

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0880344

תע"א - מ.ק/ב 38002 - מתקן בטחוני קיים - מתחם "אלתא" באר שבע

מחוז

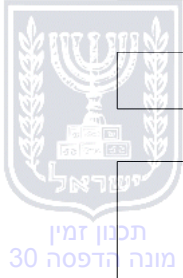
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

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

התכנית באה להסדיר את שטח מפעל "רמתא" הביטחוני הקיים ולאפשר הסבתו למפעל היבשה החדשני של חברת "אלתא" בשד' נאווי ושד' בן גוריון בבאר שבע במסגרת השלב הראשון של ביצוע התכנית יוקם מבנה משרדים להנהלה ולעובדי פיתוח לרבות הסדרה ופיתוח שדה הבור שבחלק הדרומי של המפעל הקיים התכנית נשענת על צירי התנועה הראשיים "שדרות בן גוריון" ודרך "שדרות נאווי" הכניסה למפעל תהיה מדרך "בן גוריון" וכן באמצעות שתי כניסות מכיוון דרך "נפחא" התכנית מציעה דופן מבונה ומעוצבת לכיוון שדרות "נאווי" ושדרה ירוקה במקביל לדרך "בן גוריון"



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תע"א - מ.ק/ב 38002 - מתקן בטחוני קיים - מתחם "אלתא" באר שבע	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
605-0880344	מספר התכנית	
233.084 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר שבע
קואורדינאטה X	182333
קואורדינאטה Y	573135

1.5.2 תיאור מקום

השטח התחום בין רחוב "נפחא" מצפון, "שדרות בן גוריון" ממזרח, "דרך אליהו נאווי" מדרום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות: באר שבע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		יצחק נפחא	באר שבע
		שד בן גוריון	באר שבע

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
3		חלק	מוסדר	38050
11, 28		חלק	מוסדר	38064
4	1-3	חלק	מוסדר	38607
5	1, 3-4	חלק	מוסדר	38608

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
23/08/2006		4684	5568	על שינוייה	כפיפות	תמא/18 /4
21/01/1987		631	3570		החלפה	28 /104 /03 /5

הערה לטבלה:

הוראות תכנית דר/5/גזחל/112 חלות על חלק משטח התכנית



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				עמיקם ודעי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		עמיקם ודעי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	15/07/2020	עמיקם ודעי	20: 03 15/08/2022		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	02/05/2021	עמיקם ודעי	19: 33 02/02/2022	תכנית בינוי ופיתוח	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 1250	1	08/06/2020	נחמיה ארי	13: 09 13/03/2022	נספח פרטי פיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	20/10/2020	דן גוליק	15: 48 17/02/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	20/01/2021	דן גוליק	11: 45 20/01/2021	תכנון אופציונלי לכניסה מ"חסיין אש"	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	20/01/2021	ירון גלר	09: 31 13/02/2022	תשריט ניקוז וניהול מי נגר	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1250	27	30/12/2021	ירון גלר	09: 50 13/02/2022	חוברת הידרולוגיה - ניקוז וניהול מי נגר	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	20/01/2021	מיכאל הלמן	12: 03 20/01/2021		לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1250	44	31/07/2020	שרוני אלדד	10: 09 06/01/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	94	21/09/2020	נועם ביבי	19: 23 07/01/2021	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	19/10/2020	נועם ביבי	16: 36 19/10/2020	תשריט	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, אלון קלייטמן (1)		התעשייה האווירית לישראל בע"מ	נתיב הגדוד			03-9358486	03-9357500	akleitman@ iai.co.il
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	2	077-3508001		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נתב"ג.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	בן צבי יצחק	7	03-9533333		

