

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0466813

שדרות אזור תעסוקה מזרח

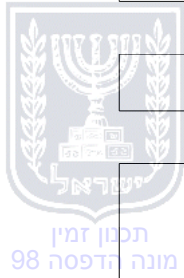
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מגדירה מסגרת תכנונית שתאפשר פיתוח אזור משולב תעסוקה, מסחר ודיור מיוחד בחטיבת הקרקע שמדרום למרכז העיר הקיים, התחומה בין רחוב הנחלים ממזרח, אזור התעשייה הקיים של מוא"ז שער הנגב ממערב ומצפון לדרך 232.

התכנית מציעה כניסה חדשה לעיר שדרות מכביש 232, ודרך חדשה שתהווה המשך לרחוב הנחלים הקיים. בדופן הדרום מערבית של רחוב הנחלים מוצע ייעוד משולב למבני תעסוקה עם חזית מסחרית בקומת קרקע. בתא שטח 903, אשר גובל בדרך 232, משולבים גם מגורי סטודנטים. מגורי סטודנטים במתחם זה מאפשרים נגישות גבוהה וקלה לציבור הסטודנטים למכללת ספיר מחד, ולמרכז העיר שדרות מאידך. מצפון מזרח לרחוב הנחלים בתא שטח 301 מוצע מבנה תעסוקה ובתאי השטח 401 ו-601 הגובלים, מוצעים מבנה ציבור ושצ"פ בראש הגבעה. בחזית בנייני המגורים הקיימים, לאורך הצד הצפון מזרחי של רחוב הנחלים, תותר חזית עם הוראה מיוחדת לתעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים בקו בניין 0. התכנית מסדירה את הבינוי הקיים בבנייני המגורים הקיימים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שדרות אזור תעסוקה מזרח מספר התכנית 611-0466813

שטח התכנית 1.2 67.198 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות כן של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי שדרות

קואורדינאטה X 161777

קואורדינאטה Y 603021

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בדרום מזרח העיר שדרות בצמוד לכביש 232 ולגבול השיפוט של שדרות עם שער הנגב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדרות	הנחלים		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1888	מוסדר	חלק	107	99, 109, 122
1899	מוסדר	חלק	44, 68-77, 99, 101, 113	58, 63, 103, 119
2835	מוסדר	חלק		29, 32

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

נגב מערבי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
6 /102 /03 /21	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /102 /03 /21 ממשיכות לחול.	2625	1562		08/05/1980
118 /03 /21	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 118 /03 /21 ממשיכות לחול.	6163	1253		25/11/2010
3 /128 /03 /7	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 /128 /03 /7 ממשיכות לחול.	3995	2886		15/04/1992
4 /11 /25	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4/11/25 ממשיכות לחול.	0			14/02/2001

הערה לטבלה:

מספר תכנית מאושרת נוספת: 101/02/21. תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101/02/21 ממשיכות לחול. תאריך: 29.4.76.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אהוד בסט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אהוד בסט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	19/09/2022	אהוד בסט	13: 00 19/09/2022	נספח 1 - בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		24/08/2022	יוסף שטרן	17: 41 24/08/2022	נספח 2 - תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500		21/08/2022	אזמנוב עמרי	13: 29 21/08/2022	נספח 3 - סביבה ונוף	לא
ניקוז	מנחה	1: 750	1	31/07/2022	אלעזר במברגר	17: 04 31/07/2022	נספח 4 - ניקוז - גליון	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	24	26/01/2022	אלעזר במברגר	14: 15 26/01/2022	נספח 4 - ניקוז - חוברת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	01/09/2022	גונן שבתאי	13: 38 01/09/2022	נספח 5 - סקר עצים- גליון	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	34	02/01/2022	גונן שבתאי	14: 11 02/01/2022	נספח 5 - סקר עצים - חוברת	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	145	24/05/2022	רן קליק	10: 18 24/05/2022	נספח מס' 6 - איכות הסביבה	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	03/02/2022	תומא יעקב	11: 14 03/02/2022	נספח 7א - מים וביוב - גליון	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1	7	14/09/2020	תומא יעקב	15: 05 14/09/2020	נספח 7ב - מים וביוב חוברת	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	14/06/2022	אהוד בסט	09: 11 14/06/2022	מצב מאושר	לא

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

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות	שדרות	בר-לב חיים	6	08-6620272	08-6620272	chelih@sederot.muni.il
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל (1)		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	03-9533333	02-5456158	meyda@land.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קריית הממשלה ת.ד. 233 קומה 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות	שדרות	בר-לב חיים	6	08-6620272	08-6620272	chelih@sederot.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אהוד בסט	80913	בסט אדריכלים ומתכנני ערים	גבעתיים	קפלנסקי	49	03-5719302	03-5718991	dbestarch@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	יוסף שטרן	112234	י. שטרן הנדסה	נווה דניאל (1)		27	02-6569010	1532-9933055	ysterneng@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	אזמנוב עמרי	00111617	י.כהן תכנון סביבה ונוף	תל אביב- יפו	יצחק שדה) (2	34	03-6391089	03-6391088	office@tsv- nof.co.il
מהנדס מים	מתכנן	אלעזר במברגר		הידרומודול פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	ירושלים (3)	39	03-6356858	03-6356858	office@hydr omodul.co.il
מהנדס, מתכנן מים, ביוב ומתקני תברואה	יועץ תשתיות	תומא יעקב	1717	הנגב-תכנון מערכות מים, ביוב ומתקני תברואה בע"מ	באר שבע	יעקב אבינו) (4	6	08-6498565	08-6498530	tomay@netvi sion.net.il
אדריכל	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001		office@yozm ot-sviva.com
אגרונום	אגרונום	גונן שבתאי		שבתאי גונן	כוכב יאיר	גלעד	72	09-9559979	09-7496374	gonen.main @gmail.com

(1) כתובת: רחוב דרך האבות 27 נווה דניאל מועצה אזורית גוש עציון.

