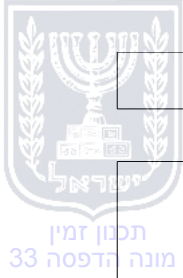


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 625-0997718

אזה"ת דביר - איחוד מגרשים 208 ו-209



מחוז  
מרחב תכנון מקומי בני שמעון  
דרום  
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

תכנית זו מבצעת איחוד וחלוקה של מגרשים באזה"ת של קיבוץ דביר על מנת לייצר רצף בינוי כך שיהיה מגרש ביעוד תעשייה במקום שניים במצב המאושר ועל מנת לרכז שטח ציבורי פתוח במגרש איכותי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

אזה"ת דביר - איחוד מגרשים 208 ו-209

625-0997718

מספר התכנית

42.348 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני שמעון
קואורדינאטה X	183450
קואורדינאטה Y	590552

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת באזור התעשייה של קיבוץ דבירה.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות: דבירה

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100224/1	לא מוסדר	חלק		8

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 33



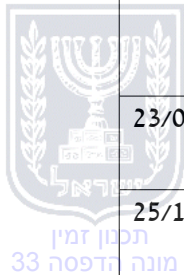
תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 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
23/05/2004		2969	5299	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 4/103/03/7 בתחומה	החלפה	4 /103 /03 /7
25/11/2010		1256	6163	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 6/103/03/7 בתחומה	החלפה	6 /103 /03 /7
16/03/2015		4134	7005	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /מפ/ 1021. הוראות תכנית 7 /מפ/ 1021 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1021 /מפ/ 7



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ניר חן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ניר חן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 43 06/12/2022	ניר חן	06/12/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח פיתוח	11: 04 11/12/2022	גד ברקאי	08/12/2022		1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	11: 06 11/12/2022	עמי גוטליב	08/12/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	טבלת איזון והקצאה	16: 28 30/06/2022	רז אברהם	29/06/2022	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	סקר עצים - טבלת ערכיות ותמונות	16: 27 17/08/2022	גד ברקאי	24/05/2022	12		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - סימון סיווג עצים על גבי מדידה	10: 30 06/11/2022	גד ברקאי	25/07/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מצב מאושר	21: 20 20/11/2022	ניר חן	20/11/2022	1	1: 1250	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

**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
	אחר	(1)		*ראה הערה	דבירה					noa@dolav. co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: שם תאגיד: דביר, ישרוב וגיי טי אל וי אחזקות ופיתוח אגודה שיתופית חקלאית בע"מ, כתובת: קיבוץ דביר.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ניר חן	39664	אן.סי.איי חן אדריכלים	הרצליה	משכית	32	09-9547088		oded@ncarch. com
	שמאי	רז אברהם	4146695		תל אביב- יפו	אלון יגאל	127			razabraham@ gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	גד ברקאי	85952		נס ציונה	התאנה	10	08-6326673		office@barka ynof.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עמי גוטליב	108188	עמי גוטליב הנדסת כבישים בע"מ	קרית טבעון	העמק	9			a.gottlieb.eng @gmail.com
	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		mega@mega- surv.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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

איחוד וחלוקה לשם חיבור שני מגרשי תעשייה, 208 ו-209 המאושרים בתכנית 6/103/03/7, למגרש אחד רציף והעברת מיקומו של מגרש ביעוד שצ"פ לשם יצירת שטח ציבורי שמיש. כל זאת ללא שינוי בהיקף שטח היעודיים השונים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביצוע איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, בהתאם לסעיף 62 א (א) 1. במסגרת האיחוד והחלוקה יאוחדו שני מגרשים ביעוד תעשייה ותבוצע הצרחה במיקום מגרש ביעוד שצ"פ.
2. קביעת קווי בניין, בהתאם לסעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבנייה.
3. שינוי מגבלת תכסית הבינוי, בהתאם לסעיף 62 א (א) 5.
4. הגדלת שטח המגרש, בהתאם לסעיף 62 א (א) 7.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	10
שטח ציבורי פתוח	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעשייה	10
זיקת הנאה	תעשייה	10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	30
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה	10