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	עמיקם ודעי	22846	גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	04-8510887		amikam@gio ragur.com
מודד	מודד	יריב כסיף	954	אופק- צילומי אוויר	נתניה	הבונים	22	09-8308511		merpaz@ofe k-air.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	דן גוליק	121043	ת.ה.ן תכנון הנדסי בע"מ	להבים	צבעוני	13	08-6513636		dan@tahan.c o.il
אדריכלות נוף	יועץ נופי	נחמיה ארי	22879	ירון ארי אדריכלות נוף בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286002		office@yaron -ari.co.il
יעוץ סביבתי	יועץ סביבתי	שרוני אלדד		הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות	9	09-8854291		esharony@es harony.co.il
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	ירון גלר	76815	ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים בע"מ	תל אביב- יפו	פרלוק משה	12	03-7414873		gellerm@net vision.net.il
אגרונום	סוקר עצים	נועם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	כוכב יאיר	נוף הרים צור יגאל	16	09-9774714		office@ptilat - hamidbar.co.i l
מהנדס אזרחי	מהנדס	מיכאל הלמן	70994	הלמן מהנדסים יועצים בע"מ	בני ברק	(1)	12	03-6162495		michael@hel man.co.il

(1) כתובת: הקישון.

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
"מפעל יבשה אלתא"	מתקן בטחוני של התעשייה האווירית בבאר שבע - מ.ק / ב 38002
וועדת רישוי בינוי	וועדה מקצועית הנדסית הבוחנת בקשות להיתרי בניה במתקני התע"א עפ"י מסמך זה וכן נספח נוהל ייזום, תכנון. רישוי, פיקוח בביצוע עבודות בינוי של התע"א, כשלב מקדים להגשתן לוולמ"ב או לחילופין בוחנת תשריטי בניה בתחום מתקני התע"א הפטורים מהיתר לפי סעיף 172 לחוק.
תע"א	תעשייה אווירית לישראל בע"מ

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 לפתוח שטח לתעסוקה - ולמתן היתרים עתידיים ע"י הוולמ"ב בתחום מתקן בטחוני "מפעל יבשה אלתא" באר שבע, אשר אינן טעונות היתר עפ"י סעיף 172 לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי הקרקע כולל שינוי מ "תעשייה" ל "תעסוקה".
2. קביעת שימושיים מותרים.
3. קביעת זכויות בנייה בכל המגרשים.
4. הרחבת דרכים ציבוריות.
5. קביעת קווי בניין .
6. קביעת מספר קומות וגובה מבנים
7. קביעת הוראות בדבר בינוי ופיתוח.
8. קביעת זיקת הנאה לטובת העירייה לתחזוקת מערכת הניקוז העירונית
9. קביעת זיקת הנאה בשצ"פ למעבר עתידי של כלי רכב .
10. קביעת מבנים להריסה .
11. קביעת הנחיות סביבתיות.
12. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	301A, 301B, 301C, 302A, 302B, 303
שטח ציבורי פתוח	603, 601
שטח פרטי פתוח	602
דרך מאושרת	705 - 703
דרך מוצעת	702, 701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	702, 701
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח פרטי פתוח	602
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	603, 601
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	301A, 301B, 301C, 302A, 303
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	704, 703
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	603, 601
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	301A, 301B, 301C, 302A, 303
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	704
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	601
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	302A
זיקת הנאה	דרך מוצעת	702
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	603, 601
זיקת הנאה	תעסוקה	301A, 301B, 302A
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	702
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	603
חורשה לכריתה	תעסוקה	302A
מבנה להריסה	דרך מוצעת	701
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	602
מבנה להריסה	תעסוקה	301A, 301C, 302A
מגרש המחולק לתאי שטח	תעסוקה	301A, 301B, 301C, 302A, 302B
ציר	דרך מאושרת	705, 704
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	603, 601
קו ניקוז	תעסוקה	301A, 301B, 302A
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	704, 703
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	702, 701
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח פרטי פתוח	602
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	603, 601
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעסוקה	301A, 301B, 301C, 302A, 302B, 303