(2) כתובת: חדר 303, ת.ד. 14593 תל אביב..

(3) כתובת: קניון קרית אונו.

(4) כתובת: ת.ד. 4443.



תכנון זמין
מונה הדפסה 98

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 98

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**

יצירת מסגרת תכנונית למתחם משולב עבור דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לדרך, לשטח למבנים ומוסדות ציבור, לתעסוקה, ליעוד משולב מסחר ותעסוקה, וליעוד משולב לדיור מיוחד, מסחר ותעסוקה.
2. הוספת חזית עם הוראות מיוחדות במגרשי מגורים קיימים לאורך רחוב הנחלים.
3. קביעת שימושים מותרים בכל ייעוד, וזכויות בניה.
4. קביעת הוראות והנחיות לבינוי ופיתוח.
5. קביעת הוראות בנושאי סביבה.
6. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
7. קביעת פתרונות לתנועה וחניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 98תכנון זמין
מונה הדפסה 98

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101 - 114
תעסוקה	301
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	601 - 607
דרך מאושרת	701, 703
דרך מוצעת	702
חניון	704
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	903
מסחר ותעסוקה	901, 902

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	חניון	704
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	903
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	701
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	702
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	704
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	901
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	601, 602
גבול שטח שיפוט	מסחר ותעסוקה	902
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	606
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	701
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	601
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	903
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	702
זיקת הנאה למעבר רגלי	חניון	704
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	901, 902
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	606
חורשה לכריתה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	903
חורשה לכריתה	דרך מאושרת	701
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	702
חורשה לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	401
חורשה לכריתה	מסחר ותעסוקה	901, 902
חורשה לכריתה	שטח ציבורי פתוח	601, 602, 606
חורשה לכריתה	תעסוקה	301
חורשה לשימור	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	903
חורשה לשימור	חניון	704

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חורשה לשימור	מסחר ותעסוקה	902 , 901
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	606 , 601
חזית מסחרית	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	903
חזית מסחרית	דרך מאושרת	703 , 701
חזית מסחרית	מגורים א'	114 , 113 , 102 , 101
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	902 , 901
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	605
להריסה	דרך מאושרת	701
להריסה	חניון	704
להריסה	מגורים א'	112 - 110 , 107 - 105

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	6,253	9.31
חניה קיימת	1,244	1.85
מגורים א	10,135	15.08
מסחר	724	1.08
קרקע חקלאית	5,244	7.80
שטח חקלאי	4,554	6.78
שטח ללא יעוד	2,848	4.24
שטח ציבורי פתוח	36,201	53.87
סה"כ	67,203	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	10,874.68	16.18
דרך מאושרת	5,810.06	8.65
דרך מוצעת	7,800.72	11.61
חניון	1,260.33	1.88
מבנים ומוסדות ציבור	2,794.41	4.16
מגורים א'	10,307.82	15.34
מסחר ותעסוקה	9,117.09	13.57
שטח ציבורי פתוח	15,119.11	22.50
תעסוקה	4,119.36	6.13
סה"כ	67,203.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניה, תשתיות, גינון וחזית מסחרית עבור חנויות ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובלבד שאינם דורשים תוספת חניה על פי תקן. יותרו מתקנים ליצור אנרגיה ירוקה על גגות ובשטחים המתאימים לכך. לא תותר פעילות בעלת פוטנציאל למפגעים סביבתיים.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	חזיתות המגרשים הפונות לרחוב יעוצבו באופן המשכי על פי תכנית עיצוב חזיתות שתוכן בוועדה המקומית.
4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
	תעסוקה, משרדים, חניה, תשתיות, גינון ושימושים נלווים לשימושי תעסוקה ומשרדים. התעסוקה תהא תעסוקה שאינה מזהמת. לא יותרו שימושי תעשייה או פעילות יצרנית בעלת פוטנציאל למפגעים סביבתיים. יותרו מתקנים ליצור אנרגיה ירוקה על גגות ובשטחים המתאימים לכך.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	בתא שטח 301 ייבנו שני מבנים סימטריים עם פתח ביניהם של 20 מטר לפחות, מעל 2 הקומות הראשונות, בהתאם לנספח הבינוי המנחה.
4.3	מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	מסחר, תעסוקה חניה, תשתיות, גינון ושימושים נלווים לשימושי תעסוקה ומשרדים. התעסוקה תהא תעסוקה שאינה מזהמת. לא יותרו שימושי תעשייה או פעילות יצרנית בעלת פוטנציאל למפגעים סביבתיים. לא יותרו עסקי מזון במרתפים. יותרו מתקנים ליצור אנרגיה ירוקה על גגות ובשטחים המתאימים לכך.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות
	בכל תא שטח ייבנו שני מבנים. קומת הקרקע תשמש מסחר ומשרדים, והקומות מעליה לתעסוקה. יותר חיבור בין הבניינים במגרשים הנ"ל בגשר מעל קומת הקרקע ו/או דרך מרתף משותף. לא יותר חיבור בקומת הקרקע. בחזית הפונה לרחוב הנחלים בקומת הקרקע תהיה קולונדה ברוחב מינימלי של 4 מטר. במגרש יהיו חניה, גינון, נטיעות ויותר קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים.
4.4	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
4.4.1	שימושים
	מסחר, תעסוקה, מגורי סטודנטים, חניה, תשתיות גינון ושימושים נלווים לשימושי מסחר תעסוקה ומגורי סטודנטים. התעסוקה תהא תעסוקה שאינה מזהמת. לא יותרו שימושי תעשייה

4.4

דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה

או פעילות יצרנית בעלת פוטנציאל למפגעים סביבתיים. לא יותר להקים בית אבות עם מחלקה סיעודית.

