בועדה המחוזית דרום.

4. תנאים למתן היתר בניה והקמת עגורנים:

א. תנאי להיתר בניה בתחום מגבלות בניה לגובה יהיה עמידה בגובה המירבי המותר לפי מגבלות הבניה שנקבעו בתכנית זו, ואישור רשות התעופה האזרחית, משרד הבטחון ומשרד הבריאות. אישור הקלות או חריגות מהגובה שנקבע מותנה באישור גופים אלה.
ב. תנאי להקמת עגורנים תרנים ועמודי תאורה בתחום הגבלות הבניה הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון.
ג. תנאי להיתר בניה למבנים ועגורנים שגובהם מעל 60 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית יהיה אישור רשות התעופה האזרחית, משרד הבטחון ומשרד הבריאות.
ד. תנאי להקמת עגורנים בתחום התכנית כשמנחת המסוקים יהיה פעיל יהיה תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה.

6.17

בניה ירוקה

1. הצללה:

א. מעברים להולכי רגל, מדרכות ושבילי אופניים יוצללו לכל אורכם, כך שתתאפשר הליכה רציפה בצל לפחות בחצי מרוחב המעבר בכל זמן. ההצללה יכולה להיות משולבת צמחיה ואלמנטים בנויים. תכנית הבינוי יכולה לקבוע הנחיות לבינוי במגרשים כך שהבניינים ייצרו הצללה על המעברים להולכי רגל הסמוכים למגרש.
ב. בתכנון ההצללה יש לקחת בחשבון גם את הצורך בחשיפה לשמש בחורף, ולוודא שחלק מרוחב המעבר חשוף לשמש בחודשים אלה.
ג. שטחים פתוחים במגרשים, שנועדו לרווחת העובדים ישמרו על עקרונות ההצללה בקיץ והחשיפה לשמש בחורף.
ד. בחזיתות הבניינים יתוכננו הצללות לקיץ בהתאם להפניית החזית, תוך שמירה על אפשרות חשיפת החזית לשמש בחורף.

2. תכנון הבניינים:

הבניינים יתוכננו על פי עקרונות התכנון האקלימי שמירה על חזיתות משמעותיות לדרום לצורך חימום פאסיבי בחורף, יחד עם הצללתן בקיץ, תכנון המאפשר איוורור טבעי, ובידוד מתאים.

3. איוורור והגנה מרוח:

א. תכנית הבינוי תקבע הנחיות שיאפשרו שמירה על מעברים פתוחים לכיווני הרוחות הרצויות, כך שרוחות אלה יוכלו להגיע ולאורר את השטחים הפתוחים במתחם.
ב. בניינים מעל 4 קומות, יתוכננו כך שלא יגרמו להגברת הרוח באזורים בהם ישנם הולכי רגל.
ג. תכנון השטחים הפתוחים ייקח בחשבון את כיווני הרוחות הלא רצויות ויספק בשצ"פים אזורי שהייה מוגנים מרוחות אלה.

4. חסכון במים:

א. תכנון השטחים הפתוחים ייקח בחשבון עקרונות של חסכון במים - הן בבחירת סוגי הצמחיה ופרישתה, והן בהיבטים של תכנון השקיה ואמצעים טכנולוגיים אחרים.
ב. תכנון מערכות המים בבניינים ייקח בחשבון עקרונות של חסכון במים.

6.17	בניה ירוקה
<p>5. חומרים :</p> <p>א. תכנון לביצוע של שטחים פתוחים ו/או בניינים יקבע ככל הניתן שימוש בחומרים ממוחזרים, ו/או ממקור מקומי.</p> <p>ב. בעת ביצוע עבודות בניה, ייעשה ככל הניתן שימוש חוזר בחומרים.</p> <p>6. אנרגיה חלופית :</p> <p>א. יותר שימוש באמצעים להפקת אנרגיות חלופיות כגון תאים פוטוולטאיים בהתאם להוראות תמ"א 1 (שהחליפה את תמ"א 10/ד/10) ו/או תקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) (תיקון) התשע"א 2011, או אמצעים טכנולוגיים עתידיים אחרים לרבות חיבורם לרשת החשמל, ובתנאי שלא יפריעו למימוש השימושים השונים המתוכננים.</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה תכלול בדיקה של אפשרות להקמת מתקנים לייצור אנרגיה סולרית.</p> <p>ג. למרות האמור בסעיף 6.1.1 ד', יותרו מתקנים סולריים והתשתיות הנלוות למתקנים אלה.</p> <p>ד. פרגולות המכוסות בתאים פוטוולטאיים לא תחשבנה בשטחי הבניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

6.18	הפקעות ו/או רישום
<p>1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p> <p>2. המקרקעין המיועדים עבור מתקן תשתית לתחבורה ציבורית (תאי שטח 571, 581) ירשמו על שם מדינת ישראל ולא ניתן יהיה לרשום, להפקיע או להעביר את הבעלות לרשות המקומית או לכל גורם אחר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. הרישום יבוצע מיד עם תחילת תוקפה של תכנית זו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

6.19	שימור
<p>א. שימור הסיפור של חוות ר"ם - הסיפור של חוות ר"ם ישולב בגן הכניסה למתחם המרכז הרפואי בהתאם להנחיות נספח הבינוי והנוף.</p> <p>ב. קישוריות ונצפות אל תל באר שבע בתכנון מתחם התעסוקה יילקחו בחשבון קישוריות ונצפות צפונה אל תל באר שבע בהתאם למסומן בסימבולים בתשריט ובנספח הבינוי : מגרשים הגובלים בתאי שטח 303 (בחלקו המזרחי) ו-305 יתוכננו תוך שמירה על מבטים לכיוון תל באר שבע מכיוון מרכז המתחם. כמו כן, הבינוי בתא שטח 571, ותאי שטח 301 ו-1510 יתוכננו תוך שמירה על מבטים מתאי השטח לכיוון תל באר שבע.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

6.20	סטייה ניכרת
<p>התנאים הקבועים בתכנית זו בדבר רישום שטח מתקן תשתית לתפעול תחבורה ציבורית, לרבות שלבי הביצוע, הם מחייבים וכל סטייה מהם מהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>	

6.21	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, תותנה בהסדרת נגישות לשיעור רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.</p>	

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א. התחלת ביצוע הפרויקט: מימוש עד 350,000 מ"ר זכויות בניה בשימושים השונים, מתוכם לא יותר מ-100,000 מ"ר לתעסוקה. ב. הפעלת מרכז רפואי ומרכז תעסוקתי.	א. ביצוע המחלף המוצע על כביש 25 (כביש 25/שגב שלום/כניסה לחוות רס), וכן ביצוע פניות ימניות מכביש 40, חופשיות או מרומזרות, בכפוף לאישור ועדת התמרור הרלבטית. ב. הפעלתו של מתע"ן.
2	מימוש מעל 350,000 מ"ר מזכויות הבניה הכלליים או מעל 100,000 מ"ר לתעסוקה, ולא יותר מ-700,000 מ"ר זכויות בניה בשימושים השונים, מתוכם לא יותר מ-250,000 מ"ר לתעסוקה.	א. ביצוע המחלף המוצע על כביש 40 במלואו. ב. ביצוע לולאה במחלף שרה, מצפון למזרח.
3	מימוש זכויות בניה מעל 700,000 מ"ר, או מעל 250,000 מ"ר לתעסוקה.	ביצוע בפועל מסקנות בה"ת עדכנית אשר תבחן את הצורך בפתרונות תנועתיים נוספים כולל במחלף שרה.

7.2 מימוש התכנית