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	570	1.35
תעשייה	41,773	98.65
סה"כ	42,343	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	570.39	1.35
תעשייה	41,772.52	98.65
סה"כ	42,342.91	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>יותר שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה.</p> <p>יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם, לרבות איסור הקמתם של: תחנת כח, תעשיה כימית, תעשיה פטרוכימית, תעשיית דשנים, ייצור חומרי הדברה, משחטות, בתי יציקה וציפוי מתכות. ככלל התעשיות יהיו יבשות. יותרו הקמת תעשיות רטובות על שטח לא גדול מ-30 דונם. באזור יותרו השימושים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מפעלים לתעשיות, אולמות יצור, כולל אחסנה, אנרגיה ותחזוקה.</li> <li>- מבני אחסנה, שירות ומנהלה לפתעול המפעלים דלעיל.</li> <li>- דרכים וחניות.</li> </ul> <p>ותותר הקמת מבנים שימשו למשרדים, ושרותים טכניים של אזור התעשייה וכן אולמות תצוגה.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יותרו חניות מפעל עד לגודל של 200 מ"ר וכן שרותים נלווים כגון: שרותי מזון, חניות לציד טכני.</li> </ul>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>א. מתקני אשפה: ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר. הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מחזור, עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. ניקוז: ניקוז המגרשים יהיה מהמגרש אל עבר כביש הצמוד לו, או לשטחים החקלאיים הדרומיים.</p> <p>ג. חיבור תשתית: כל חיבורי התשתית למגרשים יהיו תת קרקעיים. תחנות הטרנספורמציה לא תהיינה עליות על עמודים. רשתות מתח נמוך ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ד. גדרות: גובהם יהיה לפחות 2.0 מ'. חומרי הגמר המותרים: אבן, בטון חזותי, פלדה.</p> <p>ה. חומרי גמר: יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד, כמו: אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי בתבניות פח, (פרט למתקנים תעשייתיים).</p> <p>ו. גגות: לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט. כל הגגות השטוחים יצופו באגרנט ו/או ירוצפו. המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבנייה על הגג.</p> <p>ז. תותר זכות מעבר (זיקת הנאה) למעבר תשתיות תת קרקעיות, בהתאם לתכנית 1021/מפ/7, כמסומן בתשריט.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. תותר כניסת מפעלים לאזור התעשייה דביר אשר יותאמו לכושר קליטת מערכות ההובלה והטיפול בשפכים של הקיבוץ. לא תותר כניסת מפעלים המייצרים שפכים תעשייתיים בלא הצגת פיתרון מקומי בתחומם לטיפול בהם.</p> <p>ב. במידה ומתוכננות עבודות חודרות קרקע או עבודות חפירה בתחום זיקת ההנאה, על מבצע העבודות לבצע חפירת גישוש על מנת למנוע פגיעה בתשתיות קיימות.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים

<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.2</b>
תותר הקמת מתקנים טכניים, מערכות תשתית וניקוז, תחנת טרנספורמציה, סככות צל וחניות.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	24	57	150	30	(1)	30	90	30	14872	10	תעשייה	

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תותר בניית מרתפי חנייה עד קו בניין קדמי, צדדי ואחורי 0.00, מרתפי החנייה נכללים במסגרת אחוזי הבנייה (שטחי שירות), וכמו כן תותר חנייה בגג המבנה. אחוזי הבנייה במקרה זה הינם לחנייה מקורה בלבד.
- כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

תנאי למתן היתר בניה יהיה:

א. הגשת תכנית פיתוח מפורטת כולל תשתיות.

ב. הכנת דו"ח איפיון אקולוגי לאישור גורמי איכות הסביבה

ג. היתר הבניה יכלול פתרון עיצובי לגג המבנה כולל שילוב מתקנים טכניים.

ד. היתר בניה למפעלי ומתקני תעשייה יינתנו בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.

ה. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ו. בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה, ואישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה על פינוי לאתר פסולת בנין מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ז. תכנית ניקוז תתואם ותאושר ע"י רשות הניקוז.

ח. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הקמה ותפעול מערכת ניטור למעקב אחר איכות מי הנגר במוצא אזור התעשייה, תכנית להקמת מערכת ניטור תובא לאישור רשות המים. תכנית הניטור תכלול:

1. הגדרת מיקום אתרי הדיגום - ידגמו לכל הפחות מוצאי ניקוז מאזור התעשייה.
2. מבנה תא הדיגום בכל אחד מהמוצאים ואופי הדיגום (חטף או מורכב)
3. תדירות הדיגום - מי הנגר ידגמו באירוע גשם הראשון הגורם לזרימת מי נגר ולכל הפחות באירוע זרימה נוסף במהלך השנה
4. פרמטרים לאנליזה - הפרמטרים לאנליזה יכללו לכל הפחות : סריקת מתכות כבדות, דטרגנטים, שמנים ושומנים, חנקל קלדהל, אמוניה, TOC ו-BOD.
5. ניתוח, סיכום ודיווח הנתונים - יוגדר הגורם המקצועי האחראי לביצוע הניטור, ניתוח הממצאים ודיווח. הדיווח ייעשה לכל הפחות לרשות המים, למשרד להגנת הסביבה ולרשות ניקוז שקמה-בשור, בתדירות שלא תפחת מאחת בשנה.
6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.



**6.2**

**הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף (ב188) 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 זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י, ולרשום על שם 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.



**6.3**

**חלוקה ו/ או רישום**

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום שתאושר על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה על ידי יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית. בתחום האיחוד וחלוקה, הרישום יעשה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק תו"ב.

<b>6.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>ב. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה/ יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>2. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

<b>6.5</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחומי המגרש ולפי תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.</p>	

<b>6.6</b>	<b>חשמל</b>
<p>לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים להלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'</p> <p>המרחקים ימדדו בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחח"י - מחוז דרום.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
<p>א. מתקני אשפה: ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדרות הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מיחזור עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. ניקוז: ניקוז המגרשים יהיה מהמגרש אל עבר הכביש הצמוד לו, או לשטחים החקלאיים הדרומיים.</p> <p>ג. חיבור תשתיות: כל חיבורי התשתיות יהיו תת קרקעיות.</p> <p>ד. השנאה וחשמל: חדרי השנאה (טרנספורמציה) לא תהיינה על עמודים. רשתות מתח נמוך ותקשורת יהיו תת קרקעיות.</p>	



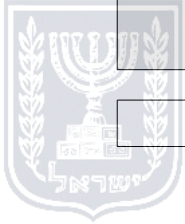
תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

<b>6.8</b>	<b>תשתיות</b>
<p>ביוב וניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה. יחול איסור על בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p>	

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33