יותר מתקנים ליצור אנרגיה ירוקה על גגות ובשטחים המתאימים לכך.

4.4.2

הוראות

א

אדריכלות

קומת הקרקע תשמש מסחר ושטחים ציבוריים של מגורי הסטודנטים. הקומות מעליה לתעסוקה ולמגורי סטודנטים. מגורי הסטודנטים ינהלו בבעלות אחידה כמפורט בסעיף 6.1. המבנה יתוכנן כמספר אגפים המחוברים ביניהם לפחות בשלש הקומות התחתונות. האגפים יהיו בני מספר קומות שונה זה מזה, בין 3 קומות ל-7 קומות מעל הקרקע. הקומה העליונה של כל אגף תיבנה בנסיגה של 3 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הקומה שמתחתיה. בחזית קומת הקרקע הפונה לרחוב הנחלים ולדרך 232 תהיה קולונדה ברוחב מינימלי של 4 מטר. תותר חניה תת-קרקעית בקו בניין תת-קרקעי 0 ובתנאי שישמרו 15% משטח המגרש פנויים לחילחול. במגרש תהיה חניה עילית, גינון, נטיעות ויותר קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים.

4.5

מבנים ומוסדות ציבור

4.5.1

שימושים

מבנה ציבור כדוגמת חינוך, חברה, רווחה, תרבות, מוסדות קהילתיים ודת. וכן חניה, תשתיות וגינון. לא תתאפשר הקמת מבנה ציבור הרגיש לרעש כדוגמת בית חולים, בית הבראה עם מחלקה סיעודית או מוסד חינוך.

יותר מתקנים ליצור אנרגיה ירוקה על גגות ובשטחים המתאימים לכך.

4.5.2

הוראות

א

אדריכלות

חומרי הגמר יאושרו ע"י מהנדס העיר בעת הוצאת היתר הבנייה.

4.6

שטח ציבורי פתוח

4.6.1

שימושים

גינון ונטיעות, שבילים, חניות, רחבות מרוצפות, ריהוט רחוב, מתקני משחק, מגרש ספורט ותשתיות.

4.6.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

העצים הקיימים יישמרו עפ"י נספח סקר עצים. בשצ"פ יותרו תשתיות תת-קרקעיות, חדר שנאים, עבודות ריצוף וגינון, נטיעות, העמדת ריהוט רחוב, מתקני ספורט ומגרש ספורט עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. בחלק מתא שטח 606 מתוכנן אזור שהיה עפ"י נספח הניקוז המצורף לתכנית זו. במידה ותבוצע חניה ציבורית, היא תהיה זו מסוג חנית מטע לפי עץ אחד לכל 5 חניות.

תאי השטח 601, 602, 607 יתוכננו כשטחים פתוחים לרווחת הציבור. בתא שטח 601 מסומנת דרך לביטול. תנאי לתחילת העבודות בשטח הינו ביצוע חלופה תנועתית באישור מהנדס העיר

4.7

דרך מוצעת

4.7.1

שימושים

1. מעבר כלי רכב והולכי רגל, מדרכות, גשרים, שבילי אופנים וחניה.



4.7	דרך מוצעת
2. מעבר תשתיות ותאורת רחוב. 3. ריהוט רחוב, תחנות אוטובוסים, מיגוניות ושילוט. 4. שתילה ונטיעות.	
4.7.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה 1. הדרכים תהיינה ציבוריות. 2. זכויות הדרך וקוי הבנין בתאי השטח הסמוכים כמסומן בתשריט. 3. תיאסר בניה בכל סוג שהוא למעט מיגוניות ושילוט. 4. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרי חום בעלי גוון בהיר אך לא בוהק. 5. מפלס משטחי החניה בתחומי המגרשים יהיה אופקי או בהמשך ישיר לשיפוע רצועת ההליכה הגובלת ויובטח שדה ראיה בגישה. 6. בתחום הדרכים יתוכננו אמצעים לריסון תנועת והגבלת מהירות בהתאם לחוק.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
1. מעבר כלי רכב והולכי רגל, מדרכות, גשרים, שבילי אופנים וחניה. 2. מעבר תשתיות ותאורת רחוב. 3. ריהוט רחוב, תחנות אוטובוסים, מיגוניות ושילוט. 4. שתילה ונטיעות.	
4.8.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה 1. הדרכים תהיינה ציבוריות. 2. זכויות הדרך וקוי הבנין בתאי השטח הסמוכים כמסומן בתשריט. 3. תיאסר בניה בכל סוג שהוא למעט מיגוניות ושילוט. 4. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. ריצוף המדרכות יהיה מחומרים שאינם אוגרי חום בעלי גוון בהיר אך לא בוהק. 5. מפלס משטחי החניה בתחומי המגרשים יהיה אופקי או בהמשך ישיר לשיפוע רצועת ההליכה הגובלת ויובטח שדה ראיה בגישה. 6. בתחום הדרכים יתוכננו אמצעים לריסון תנועת והגבלת מהירות בהתאם לחוק.
4.9	חניון
4.9.1	שימושים
חניה ציבורית, גינון ונטיעות, קווי תשתיות לסוגיהם - עיליים ותת קרקעיים, תחנות טרפו ותעלות ניקוז.	
4.9.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה יותר לסלול בחניון הציבורי מדרכות, תעלות ניקוז, נטיעות עצים, קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים מערכות ניקוז ועמדת שומר בשטח של עד 4 מ"ר. תוכן תשתית לטעינת רכב חשמלי בלפחות 50% ממקומות החניה המוצעים בחניון.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים א'	101	480	360	50			45	2	8.4		3	3	3	0
מגורים א'	תעסוקה	101	480	60				45		8.4		3	3	3	0
מגורים א'	מגורים א'	102	561	421	50			45	2	8.4		0	0	0	0
מגורים א'	תעסוקה	102	561	60				45		8.4		0	0	0	0
מגורים א'	מגורים א'	103	542	407	50			45	2	8.4		0	0	0	0
מגורים א'	תעסוקה	103	542	60				45		8.4		0	0	0	0
מגורים א'	מגורים א'	104	602	452	50			45	2	8.4		0	0	3	0
מגורים א'	תעסוקה	104	602	60				45		8.4		0	0	3	0
מגורים א'	מגורים א'	105	845	634	50			45	2	8.4		0	3	3	0
מגורים א'	תעסוקה	105	854	60				45		8.4		0	3	3	0
מגורים א'	מגורים א'	106	575	431	50			45	2	8.4		0	0	0	0
מגורים א'	תעסוקה	106	575	60				45		8.4		0	0	0	0
מגורים א'	מגורים א'	107	629	472	50			45	2	8.4		0	0	0	0
מגורים א'	תעסוקה	107	629	60				45		8.4		0	0	0	0
מגורים א'	מגורים א'	108	610	458	50			45	2	8.4		0	0	0	0
מגורים א'	תעסוקה	108	610	60				45		8.4		0	0	0	0
מגורים א'	מגורים א'	109	609	457	50			45	2	8.4		0	0	0	0
מגורים א'	תעסוקה	109	609	60				45		8.4		0	0	0	0
מגורים א'	מגורים א'	110	606	455	50			45	2	8.4		0	0	3	0
מגורים א'	תעסוקה	110	606	60				45		8.4		0	0	3	0
מגורים א'	מגורים א'	111	626	470	50			45	2	8.4		0	0	0	0
מגורים א'	תעסוקה	111	626	60				45		8.4		0	0	0	0
מגורים א'	מגורים א'	112	1654	1241	50			45	4	8.4		3	0	3	0
מגורים א'	תעסוקה	112	1654	60				45		8.4		3	0	3	0
מגורים א'	מגורים א'	113	1078	809	50			45	3	8.4		0	2	2	0
מגורים א'	תעסוקה	113	1078	60				45		8.4		0	2	2	0
מגורים א'	מגורים א'	114	722	542	50			45	2	8.4		0	3	3	0
מגורים א'	תעסוקה	114	722	60				45		8.4		0	3	3	0
תעסוקה	תעסוקה	301	4110	5400	4880	2570	12850	70		23.5	1	5	5	0	0



תכנון זמין
מונה הדפסה 98



תכנון זמין
מונה הדפסה 98

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401	2782	2625	1125	4000	7750	50		20.5	4	2	5	5	0	0
מסחר ותעסוקה	מסחר	901	4306	500	1080		1580	50		26	5		6		0	0
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	901	4306	4110	1860		5970	50		26	5		6		0	0
מסחר ותעסוקה	מסחר	902	4810	500	1260		1760	50		35	7	1	12		0	0
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	902	4810	5820	2630	880	8450	50		35	7	1	12		0	0
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	דיוור מיוחד	903	10750	3125	625	8000 (1)	6680	50	125	35	7	1	12	3	0	(2)
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	מסחר	903	10750	600	300		900	50		35	7	1	12	3	0	(2)
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	תעסוקה	903	10750	10400	3700		14100	50		35	7	1	12	3	0	(2)

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

הוראות טבלה 5:

- ב.ת.א.י שטח 901 עד 903 יותר לבנות מעברי הולכי רגל בין הבניינים מגובה 6 מטר מרצפת קומת הקרקע.
- יותר להוסיף לגובה הבניינים חדרי יציאה לגג ומעקות ובלבד שלא יעברו את גובה המירבי המותר על פי משרד הביטחון - 35 מטר. כל חריגה מגובה זה תהווה סטיה ניכרת מתוכנית.
- יותר להעביר שטחי שירות מ"תעסוקה" ל"מסחר" ולהיפך.
- ב.ת.א.י שטח 301 יישמר מרחק של 20 מטר בין שני חלקי הבניין כמפורט בנספח הבינוי חתך 7-7.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותרו שטחי שירות, מתקנים טכניים וחניות לפי צורך לכל השימושים..

(2) קו בניין לחזית כביש 1 הוא 0 ולכביש 232 הוא 3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 98



תכנון זמין
מונה הדפסה 98

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית בתא 903 הינו מימוש בניה ל-125 חדרים, 25מ"ר לחדר ו-2 מיטות בחדר ובנוסף שטחים משותפים. ניתן יהיה לנייד זכויות בניה משימוש זה לטובת שימושים אחרים מותרים באותו יעוד ובלבד שישארו 105 חדרים לפחות. ניוד הזכויות יהיה בהליך של פירסום והקלה ובאישור מהנדס העיר. בנוסף, תירשם הערת אזהרה כי לא ניתן יהיה למכור את יחידות הדירור. הן יושכרו כמעונות סטודנטים ויונהלו בצורה אחודה. תירשם הערה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה למעונות סטודנטים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007, ובבעלות אחודה, בהתאם לתקנון המקרקעין (ניהול ורישום).
2. תנאי להיתר במגרשים 101 - 114 יהיה הכנת תכנית עיצוב חזיתות בקנה מידה 1:250 לכל מתחם המגורים כולל חזית לרחוב המראה את החזית המסחרית החדשה של כל הבניינים ביחד וקביעת חומרי הגמר ופרטי בניין ופיתוח.
3. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת..
4. תנאי להיתר בניה יהיה שדרוג מט"ש שדרות.
5. תנאי להתחלת עבודות עפר או עבודות בניה בתא שטח הגובל בשטח פתוח, שצ"פ, דרך או מבנה ציבורי, יהיה ביצוע של קיר תומך בחלקו בתחתון של המגרש למניעת דרדרת ושפכי עפר לכיוון המדרון והשטחים הפתוחים ולמניעת פגיעה בנוף.
6. תנאי להיתר יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בניין, עודפי עפר, הצגת התקשרות לפינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין והצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה. היתר בניה ורישיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון למחזור, אחסון זמני והעברה, אתרים מוסדרים המאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה ובהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה תטופל ותועבר לאתר ארצי ברמת חובב. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
7. תנאי למתן היתר בניה, יהיה לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה ואמצעי קליטה של פסולת ממוינת בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה
8. תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל מטבח הוא הצבת מפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או משרד הבריאות.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור הממונה על הקרינה של המשרד להגנת הסביבה.
10. בשלב התכנון המפורט יוגש דו"ח אקוסטי הבוחן את השפעת הרעש מכביש 232 על המבנים בתא שטח 903. הדו"ח יציג את מפלסי הרעש בקומות ובחזיתות המבנה לצורך קביעת שיעור הבידוד האקוסטי הנדרש, והאמצעים הנדרשים להפחתת מפלסי הרעש. הדו"ח יערך בהתאם למסמך המתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים ממאי 2011. הדו"ח האקוסטי יוגש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון טרם מתן היתר הבניה.
11. תנאי למתן היתר בניה לשימושי מסחר, תעסוקה ומעונות סטודנטים יהיה תיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון לעניין צמצום מפגעים בשלב ההקמה בנושא איכות האוויר.
12. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתאי שטח 901, 902, 903, 401 הינו השלמת מיגון מפעל עוף קור לנושא האמוניה בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.
13. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בתקן ישראלי 5281 לבניה ירוקה.
14. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בתקן ישראלי לבידוד תרמי 1045 לרבות השימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה בעלי תקן ירוק.
15. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 901-903, 301, 401, יהיה הכנת מסמך היתכנות להצבת



תנאים בהליך הרישוי	6.1
תאים פוטו-וולטאיים על גבי הגגות וחיבור לרשת החלוקה. ככל ומסמך ההיתכנות יציג ישימות למתקנים פוטו-וולטאיים על גבי גגות הצבתם תהיה מחייבת. 16. תנאי למתן היתר בנייה לשימושי מסחר, תעסוקה ומעונות סטודנטים יהיה אישור משרד הבריאות. 17. תנאי למתן היתרי בניה, במגרשים בהם עוברים קווי מקורות, יהא ביצוע תיאום עם חברת מקורות. 18. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהנחיות המרחביות ובהנחיות הבינוי התקפות לעת הגשת הבקשה להיתר. 19. תנאי לאיכלוס הפרויקט יהיה השלמת מעגל התנועה על דרך 232. 20. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור מהנדס העיר או מי מטעמו כי נעשו מירב המאמצים בתכנון לשימור מספר עצים בוגרים מירבי בכל תא שטח. 21. תנאי למתן היתר בנייה הכולל כריתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. 22. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים בתיאום ואישור מחלקת הנדסה/ שפ"ע בעירייה. תנאי לקבל טופס איכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מחלקת הנדסה/ שפ"ע בעירייה.	
פיתוח סביבתי	6.2
הבקשה להיתר בניה בכל תא שטח תכלול תכנית פיתוח בקנ"מ 1:250 שתציג את כל המבנים, הקירות, החומרים, הגדרות, השערים והמעקות, המסלעות, השבילים והרחבות המרוצפות, המדרגות בגבולות תא השטח וגבהי הקרקע הסופיים בתא השטח, הניקוז, מיקום מכלי האשפה, הגז והדלק, מיקום ארונות החשמל והתקשורת, מדרגות רמפות, תאורה, חניות, נטיעות וכו'. יש לשלב במגרשי החניה עץ אחד לכל 5 חניות. מבני התכנית יעמדו בתקן ישראלי 5281 לבניה ירוקה. נטיעת עצי צל ועצים בוגרים: 1. לאורך החזיתות הפונות לרחובות, בגינות ובשטחים הפרטיים הפתוחים יינטעו עצי צל ועצים בוגרים. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות עירוני לנטיעת עצי צל. 2. בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים: * פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה. * מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית. * הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה. (להטמיע במידה ויש ובהתאם לסקר) * הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר. * הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.	
קווי בנין	6.3
קווי הבניין יהיו כמצוין בטבלה מספר 5.	
דרכים וחניות	6.4
החניה תהיה בהתאם לדרישות תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה. החניה תכלול גם מקומות חניה לרכב תפעולי (פריקה/טעינה) ולרכב דו-גלגלי (אופנועים ואופניים) בהתאם	

דרכים וחניות	6.4
לדרישות תקן החניה.	
חשמל	6.5
1. כל המערכות החשמל של ח"ח מתח גבוה KV22 ו/או KV33 וכן ומתח נמוך KV0.4 תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התוכנית. 2. בקשה להיתר תתואם עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או תחנת מיתוג פרט קווי חשמל עיליים או תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקוי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית. תנתן עדיפות להקמת חדרי שנאים תת-קרקעיים. 4. אם יידרש, ע"י הרשות המקומית או חח"י יחוייב היזם לבנות תט"פ בתחום מגרשו (תט"פ= תחנת טרנספורמציה פנימית) במימונו ולמוכרה לחברת החשמל במחיר אחיד כפי שיפורסם ע"י חח"י מעת לעת. בניית התחנה חייבת להיות מתואמת עם חח"י מבחינת מיקומה וגודלה, ישנה אפשרות של בניה טרומית של חברות בניה המאושרות ע"י חח"י. המכירה תכלול גם את שטח הקרקע שעליה בנויה התחנה, גודל המבנה וכמות השנאים שבו יקבעו ע"י חח"י בתיאום עם יועץ החשמל של היזם. 5. התחנה תזין את מגרשו של היזם ויתכן שגם מגרשים סמוכים נוספים, מרחק הבטיחות של מבנה התחנה מכל מבנה מאוכלס במגרש יהיה לפי היתרי סוג של המשרד לאיכות הסביבה במהדורתו העדכנית, זיוודה של התחנה יבוצע ע"י חח"י ועל חשבונה. 6. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק למרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה : א. קו חשמל מתח נמוך. מרחק מהתיל הקיצוני 0.3 מ', מרחק מציר הקו 5.3 מ' ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו. מרחק מהתיל הקיצוני 0.5 מ'. מרחק מציר הקו 0.6 מ'. ג. קו חשמל מתח עליון 1621 ק"ו (קיים אומוצע). מרחק מציר הקו 20 מ'. ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 35 מ'. 7. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 3 מטרים מכבלים אלה. 8. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל לישראל בע"מ מהמחוז הרלוונטי. 9. חלה חובה לאפשר גישה חופשית למשאית של חח"י ומנוף עד לתט"פ תחנות טרפו (חדרי שנאים) לצורך בצוע עבודות תחזוקה שוטפות בין אם התחנה בשצ"פ ובין אם היא במגרש פרטי או כחלק ממבנה ציבור/מסחר כלשהוא. 10. מרחק בטיחות של מבנה תעשייה ומסחר מתחנת טרפו יהיה בהתאם והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה כפי שיתפרסמו מעט לעת. אך לא פחות מ 6 מ' בין התחנה לקו בניין מאוכלס, שילוב של תחנת טרפו בתוך המבנה כחלק אינטגרלי ממנו, תעשה בתאום עם חח"י ולפי דרישות עדכניות של היתרי סוג שבהוצאת המשרד לאיכות	

חשמל	6.5
הסביבה במהדורתו העדכנית. 11. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחח"י זכות מעבר (זיקת הנאה) להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית למשאית של חח"י אל התחנות הטרפו (חדר שנאים) הפנימיות שבשטחם לצרכי תחזוקה.	
ביו, ניקוז, מים, תברואה	6.6
כללי: א. לא יהיה מעבר צנרת סניטציה (מים וביו) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. ב. בכל מבנה בו מתוכנים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת קרקעית בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד. ג. לא יותרו עסקי מזון במרתפים. ד. תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ה. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון. 1. אספקת מים: א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. יותר מעבר קווי מים דרך מגרש אחד למשנהו באישור מהנדס העיר. ב. תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, ותאגיד המים העירוני, מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הקיימת. ג. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין מערכת אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשיר למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. ד. תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהי על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר. 2. ניקוז: א. תנאי להוצאת היתרי בניה למגרשים הוא הסדרה בפועל של ערוץ הניקוז. ב. מערכת הניקוז במתחם תתוכנן בהתאם להנחיות והמלצות נספח הניקוז המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית. ג. נספח הניקוז ישמש בסיס לתכנון עקרוני לכיווני התנקזות המגרשים והדרכים. ד. תכניות הניקוז יתואמו למערכת הניקוז הקיימת ויאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית. 3. ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ותאגיד המים העירוני ויתחברו לרשת הביוב הקיימת. שפכים מחדרי אשפה של בנייני משרדים ובתי אוכל (בתי קפה, מסעדות וחדרי אוכל לשירות העובדים) ינוקזו דרך מפריד שומנים ומוצקים לפני הזרמתם למערכת הביוב האזורית. נפחי מפרידי השומן יקבעו בהתאם למס' הסועדים בכל בית עסק.	