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
19.46	45,351	דרך מאושרת
5.87	13,673	שטח ציבורי פתוח
74.68	174,060	תעשייה
100	233,084	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.46	45,354.28	דרך מאושרת
0.59	1,368.68	דרך מוצעת
0.37	856.22	שטח פרטי פתוח
6.81	15,867.57	שטח ציבורי פתוח
72.78	169,637.58	תעסוקה
100	233,084.34	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מבנים לשימושי מחקר, פיתוח, ייצור ואחסנה וכל שימוש אחר המשרת את תכליות התע"א לרבות: מבני משרדים ומינהל, מעבדות ומבני ייצור ותעשייה קלה, מבנים ייעודיים ומבצעיים, מתקנים הנדסיים ומתקני ניסוי ומערכות תשתית הנדסית, מתקני תקשורת, מחסנים ומרכזים לוגיסטיים הנגרים ולהרכבות ותתי הרכבות וחומר בתהליך, הנגרים ומבנים לתהליכים שונים. מבנים ומתקנים לשרותי: רווחה לסוגיה, בריאות, דת, חדרי כושר ומגרש ספורט, הסעדה ובכלל זה מטבחים ומתקני הזנה לסוגיה. מבנים למרכז אירוח ומבקרים, אולמות כנסים, מזנונים, אודיטוריום, חדרי לימוד והדרכה. מבנים, מתקנים ותשתיות לצורכי אבטחה ומיגון המתקן הביטחוני ובכלל זה גידור, שערים ובקרה. דרכים פנימיות ודרך ביטחונית צמודת גדר, מדרכות, חניות, אזורי פריקה וטעינה, מערך רציפים והסעות עובדים, חניון בקומות לחניה מרכזית לרכב פרטי, מעברים תת קרקעיים לרכב ולהולכי רגל, תחנת תדלוק לצריכה עצמית בהתאם להוראות ולשימושים בתמ"א 18 על שינוייה, לרבות שמירת מרחקי הבטיחות מתחנת התדלוק באופן שלא יחרגו מגבולות תכנית זו, מתקני שטיפה לרכבים, גינון וריהוט רחוב, שילוט. תשתיות תת קרקעיות ועליות לכל סוגי האספקות הנדרשות לתפקוד הקמפוס, תחנת משנה לחשמל ומתקני חשמל ומרכזי אנרגיה, מתקני טיפול בשפכים ביתיים ותעשייתיים, תיעול ומערכות ניקוז ואזורי חלחול, מתקני מים לכיבוי ובטיחות אש, מתקנים פוטוולטאים על גגות, מבנים ומתקנים נוספים הנדרשים לתפעול תקין של הקמפוס. תותר בניית שטחים גם מתחת לפני הקרקע. בתאי שטח 301C ו-302B יותרו שימושי מסחר ושטחים למטרות ציבוריות</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>הבינוי במתחם נחלק לשני תחומים עיקריים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התחום הצפוני הגובל בדרך "נפחא" מיועד לתחום הייצור וכולל 5 מבני ייצור גדולים ואחידים בצורתם ושטחם 2. התחום הדרומי הגובל בדרך "נאווי" מיועד למבני תעסוקה עתירת ידע וכולל 5 מבנים בעלי גובה של בין 8 קומות ל-16 קומות בעיצוב מגוון המשתלב בפרויקט "חסין אש" ומעצב את דפנות דרך "נאווי" שימושים המלווים את הרחובות הראשיים: בתאי שטח 301C ו-302B הממוקמים על דפנות הרחובות "נאווי", "בן גוריון" ו"נפחא" יותרו שימושים מעורבים: תעסוקה מסחר ומבני ציבור, כמפורט בטבלה 5. בקומות הקרקע במפלס הרחוב ימוקמו שימושי מסחר ומבני ציבור. קו הבניין בין תאי שטח אלה לבין ייתר תאי השטח של המתחם יהיה "קו בניין 0" תותר גמישות תכנונית המאפשרת הקמת מבנים ביעוד מעורב החורגים מתחום תאי שטח אלה זיקת הנאה השטח המסומן לזיקת הנאה מיועד לתחזוקת קו הניקוז העירוני על ידי העירייה.

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון, נטיעות, שבילים ומתקני משחקים. פינות ישיבה, מתקני כושר, מזרקות, מצללות,
4.2.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב בשטח המסומן כזיקת הנאה לרכב בתחום תא שטח 603 תהא זיקת הנאה למעבר כלי רכב לתא שטח 301
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	השטח מיועד לגינון ופיתוח בכניסה הראשית למתחם
4.3.2	הוראות
א	הוראות בניוי אסורה כל בנייה בתחום הש.פ.פ
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ותת קרקעית לשימוש ציבורי ודרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות ועיליות.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית ותת קרקעית לשימוש ציבורי ודרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות ועיליות.
4.5.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי א. תוואי הדרך, רוחבה וקווי הבניין ממנה יהיו כמצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט						
1	16	64	60	35666	1070	9630	24966	48417		301A	תעסוקה	תעסוקה
1	16	64	60	28421	853	7674	19894	54746		301B	תעסוקה	תעסוקה
1	16	64	60	21134	634	5706	14794	6595		301C	תעסוקה	תעסוקה
				500		150	350			301C	מסחר	תעסוקה
				1000		300	700			301C	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
1	16	64	60	86721	2557	23460	60704	109758	מגרש 301		<סך הכל>	תעסוקה
	16	64	60	52757	1583	14244	36930	33770		302A	תעסוקה	תעסוקה
1	16	64	60	24028	722	6487	16819	5097		302B	תעסוקה	תעסוקה
				1000		300	700			302B	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
				500		150	350			302B	מסחר	תעסוקה
1	16	64	60	78285	2305	21181	54799	38867	מגרש 302		<סך הכל>	תעסוקה
1	16	64	60	61266	1838	16542	42886	21012	מגרש 303	303	תעסוקה	תעסוקה

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. קווי הבניה כמפורט בתשריט התכנית ונספח הבינוי

ב. יותר ניווד שטחי בניה בין המגרשים בהיקף שלא יעלה על 15%

ג. תותר תוספת שטחי שירות עבור חניה תת קרקעית בלבד, עפ"י החישוב 40 מ"ר למקום חניה אחד. השטח הכולל של החניה יהיה בהתאם למספר מקומות החניה הנדרש לפי תקן החניה אשר יהיה בתוקף

בעת הבקשה להיתר לבניה.

ד. בתאי השטח הכוללים שימושים מעורבים, גובה המבנה וסה"כ קומותיו מפורטים בשורת היעוד הראשי "תעסוקה"

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

טרם בניית מבנים חדשים ו-או תוספת בניה, וקודם להגשת בקשה להיתר מתאים מהוולמ"ב (ככל שהבניה אינה פטורה מהיתר לפי סעיף 172 לחוק) תוכן תכנית בינוי ופיתוח למבנים המבוקשים וסביבתם הקרובה.

מסמכי תכנית הבינוי והפיתוח יועברו לעיון מהנדס העיר. בתשריט יסומן מיקומם המדויק של המבנים, התשתיות והפיתוח, ויותאם להנחיות מהנדס העיר, כולל בחינה של היבטים אדריכליים, נופיים וסביבתיים.

רק לאחר תיאום תכנית הבינוי והפיתוח כאמור לעיל, הבקשה להיתר תוגש בהתאם לנוהל וולמ"ב.

לא תבוצע בניה לפני קבלת היתר בניה מהוולמ"ב, אלא אם כן העבודה פטורה מהיתר לפי סעיף 172 לחוק.

שינויים וסטיות קלים בהעמדת המבנים, תכסיתם, שטחם ומידתם בשיעור של עד עשרה אחוזים ביחס למופיע בתשריט הבקשה להיתר הבניה, לא יחשב כשינוי להיתר.

בטיחות טיסה:

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגבהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית
3. גובה הבניינים בתכנית מהווה את המדרגה הגבוהה לבניה לרבות מתקני עזר על גג המבנה
4. במידה ונדרש לחרוג מגובה זה לצורך הקמת עגורן או מנף לצורך ביצוע הבניה, יש להגיש למשרד הביטחון בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לתקן 5139.
5. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למשרד הביטחון

6.2

חניה

חנייה תהיה בתחום המתחם. מספר מקומות חנייה יהיה לפי התקן התקף בעת אישור התכנית.

6.3

סביבה ונוף

1. יעשה שימוש בצמחיה הקיימת וצמחיה מקומית חסכונית במים וקלה לתחזוקה
2. לאורך צירי ההליכה יעשה שימוש בעצים בוגרים
3. באזורים אקסטנסיביים ניתן לשתול עצים צעירים יותר
4. כל בניה מוצעת תעשה תוך התחשבות ושמירה על עצים קיימים תוך כוונה להשאירם במקומם.

בכל מקרה של צורך בעקירה או העתקה של עץ יתואם מול פקיד היערות.

5. גידור השטח יעשה באמצעות המבנים עצמם או באמצעות גדר מגוננת, ו/ או בשילוב גדר שקופה בתאום עם מהנדס/ת העיר
6. לפחות 30% מריצוף המדרכה יוצל באמצעות עצים.
7. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות בכל חניה, לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, יינטע לפחות עץ רחוב אחד. כיסוי ההצללה יהיה 50% לפחות.

6.4

עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז תתואם כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.

איכות הסביבה	6.5
<p>1. כללי פעילות בתחום התכנית תתבצע בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, המפורטות בתנאים המקצועיים במסגרת רישיונות והתרים הניתנים למפעל (רישיון העסק, היתר רעלים, היתרי פליטה וכד').</p>	
<p>2. שפכים תבוצע הפרדה בין שפכים סניטריים לשפכים "תעשייתיים". במידת הצורך, בהתאם לאיכות השפכים הצפויה, יותקנו מתקנים לטיפול מוקדם בשפכים התעשייתיים כדי לעמוד באיכות השפכים הנדרשת ב"ככלי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשנ"ע 2011.</p>	
<p>3. פסולת מוצקה תבוצע הפרדה בין סוגי פסולות הניתנות למיחזור. במקומות הייעודיים לאצירת פסולות יותקנו מכלים/מתקנים לאצירת של פסולת הניתנות לאצירה ללא יצירת מפגעים, לצורך מחזור כגון קרטון, פלסטיק, מתכות וכו'. פסולת בניין תפונה לאתר מורשה על פי כל דין.</p>	
<p>4. פסולת מסוכנת פסולת מסוכנת תאצר במקומות ייעודיים שייקבעו ויסומנו באופן בולט. פסולת מסוכנת נוזלית תוחזק במאצרות בנפח 110% מנפח המיכל הגדול ביותר המוחזק במאצרה". הפסולת תאצר תוך הפרדה בין קבוצות סיכון, ובהתאם לדרישות מפורטות, כפי שיקבעו בהיתר רעלים. פסולת מסוכנת תפונה מהמתחם, אחת לשה חודשים לפחות, לאתר למיחזור, בהתאם לאישור בכתב ומראש, מהמשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>5. זיהום אויר בכל מתקן בו קיימת או צפויה היווצרות ופליטה קבועה של מזהמי אוויר לסביבה, יבוצע סקר פליטות נקודתי, כדי להגדיר ולאפיין את הפליטות ולקבוע האם נדרש להתקין אמצעים להפחתת פליטות. לא תותר פליטה של מזהמי אוויר בריכוז ובכמות החורגת מתקני פליטה או מהיתרי הפליטה הספציפיים לכל מתקן</p>	
<p>6. אנרגיה לא יותר ייצור חשמל למעט מאנרגיית השמש לעל פי הנחיות הועדה המקומית. היתר בנייה יציג מיצוי מרבי של שטח גגות מבנים לטובת מתקני ייצור חשמל מאנרגיית השמש, בכלל ייעודי הקרקע.</p>	
<p>7. חומרים מסוכנים שימוש ואחסון חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, יבוצע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה וללא יצירת סיכון ו/או מגבלות מעבר לתחום המגרש</p>	
<p>8. מטרדי רעש תנאי היתר בנייה עבור פעילות בעלת פוטנציאל למפגעי רעש תהיה תיאום המשרד להגנת והכנת דוח אקוסטי בהתאם לדרישת המשרד.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

איכות הסביבה	6.5
<p>9. ניהול מי נגר נגר עילי, העלול להוביל חומרים מסוכנים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, בהתאם להנחיות המשרד הגנת הסביבה.</p> <p>10. שלבי הקמה א. במסגרת עבודות הפיתוח ינקטו כל הצעדים על ידי היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה, בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) התשל"ט 1979. ב. יש להרטיב את דרכי העפר בתוך שטח הפרויקט, במשך כל שעות העבודה, על מנת להבטיח מפני יצירת פיזור אבק מתנועת מכוונת, משאיות וכלים. ג. ערימות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ובמידת הצורך יכוסו על מנת למנוע היווצרות אבק.</p> <p>11. סביבה ונוף יאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה."</p> <p>12. בנייה ירוקה בקשות להיתר בנייה תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה כגון הצללת חזיתות, הצללת שטחים ציבוריים, שימור אנרגיה, שימוש וניצול אנרגיה סולארית, אמצעים לחיסכון במים שפירים, שימוש בתאורה טבעית, שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בידוד המבנים, שמירת שטחי חלחול למי נגר, הקצאת מקומות חנייה לאופניים, מחזור פסולת ועוד.</p> <p>13. עבודות עפר א. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת נספח מנחה לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן חפירה, טיב החומר, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת אופן האחסון הזמני של העפר בתחום אתר הבנייה, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף. ב. הנספח המנחה יבוצע על פי מסמך הנחיות "עריכת סקר ומסמך מדיניות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי", מנהל התכנון, 2011.</p>	

ביוב	6.6
	פתרון הקצה לביוב יהיה מט"ש באר שבע

ניהול מי נגר	6.7
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. לפחות 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תוכניות הניקוז העילי תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p>	

	<p>ניהול מי נגר</p> <p>השטחים הפתוחים יתוכננו כך שתובטח קליטה השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול.</p> <p>בדרכים ובחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.</p>	<p>6.7</p>
	<p>סקר איכות קרקעות</p> <p>זיהום קרקע ומים</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה ביצוע חקירת מי התהום בהתאם להנחיות רשות המים לבדיקתם ואישורם וטיפול בממצאי החקירה ככל ויידרש, בהתאם לדרישות והנחיות רשות המים.</p> <p>ב. טרם ביצוע עבודות עפר וטרם מתן היתר בניה בכל גבול התכנית, נדרש לקבל אישור המשרד להגנת הסביבה כי אושרה תכנית שיקום ויידרש ביצוע שיקום הקרקע לשלבויות חקירת מי התהום ושיקומם ככל שיעלה הצורך.</p>	<p>6.8</p>
	<p>סקר סייסמי</p> <p>בשטח התכנית יש צפי להגברת התאוצות הסייסמיות בגין חתכי קרקע "רכים" מסלע, ואפשרות ל"הגברת שתית חריגה".</p> <p>תנאי למתן היתר הבניה יהיה :-</p> <p>1. גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים כפי שיקבעו בסקר קרקע, הכולל קדיחה ובהתייחס לסקר תגובת-אתר (Hofstetter, 2013)*.</p> <p>לגבי מבני משרדים ומבני ציבור רבי קומות, כולל הרחבה של מבנים קיימים, וכן, לפי החלטת מהנדס הוועדה, גם מבנים תעשייתיים מיוחדים.</p> <p>הסקר יכלול ביצוע בפועל של סקר תגובת-אתר מסוים, כמפורט בת"י 413.</p> <p>2. פיתוח תכן סייסמי הנדסי המתייחס למאפייני המבנה ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תכנית ביסוס בהתאמה לת"י 413, על עדכוניו.</p>	<p>6.9</p>
	<p>שרותי כבאות</p> <p>בקשה להיתר בניה תתואם עם הגורם המוסמך בשרותי הכבאות של התעשייה אווירית</p>	<p>6.10</p>
	<p>תשתיות</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין בהתאם להנחיות הוולמ"ב</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנעו למקרים בהם שוכנעה הוולמ"ב מטעמים מיוחדים מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו</p>	<p>6.11</p>



<p>תשתיות</p> <p>עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן , במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור לרשת המים מחוץ למתקן</p>	<p>6.11</p>
<p>קווי תשתית</p> <p>1. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תכנית עבודה לחלוקת גז טבעי מס' דר/5/גזחל/112 והיתר לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד מס' 20172008 ונגזרותיהם.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בנייה וביצוע כל פעולה פטורה מהיתר בתחום תוואי רשת חלוקת הגז הטבעי מתוך תכנית עבודה מס' דר/5/גזחל/112 והיתר לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד מס' 20172008 יהיה בכפוף לעמידה בדרישות צו הבטיחות תוך תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי ואישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>3. חל איסור נטיעת עצים בתחום רצועת הצינור ומסדרון תשתיות תת-קרקעיות של מערכת הגז הטבעי.</p>	<p>6.12</p>
<p>דרכים</p> <p>1. פיתוח הדרכים והחניות ייעשה בהתאם לנספח התנועה, בפיתוח יושם דגש על תנועת הולכי רגל, ניקוז וגינון</p> <p>2. הדרכים הפנימיות ואיי התנועה יותאמו לתנועת רכבים גדולים</p>	<p>6.13</p>
<p>מקלטים</p> <p>בהיבטי מיגון מבנים, יש לפעול לפי חוק התכנון והבנייה ותקנות להתגוננות אזרחית</p>	<p>6.14</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. הבינוי בפועל יבוצע עפ"י נוהל ייזום, תכנון, רישוי, פיקוח וביצוע עבודות בינוי- של התע"א ולאחר קבלת היתר בניה מהוולמ"ב , ככל שיש צורך בהיתר זה והבניה אינה פטורה מהיתר לפי סעיף 172 לחוק. עותק מאושר של כל היתר למבנה יועבר לאגף לרישוי מפעלים בטחוניים.</p> <p>2. מניעת העברת מידע ושמירת סודיות יש לפעול עפ"י נוהלי הבטחון וההוראות לאבטחת מידע של התעשייה האווירית.</p> <p>3. בנושא בטיחות ואיכות הסביבה יש לפעול עפ"י תקנות הבטיחות ואיכות הסביבה וכן הנהלים והוראות התעשייה האווירית לנושא זה וכן עפ"י רישיון העסק למתקן הבטחוני.</p> <p>4. אכלוס מבנים ייעשה עפ"י נוהל ייזום, תכנון, רישוי, פיקוח וביצוע עבודות בינוי- של התע"א</p>	<p>6.15</p>
<p>הפקעות /או רישום</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	<p>6.16</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התכנית	<p>הגשת בקשה להיתר ראשון וביצוע מבנה המשרדים בחזית פינת שד' בן גוריון ושד' אליהו נאווי לכ-15,000 מ"ר. פיתוח הכניסה הראשית למתחם משד' בן גוריון ולאורך שד' בן גוריון.</p> <p>עיריית באר שבע תוכל להורות בגין הפעלת המתע"ן או סיבה תחבורתית אחרת על שינוי בהסדרי התנועה, בהתאם להחלטות רשות התמרור המוסמכת</p>
2	שלבי ביצוע תחבורתיים	<p>הגישה למפעל משדרות בן-גוריון תפעל בשני שלבים:</p> <p>שלב א':</p> <p>צומת מרומזר בשדרות בן גוריון בסמיכות לכניסה למפעל ובהסדרי תנועה המאפשרים את כל הפניות, בכלל זה פניות שמאלה מהכביש הראשי (בן גוריון) לעבר הכניסה למפעל.</p> <p>שלב ב':</p> <p>עם תחילת העבודות בהקשר קו המתע"ן בשדרות בן גוריון הסדרי התנועה בצומת הכניסה למפעל יוחלפו בהסדרי תנועה התומכים בהעדפת המתע"ן וכתוצאה, הסדרי תנועה כגון פניות שמאלה לעבר המפעל תבוטלה במקומן תהיה אפשרות לכניסות חלופיות.</p>



7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים

