

לישבת התכנון המהווית
משרד התכנון והנדסה
23.12.2004
נתקבל

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - שמעונים

תכנית מתאר מס' 12/220/02/7
שינוי לתכניות מתאר מס' 4/220/02/7 ו-8/220/02/7

שגב שלום, אזור תעשייה
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

משרד התכנון והנדסה
מנהל מקרקעי ישראל
משרד התעשייה והמסחר
אדריכל יאן ניימן

באר-שבע
שגב שלום
39772, חלקה 9 (חלק)
74.101 דונם
מנהל מקרקעי ישראל
משרד התעשייה והמסחר
אדריכל יאן ניימן

נפה :
מקום :
גוש :
שטח התכנית :
בעל הקרקע :
המגיש :
המתכנן :

הודעה על אישור תכנית מס' 12/220/02/7
כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5/104
מיום

באר-שבע - מאי 2001
עדכון: ספטמבר 2001
עדכון: אפריל 2002
עדכון: נובמבר 2003
עדכון: דצמבר 2003
עדכון: אוגוסט 2004

**מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - שמעונים**



תכנית מתאר מס' 12/220/02/7
שינוי לתכניות מתאר מס' 4/220/02/7 ו-8/220/02/7

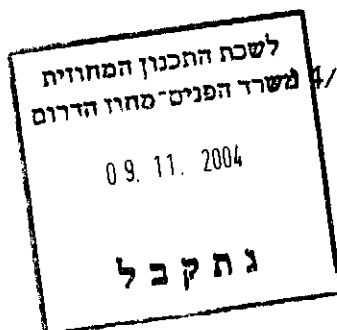
שגב שלום, אזור תעשייה
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

מבוא לעקרונות תכנון

עם התפתחות הישוב וביצוע התכנית בשטח נוצר צורך בשינויים :
יצירת מגרש אחד גדול להקמת מפעל עוף טנא.

1. **שם התכנית:**
תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' 12/220/02/7, שינוי לתכנית מתאר מס' 4/220/02/7 ו-8/220/02/7 - שגב שלום, אזור תעשייה.

2. **מסמכי התכנית:** המסמכים הבאים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
2.1 התשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).
2.2 4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
2.3 נספח בינוי ותנועה ערוך בק.מ. 1:500 מנחה (להלן נספח בינוי).



3. **יחס לתכניות אחרות:**
תכנית זו מבטלת את הוראות תוכניות מתאר מס' 4/220/02/7 ו-8/220/02/7, בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

4. **ציונים בתכנית:**
כמתואר במקרא, וכמסומן בתשריט.

5. **מטרת התכנית:**
יצירת מסגרת תכנונית, להקמת אזור תעשייה, על ידי שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

6. **תכליות ושימושים:**
6.1 **אזור תעשייה:** מיועד להקמת מפעל מזון, משחטה, מפעל בשר. לא תותר הקמה של מפעל לעבוד פסדים.
6.2 **שטח לבנייני ציבור:** ישמש להקמת גן ילדים, מועדון, מחסן המועצה וכד'.

6.3 **דרכים:** ישמשו לכבישים ומדרכות, חניה (בנוסף לחניה בתחום המגרשים), ניקוז, תשתית הנדסית, נטיעות.

7. **חניה:** תהיה בתוך תחומי המגרשים, לפי תקן חניה ארצי

8. **תנאים להוצאת היתרי בניה:**
8.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ועל פי תכנית פיתוח וניקוז שתאושר ע"י ועדה מקומית ורשות הניקוז.
8.2 היתרי הבניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.
8.3 היתרי הבניה יינתנו לאחר אישור תכנית להסדרי תנועה ע"י רשות התמרון.
8.4 היתרי בניה לאזור תעשייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו, כי פתרון הביוב יבוצע יחד עם עבודות הפתוח והבניה.

09.11.2004

נתקבל

- 8.5. היתרי הבניה יותנו בהגשה למשרד לאיכות הסביבה פתרון לטיפול בשפכים התעשייתיים ובשפכים הסניטריים.
- 8.6. בכל בקשה להיתר בניה ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה, ואישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה על פינוי לאתר פסולת בנין מוסדר ומאושר על ידי משרד לאיכות הסביבה.
- 8.7. לפני הוצאת היתר בניה תוגש לאישור משרד הבריאות והועדה המקומית תכנית בינוי מחייבת על כל שטח התכנית. תכנית הבינוי תענה על הדרישה שעל חלקה הדרומי של התכנית, הסמוך יותר לאזור המגורים, ימוקמו הפעילויות הנקיות יותר של המפעל (חנייה, מעבדות, משרדים וכו').
- 8.8. היתרי בניה יינתנו לאחר קבלת אישור משרד הבריאות על בקשה להיתר בניה לבריכות התמלחת והבטחת ביצוען במגביל לעבודות הבניה של המפעל. היתרי בניה יינתנו לאחר קבלת אישור משרד הבריאות והועדה המקומית לתכנית למתקני קדם טיפול בשפכי המפעל שיתוכננו לאיכות שפכים כמפורט בסעיף 10 (הנחיות כלליות לתשתיות), והבטחת ביצוען במגביל לעבודות הבניה של המפעל.
- 8.9. לא תדון הועדה המקומית לתכנון ובניה בכל בקשה להיתר, לרבות לעבודות פתוח, בטרם אישורה של תכנית מס' 242/02/11 לבריכות התמלחת.

9. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי:

- 9.1. גגות המבנים יהיו מבטון או פח (אסקורית), צבע בהיר ו/או שקוף בלבד. יינתן פתרון ארכיטקטוני נאות המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, לשילוב המתקנים בגג וחזיתות הבנין.
- 9.2. הגדרות והקירות התומכים יצופו בשילוב חומרי גמר חזיתות הבניינים בשילוב מעקות ושערים מברזל במידת הצורך. גובה הגדר יהיה מ' 0.3- מ' עד 2.50 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה. הפתרון יינתן במסגרת תכנית הפתוח, לפי המצב הטופוגרפי, בהתאם לתכנית בינוי.
- 9.3. תכנית פיתוח המגרש תכלול כניסות ויציאות, מפלסים, קירות תמך ומסלעות, גדרות וחומרי גמר, שטחי גינון, נטיעות, מערכת השקיה, מערכות תשתית וניקוז, מיקום שילוט, מיקום מכלי אשפה, אזורי החסנה, יצור, אריזה, ואמצעי הסתרה לחצרות משק הנצפים, חניות, מתקני תאורה וכן תכנון חזותי לגגות המבנים.

10. הנחיות כלליות לתשתית:

ביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים והביוב, סילוק האשפה, המתקנים ההנדסיים ופיתוח המגרשים, יהיו בהתאם לתכניות פיתוח, באישור מהנדס המועצה ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

ביוב:

הקמת מתקן קדם טיפול בשפכי המפעל שיענה לדרישות האיכות הבאות:
BOD₅ עד 500 מג"ל, COD עד 1200 מג"ל, TSS עד 500 מג"ל,
שומנים עד 100 מג"ל, PH בין 6 ל-8
מתקן קדם טפול בשפכים יכלול מרכיבים להפרדת מוצקים ולהפרדת שומנים ומתקני טפול ביולוגי שיביאו את השפכים לאיכות הנדרשת לעיל.

09.11.2004

ניקוז ותיעול:

1. שמירת קרקע לצרכי ניקוז: הועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים ואין להקים על קרקע זו **ק"ב** לעשות עליה עבודות חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז והתיעול ולמנוע מן היתרי בניה בשטח הנ"ל.

2. ניקוז: תוכן תכנית ניקוז לשטח התכנית ותוגש לאישור לרשות הניקוז, התכנית תבוצע במקביל לביצוע כל התשתיות. היתה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא בתחומי התכנית מחייבת טיפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה בסמכותה של הועדה לחלול בהיתר הבניה על הקרקע את תנאי הטיפול הנאותים.

פסולת:

פסולת בעלי חיים חלקי פנים, נוצות, דם וכו' תאוחסן במבנה מצונן עד לפינוייה בסוף יום העבודה.

תשתיות חשמל, הוראות בניוי ופיתוח:

לא ינתן היתר לבניה למבנה או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
בקו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
בקו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		36 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל - מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלה לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה והחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3.0 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתם.

אספקת חשמל:

אספקת חשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים גבוה ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך בחיבורים למבנים תהיה תת קרקעית. תותר תחנות טרנספורמציה הפנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל. לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי החשמל תת - קרקעיים וגישה חופשית רכב של חברת החשמל על תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי הבקשה להיתר בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום
09.11.2004
נתקבל

11. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יעשו בהתאם לסימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965

12. הפקעה לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור

כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

13. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מאישורה

14. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה - מצב קיים:

שם האזור	גודל מגרש מיני' במ"ר	אחוז בניה מעל הקרקע				גובה מקס'			קו בנין במ'
		שימוש עיקרי	שטחי שרות	כיסוי קרקע	סך הכל	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	
מלאכה ותעשייה זעירה	475	80	10	60	90	2	8.5	קדמי צדדי אחורי	כמסומן בתשריט
שטח לבנייני ציבור	2000	80	10	60	90	2	8.5	קדמי צדדי אחורי	כמסומן בתשריט

15. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע:

שם האזור	גודל מגרש מיני' במ"ר	אחוז בניה מעל הקרקע				גובה מקס'			קו בנין במ'
		שימוש עיקרי	שטחי שרות	כיסוי קרקע	סך הכל	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	
תעשייה	500	80	10	60	90	2	8.5	קדמי צדדי אחורי	כמסומן בתשריט
שטח לבנייני ציבור	2000	80	10	60	90	2	8.5	קדמי צדדי אחורי	כמסומן בתשריט

הערה: תיאסר בניה מחוץ לקרקע...
מנהלת הכדואים
אחראי לפיקוח
יעקב קדמי

המתכנן

משרד התעשייה המסחר והתעסוקה
מינהל פיתוח
בנק ישראל 5 (בנין גינרי)
קרית בן גוריון, ירושלים

בעל הקרקע