6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
4. סידורי תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.	
6.7 ניהול מי נגר	6.7
כללי - בתחום התכנית תובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. בנוסף: 1. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספחי הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז. 2. לפחות 15% משטח התוכנית יהיה חדיר למים וישמש לצרכי השהיה, החדרה ולצורכי הגינון. 3. מערכת הניקוז במתחם תתבסס על מערכת ניקוז עילית בשילוב עם תהליכי השהיה והחדרה בשטחים מגוננים למעט ניקוז הכבישים שיתבסס בנקודות מסוימות על מערכת תיעול תת קרקעית. 4. תוסדר תעלת הניקוז החל מכביש 232 ועד אזור ההשהיה. 5. ניקוז הגגות במבנים יופנו במידת האפשר ישירות לשטחים מגוננים לצורך השהיה ו/או חלחול. 6. עודפי הנגר מהשטח הפרטי והציבורי יאספו אל מערכת הניקוז בערוץ הנחל או בכביש ברחוב נחלים. 7. בשצ"פ, תא שטח מס' 606, יוקם אזור השהיה על שטח של 2.5 דונם ובעומק של 1 מ'. כולל קיר תמך נמוך ופתח שיחרור עודפים. 8. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב. 9. לא יאושרו פתרונות ניקוז המופנים לכביש 232.	
6.8 איכות הסביבה	6.8
פסולת: א. כחלק מהתכנון המפורט תוכן תכנית לכלל אזור התעסוקה הכוללת מערך הפרדה במקור למחזור ושימוש חוזר. ב. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים ביטחוניים. ג. מתקני אשפה בשטח התכנית יוצבו בתאום ועל פי דרישות היחידה הסביבתית. יתוכנן מערך מתקדם להפרדת פסולת ויוצבו מתקנים לאצירת פסולת מתאימה באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. הפסולת תופרד ותטופל לפי סוגיה (פסולת ביתית, נייר וקרטון, פלסטיק, עץ ומתכת). ד. הצבת המתקנים לעיל תבוצע בתחומי המגרשים, או במקום אשר יקבע ע"י רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק הפסולת לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. ה. בעסקים שבהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מתקנים למניעת זיהום אוויר, מפריד שומנים ומתקנים נוספים לטיפול בשפכים בתיאום היחידה הסביבתית. ו. יעשה שימוש ב-20% לפחות מחומר המילוי, מחומר בניה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים לסלילת כבישים/ מדרכות וכיו"ב). ז. בשטחי מסחר ותעסוקה ינקטו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות רעש וריח. - חומרים מסוכנים. א. בשטח התכנית לא תותר אחזקת חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים,	

6.8

איכות הסביבה

התשנ"ג 1993, מלבד חומר דלק לצרכי הפעלת העסק, או חומרים בכמות מעבדתית לצרכי מחקר, או חומרים לצורך יצור במפעל עתיר ידע.

ב. לא יותר אחסון חומ"ס ללא תיאום מרחקי הפרדה לפי חוזר מנכ"ל.

ג. אחסנה, טיפול ונקיטת אמצעים למניעת מפגע סביבתי וסיכון בטיחותי יעשה בהתאם לכל דין ו/או עפ"י דרישות הרשויות לרבות הרשות הסביבתית המקומית.

ד. לא יותר שימוש/איכסון בחומ"ס ביעודי מסחר ותעסוקה אלא בכפוף לאישור יח"ס בהתאם למדיניות המשרד לאיכות הסביבה.

6.9

איכות הסביבה

שימושים:

א. הוועדה המקומית רשאית לאסור על שימוש שלדעתה אינו מתאים לסביבה של תעסוקה נקייה, למשל כזה הכולל מפגעים ויזואליים, כזה המפריע למרחב הציבורי הסמוך, כזה המחייב תנועה משמעותית של משאיות ורכבי שירות וכד'.

ב. בתחום התכנית לא יורשו לפעול: תחנת כוח, תעשיות בטון לסוגיהן ותעשיות בסיסיות של בניה, תעשיות ו/או אחסנת דשנים, תעשיות ו/או אחסנת חומרי הדברה, בתי יציקה וציפוי מתכות, משחטות, תעשיית טכסטיל בסיסית, מצבעות טכסטיל ומפעלי אשפרת טכסטיל, ייצור צבעים, אחסון גזים דחוסים, תעשיות שימורים, תעשיית מוצרים כימיים ומוצרי נפט וגז ומפעלים בעלי פוטנציאל זיהום גבוה. לא יותרו היתרים חדשים בשימושים אלו. סעיף זה לא יחול על שימושים קיימים על-פי היתר.

ג. אין בקביעת רשימה זו משום התרת שימושים שאינם מוזכרים במפורש כאן.

ד. לא תאושר בקשה לשימוש חורג אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות בנושא איכות הסביבה, החלים על תכנית זו.

רעש:

א. מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 ועדכוניהן מעת לעת. במידת הצורך יותקן מיגון אקוסטי למערכות העלולות להוות מטרד אקוסטי.

ב. על השימושים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990, (מניעת רעש) התשנ"ג 1992. על כל מפעל חלה חובה להגיש מידע בכל עת שיידרש על מקורות פוטנציאליים של רעש בתהליכי הייצור או מכל גורם אחר.

ג. עמדות הפריקה וההטענה ומשטחי האחסון החיצוניים לא יופנו לכיוון צפון וצפון-מזרח (בתי התושבים בשדרות).

ד. מיקום מתקנים יוצרי רעש (מנועי מזגנים, מדחסים, גנרטורים וכיו"ב) במגרשים הקרובים אל אזור המגורים, יהיה מרוחק ככל האפשר מקצה המגרש הפונה אל בתי המגורים. במידה ותידרש הצבתם על גגות המבנים, יש לשלבם עם מיגון אקוסטי מתאים, אשר יענה על דרישות המשרד להגנת הסביבה למניעת מפגעי רעש.

ה. באזורים הקרובים לבתי תושבים יאושרו רק בתי עסק קטנים ומתחמי תעסוקה שאינם יוצרים מטרדים.

ו. טרם הקמת מבנים רגישים בחזית הפונה לכביש תבחן מחדש השפעת רעש הכביש על המבנים וינתנו הנחיות למיגון דירתי ככל שיידרש.

6.10

איכות הסביבה

איכות אוויר:

א. בשלב התכנון המפורט יש לבצע תיאום מול איגוד ערים נפת אשקלון לצמצום מפגעים בשלב



איכות הסביבה	6.10
ההקמה תאורה: א. תאורה ציבורית ופרטית בשטח אזור התעסוקה לא תופנה אל אזור המגורים. בגבול אזור התעסוקה עם אזורי המגורים ייעשה שימוש בתאורה בעלת עוצמה נמוכה ורמות פיזור מוגבלות. אנרגיה: ב. תאורת חוץ להארת דרכים, חניות שטחים ציבוריים שטחי שירות משותפים וגינות, תעשה באמצעות נורות חסכוניות. ג. תתאפשר צריכת אנרגיה באמצעות מרכז אנרגיה מרכזי ובחיבורים הנדרשים לכך. מים א. נגר שמקורו בגשמים (מי נגר, ניקוז גגות, חצרות וכד') לא יוזרם למערכת הביוב אלא ינוקז באמצעות מערכות הניקוז. ב. נגר עילי העלול להכיל חומרים מזהמים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בקשה להיתר בנייה במקרה זה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר, לטיפול בחומרים אלה ומניעת הסעתם אל מחוץ לתחומי המגרש. ג. כחלק מתוכנית השתילה ופיתוח הצמחייה, יבחרו צמחים חסכוניים במים בכלל הפיתוח הנופי בתוכנית, הן בשטחים הציבוריים והן בשטחים הפרטיים. יש לשים לב כי התכנון יכלול שימוש בצמחייה מקומית והימנעות מצמחייה פולשת. ד. כמו כן תותקן מערכת השקיה מרכזית לתשתיות, המאפשרת שימוש במים מושבים הכוללת מערכת בקרה לניהול יעיל של צריכת המים. ה. יתאפשר שימוש במי קולחים או במים אפורים לצמצום השימוש במים שפירים וזאת באישור הרשויות הרלוונטיות. שפכים: א. אתרי אחסון פסולת לסוגיהן ינוקזו למערך קדם טיפול בתשטיפים. משטחי איסוף הפסולת יהיו מקורים, תשטיפיהם ינוקזו אל מערכת הביוב בלבד. ב. תמלחות יפנו לאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. ג. איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובמתקנים. תותר הזרמת שפכים למערכת באיכות סניטארית בלבד. ד. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים, אל הקרקע, מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום. ה. השפכים הסניטאריים יחוברו למערכת הביוב האזורית ויטופלו במתקן הטיפול רבדים. ו. זרמים תהליכיים יטופלו במתקני קדם טיפול בטרם הזרמתם למערכת האזורית. איכות השפכים תעמוד בתקנות תאגיד המים והביוב.	
הוראות בינוי	6.11
1. העמדת המבנים תהיה כך שיצרו דופן לחזית הרחוב. לא תותר העמדת המבנים במרכז תאי השטח. 2. גובה עסקי מזון לא יהיה פחות מ 2.75 מטר. 3. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המגורים. 4. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור חצר משק או מאזור פריקה וטעינה.	

6.12

שמירה על עצים בוגרים

1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.
2. עצים המסומנים לשימור:
 - א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 - ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 - ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
 - ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.
 3. עצים המסומנים להעתקה:
 - א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
 4. עצים המסומנים לכריתה:
 - א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי.
 - ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
 5. נטיעת עצים חדשים:
 - א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.
 - ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
 - ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.
 6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:
 - א. נותני צל סוככים
 - ב. חסכנים במים
 - ג. מאוקלמים
 7. תכנונות עצים שיש לתעדף:
 - א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.
 - ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.
 - ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.
 - הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות
 7. שטחים ציבוריים פתוחים:
 - א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.
 - ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.
 - ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים



תכנון זמין
מונה הדפסה 98



תכנון זמין
מונה הדפסה 98



תכנון זמין
מונה הדפסה 98



שמידה על עדים בוגרים	6.12
קשיחים. 8.רחבות עירוניות פתוחות : לצורך עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות. 9.מגרשי חנייה : א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל חמש חניות (2 מכל 5 מכוניות יחנן בצל). ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים . 10. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון. 11. בשלב היתר הבניה ייבחן בשנית הצורך לכריתת עצים המסומנים לכריתתה בנספח העצים הבוגרים.	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.13
גובה התכנית כמופיע בטבלה 5 מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על גג המבנה. כל חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, תוגש בקשה למערכת הבטחון כתנאי לתחילת העבודות. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למערכת הביטחון.	
תשתיות	6.14
1. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין מערכת אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשיר למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. 2. תכנון קווי מים לשתייה ושאנים לשתייה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר. 3. בתחום מסדרון התשתיות התת-קרקעי, לפני ביצוע עבודות, יש לבצע תיאום מול הגורמים הרלוונטיים	
פיקוד העורף	6.15
תנאי למתן היתר הבניה לביצוע יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
שרותי כבאות	6.16
תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור רשות כבאות והצלה	
הפקעות ו/או רישום	6.17
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין. רישום זיקת הנאה.	

אקוסטיקה**6.18**

תנאי למתן היתר בניה בכל תחום התכנית הוא קבלת חוות דעת יועץ אקוסטי המאשרת כי הבקשה להיתר עומדת בתנאים שנקבעו בתוכנית לעניין מיגון אקוסטי, לרבות אמצעים למניעת הרעש העונים לכל הדרישות על-פי התקנות. חוות הדעת תאושר גם על ידי גורם מקצועי מוסמך (איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון).

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	איכלוס ראשון בתאי שטח- 901-903	ביטול בפועל של הדרך המסומנת לביטול בתשריט מצב מוצע, הסדרתה כשצ"פ והשלמת מעגל התנועה על כביש 232.

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנה