

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0176214

אזור תעסוקה מערבי לכניסה לשגב שלום

דרום

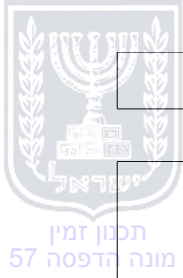
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי, 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

היוזמה להקמת אזור תעסוקה עולה בקנה אחד עם מדיניות הרשות המקומית ועם עקרונות התכנית המטרופולינית לבאר שבע ליזמים מרכזי תעסוקה בשולי המטרופולין.

הקרקע השייכת ליזמים נמצאת ממערב לכביש הכניסה לשגב שלום בקטע המזרחי. האזור נמצא באזור תעסוקה לפי תמ"מ 4/14. בכניסה קיימת תחנת דלק, בגבול הדרומי - מעבר לנחל בקע - קיים אזור תעשייה הגובל עם אזור המגורים ביישוב.

היזמים מבקשים לתכנן את השטח עם ייעודים מעורבים של תעשייה קלה ומלאכה משולבת, מסחר באזור הכניסה ואזור תעשייה בעומק השטח.

הפרוייקט מבקש ליצור אזור ייצוגי ואורבני בכניסה ליישוב ולתת מענה לדרישות התעסוקה ביישוב ובסביבה. התכנון משתלב בתכניות המתאר של היישוב ובתכניות מפורטות המתוכננות בשולי השטח ממזרח ומערב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

אזור תעסוקה מערבי לכניסה לשגב שלום

652-0176214

מספר התכנית

374.892 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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 נגב מזרחי, באר שבע

185000 קואורדינאטה X

569500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כניסה לשגב שלום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שגב שלום - חלק מתחום הרשות: שגב שלום

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------|----------|
| | | | שגב שלום |

שכונה לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספרי חלקות | מספרי חלקות בשלמותן | חלק / כל הגוש | סוג גוש | מספר גוש |
|--------------|---------------------|---------------|---------|----------|
| בחלקן 6-7, 9 | | חלק | מוסדר | 39755 |
| 54 | | חלק | מוסדר | 100400 |

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 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 23/08/2006 | 4684 | 5568 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/18/4 |
| 22/10/1989 | 236 | 3708 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 220/02/7 ממשיכות לחול. | שינוי | 220/02/7 |
| 17/07/2003 | 3505 | 5207 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 220/02/7 ממשיכות לחול. | שינוי | 13/220/02/7 |
| 01/08/1999 | 5001 | 4790 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/11/02/193 ממשיכות לחול. | שינוי | 193/02/11/ד |

הערה לטבלה:

תכנית זו תהיה כפופה לתכנית מתאר 25/220/02/7 לכשתאושר



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-------------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------------|----------|-------|---------------------|
| כן | | | אריקה לאוב | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אריקה לאוב | | 1 | 1: 2500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | פתרונות מיים וביוב | 12: 34 22/03/2016 | ואדים פסחוב | 13/03/2016 | 2 | 1: 1 | מנחה | ביוב |
| לא | תשריט נספח מים וביוב | 10: 32 19/06/2019 | ואדים פסחוב | 17/06/2019 | 1 | 1: 2000 | מנחה | ביוב |
| לא | נספח תנועה ובינוי | 10: 36 19/06/2019 | דניאל יונס | 26/05/2019 | 1 | 1: 1250 | מנחה | בינוי ופיתוח |
| לא | בחינת השלכות תחבורתיות | 09: 41 21/05/2017 | דניאל יונס | 10/05/2017 | 50 | | מנחה | תנועה |
| לא | מסמך הידרולוגי סביבתי | 10: 33 19/06/2019 | עידן אבידן | 18/06/2019 | 20 | 1: 1 | מנחה | דו"ח סביבה |
| לא | טבלת הקצאה ואיזון | 09: 41 07/07/2019 | אליהו טלמון | 04/07/2019 | | 1: 1 | מנחה | טבלאות איזון והקצאה |
| לא | נספח לטבלת הקצאה ואיזון | 09: 41 07/07/2019 | אליהו טלמון | 04/07/2019 | 11 | 1: 1 | מנחה | טבלאות איזון והקצאה |
| לא | נספח ניהול מי נגר | 11: 17 19/06/2019 | שמואל שגל | 19/06/2019 | 1 | 1: 2500 | מנחה | ניקוז |
| לא | תשריט מאושר | 08: 55 03/12/2019 | אריקה לאוב | | 1 | 1: 2500 | 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 57

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 |
|----------------|------|-----------|---------------|---------------------------------|---------|---------------|-----|------------|------------|-------------------|
| | פרטי | עיסא חורי | | עיסא חורי מפעלי מתכת בע"מ | באר שבע | חכים אליהו | 46 | 08-6231330 | 08-6276996 | isa@isakhoury.com |



תמונת זמין
מונה הדפסה 57

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------|---------------|---------------------------------|---------|---------------|-----|------------|------------|-------------------|
| פרטי | עיסא חורי | | עיסא חורי מפעלי מתכת בע"מ | באר שבע | חכים אליהו | 46 | 08-6231330 | 08-6276996 | isa@isakhoury.com |

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 | (1) | | 08-6264219 | 08-6264221 | |
| בעלים | | עיסא חורי | | עיסא חורי מפעלי מתכת בע"מ | באר שבע | חכים אליהו | 46 | 08-6231330 | 08-6276996 | isa@isakhoury.com |
| בעלים | | אדמונד אריק לזרי | | פריס-מרסיי-תל אביב השקעות בע"מ | רמת גן | (2) | | 072-2725000 | 072-2725001 | |



תמונת זמין
מונה הדפסה 57

(1) כתובת: קרית הממשלה רח' התקווה 4.

(2) כתובת: זיבוטינסקי 3 רמת גן 52520.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------------------|-------------|--------------|---------------|----------------------------------|---------|---------------------|-----|-------------|-------------|-------------------------------|
| אדריכלית | עורך ראשי | אריקה לאוב | 25275 | אריקה לאוב אדריכלים בע"מ | באר שבע | יהודה הנחתום (1) | 4 | 08-6209393 | 08-6209397 | office@erical oeub.co.il |
| מודד | מודד | עודה אבופריח | 629 | ר.ע.פ. הנדסה בע"מ | באר שבע | קרן היסוד) (2 | 15 | 08-6280068 | 08-6280353 | aoudeh@bez eqint.net |
| מתכנן סביבתי | יועץ סביבתי | עידן אבידן | | בר אור פיתוח כלכלי בע"מ | עומר | הגורן | 6 | 08-6901444 | 08-6901446 | Avidani1@g mail.com |
| מודד מוסמך ושמאי מקרקעין | שמאי | אליהו טלמון | 215 | נגב תים (1977) בע"מ | באר שבע | ביאליק | 149 | 08-6276578 | 08-6280351 | negev_t@net vision.net.il |
| מהנדס אזרחי | יועץ תחבורה | דניאל יונס | 106975 | מהוד הנדסה בע"מ | באר שבע | יהודה הנחתום | 4 | 08-6288060 | 08-6288070 | mahod@mah od.co.il |
| מהנדס הידרוטכני קה | יועץ תשתיות | ואדים פסחוב | 81334 | מ.ב.ת. מהנדסים יועצים בע"מ | באר שבע | דרך חברון) (3 | 9 | 072-2409551 | 072-2409552 | office- mbt@012.net. il |
| | מתכנן | שמואל שגל | 6785 | מהוד הנדסה בע"מ | באר שבע | יהודה הנחתום (4) | 4 | 08-6288060 | 08-6288070 | mahod@mah od.co.il |

(1) כתובת: ת.ד. 1291 באר שבע 84112.

(2) כתובת: רח' קרן היסוד 15/3 באר שבע.

(3) כתובת: ת.ד. 1464 באר שבע 84114.

(4) כתובת: בית בלטק.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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

תכנון אזור תעסוקה בכניסה לשוב "שגב שלום".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח ושטח חקלאי לשטח למסחר, תעשייה קלה, מלאכה משולבת במסחר, לדרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בנייה ביעודי הקרקע
- ג. קביעת הוראות עיצוב אדריכלי והנחיות סביבתיות.
- ד. קביעת הנחיות לפיתוח ותשתיות.
- ה. הקלה בקו בניין מדרך ראשית מס'. 25 לכיוון דרום, מ-100מ' ל-93מ', עבור תא שטח 100 ביעוד מסחר.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-------------------------|--------------------|
| מסחר | 100 |
| תעשייה | 201, 200 |
| שטח ציבורי פתוח | 505, 503, 501, 500 |
| דרך מאושרת | 1001, 1000 |
| דרך מוצעת | 404 - 400 |
| שביל | 601 |
| חניון | 600 |
| מסחר ותעשייה קלה ומלאכה | 28 - 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך מאושרת | 1001 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך מוצעת | 404 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מסחר ותעשייה קלה ומלאכה | 28 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | שטח ציבורי פתוח | 505, 501 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | תעשייה | 201 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מאושרת | 1001, 1000 |
| גבול מגבלות בניה | מסחר | 100 |
| גבול מגבלות בניה | שטח ציבורי פתוח | 500 |
| מבנה להריסה | תעשייה | 200 |
| קו חשמל מתח גבוה | דרך מאושרת | 1000 |
| קו חשמל מתח גבוה | דרך מוצעת | 404, 403, 400 |
| קו חשמל מתח גבוה | מסחר | 100 |
| קו חשמל מתח גבוה | שטח ציבורי פתוח | 505 - 503, 501, 500 |
| קו מים 3" ומעלה | דרך מאושרת | 1000 |
| קו מים 3" ומעלה | דרך מוצעת | 403, 400 |
| קו מים 3" ומעלה | מסחר | 100 |
| קו מים 3" ומעלה | שטח ציבורי פתוח | 505 - 503, 501, 500 |
| קו מים 3" ומעלה | דרך מאושרת | 1000 |
| קו מים 3" ומעלה | דרך מוצעת | 403, 400 |
| קו מים 3" ומעלה | מסחר | 100 |
| קו מים 3" ומעלה | מסחר ותעשייה קלה ומלאכה | 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 - 22 |
| קו מים 3" ומעלה | שביל | 601 |
| קו מים 3" ומעלה | שטח ציבורי פתוח | 504, 500 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------------------|---------|--------|
| דרך קיימת | 39,820 | 10.62 |
| יער נטע אדם מוצע | 47,935 | 12.79 |
| קרקע חקלאית | 222,076 | 59.24 |

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|----------------|-----------------|
| 17.36 | 65,061 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 374,892 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-------------------|-------------------------|
| 11.67 | 43,752.23 | דרך מאושרת |
| 7.51 | 28,152.78 | דרך מוצעת |
| 0.19 | 715.36 | חניון |
| 4.54 | 17,023.34 | מסחר |
| 23.44 | 87,885.67 | מסחר ותעשייה קלה ומלאכה |
| 0.10 | 381.54 | שביל |
| 7.41 | 27,796 | שטח ציבורי פתוח |
| 45.13 | 169,184.66 | תעשייה |
| 100 | 374,891.58 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מסחר |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>א. מסחר סיטונאי או קמעונאי</p> <p>ב. תותר הקמת אולם שמחות</p> <p>ג. חנייה</p> <p>ד. משרדים, בנקים</p> <p>ה. תותר הנחת קוי תשתית</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הבנייה תהייה בחומרים קשיחים עם חיפויים עמידים.</p> <p>ב. לא יותרו סככות ובנייה קלה בקו חזית המגרש לדרכים.</p> <p>ג. לא תותר כל בניה בקרבת קו מים "מקורות", יש לשמור על מרחק של 5 מ' משני צידי הקו. דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו תשאר פנויה למעבר.</p> <p>ד. מעל קו מים "מקורות" ובמרחק 5 מ' ממנו יותר דשא וריצוף במשתלבות בלבד.</p> <p>ה. מצללות, כהגדרתן בחוק, לא ייכללו בשטחי הבנייה.</p> <p>ו. השילוט יוצב על גבי הבניין בהתאם לעיצוב מאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>ז. יותר שלט על עמוד עפ"י תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.</p> |
| 4.2 | תעשיה |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>א. תותר הקמת בתי מלאכה גדולים ותעשיה בלתי מזהמת, חנויות מפעל, מבנים ושטחים פתוחים לאחסנה, חניונים לרכב כבד ומוסכים ובכלל זה מוסך טיפולים, מחסן חלפים, משרדים המשרתים את התעסוקה, דרכים פנימיות וחניה, מתקני תשתית, קוי מערכות תשתית הנדסית ושטחי השירות הדרושים להפעלת השימושים הנ"ל וכד' וכל שימוש התומך את הפעילות התעשייתית.</p> <p>ב. לא תותר כניסת שימושים המוגדרים רצפטורים ציבוריים. רצפטור ציבורי הינו בהתאם למסמך מדיניות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים.</p> <p>ג. יותר שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, בתנאי שאינו מגביל את השימושים הסמוכים ושאינו מהווה סיכון מעבר לתחום ההשפעה. תחום ההשפעה לעניין זה יהיה סימון היעוד בתשריט. כל זאת בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים.</p> <p>ד. יאסרו שימושים המהווים מטרד או סיכון כגון: תחנת כח, תעשייה כימי ו/או איחסונה, תעשייה פטרוכימית, איחסון וייצור דשנים, בתי יציקה וציפוי מתכת.</p> <p>ה. לא יותר שינוי של שימוש שאינו מסחרי לשימוש מסחרי, הדבר יהוה סטיה ניכרת.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>א. בנייה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתוגש עם הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ב. סככות ומבנים יהיו במנין שטחי הבנייה.</p> <p>ג. כל מגרש יהיה מגודר עפ"י פרט אחיד.</p> |
| 4.3 | מסחר ותעשיה קלה ומלאכה |

| | |
|--|--------------|
| מסחר ותעשייה קלה ומלאכה | 4.3 |
| שימושים | 4.3.1 |
| <p>א. חנויות ומחסני מכר ובכלל זה משרדי ניהול לעסקים הקיימים ואולמות תצוגה, בתי מלאכה ומוסכים, תעשייה קלה בלתי מזהמת, חניות לרכב פריקה וטעינה וכל שימוש תומך תעשייה קלה ומלאכה.</p> <p>ב. תותר הנחת קוי תשתית</p> <p>ג. לא יותר שינוי של שימוש שאינו מסחרי לשימוש מסחרי, הדבר יהיה סטיה ניכרת.</p> <p>ד. לא יותר שימושים העושים שימוש או מאחסנים חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)).</p> | |
| הוראות | 4.3.2 |
| <p>הוראות בינוי</p> <p>א. החזיתות לכביש הכניסה יחופו בחומרים עמידים כגון : לוחות אלומיניום, זכוכית, אבן וכיו"ב.</p> <p>ב. החניות יהיו בתחום המגרש .</p> <p>ג. מערכות טכניות יוסתרו ויפורטו בהיתר הבנייה.</p> <p>ד. לא יאושרו סככות לאורך כביש הגישה.</p> <p>ה. לא תותר כל בניה בקרבת קו מים "מקורות", יש לשמור על מרחק של 5 מ' משני צידי הקו. דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו תשאר פנויה למעבר.</p> <p>ו. מעל קו מים "מקורות" ובמרחק 5 מ' ממנו יותר דשא וריצוף במשתלבות בלבד.</p> <p>ז. שטח המסחר לא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבניה.</p> | א |
| דרך מאושרת | 4.4 |
| שימושים | 4.4.1 |
| <p>א. מיועד לתנועת כלי רכב , הולכי רכב וחניה.</p> <p>ב. העברת תשתיות מכל סוג.</p> <p>ג. פיתוח מדרכות, גינון, תאורה והשקייה.</p> | |
| הוראות | 4.4.2 |
| דרכים | א |
| <p>תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>תאסר בנייה מכל סוג שהוא, למעט מתקני דרך.</p> | |
| דרך מוצעת | 4.5 |
| שימושים | 4.5.1 |
| <p>א. מיועד לתנועת כלי רכב , הולכי רכב וחניה.</p> <p>ב. העברת תשתיות מכל סוג.</p> <p>ג. פיתוח מדרכות, גינון, תאורה והשקייה.</p> | |
| הוראות | 4.5.2 |
| דרכים | א |
| <p>תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>א. תאסר בנייה מכל סוג שהוא למעט מתקני דרך.</p> <p>ב. יש לקיים תאום תשתיות בין התכנון החדש לדרכים והתשתיות הקיימות בהם.</p> | |
| שטח ציבורי פתוח | 4.6 |
| שימושים | 4.6.1 |

| | |
|--------------|--|
| 4.6 | שטח ציבורי פתוח |
| | <p>א. שטחים פתוחים לרווחת הציבור.</p> <p>ב. העברת תשתיות.</p> <p>ג. גינון ותאורה.</p> <p>ד. חניה.</p> <p>בתא שטח 500 לא תותר כל בניה ו/או פיתוח לרבות חניה.</p> |
| 4.6.2 | הוראות |
| א | פיתוח סביבתי |
| | א. תותר צמחייה, נטיעות וגינון, קירות ושבילים לצרכי פיתוח, העברת תשתיות, תאורה וכיו"ב. |
| 4.7 | שביל |
| 4.7.1 | שימושים |
| | <p>א. מיועד למעבר הולכי רגל.</p> <p>ב. העברת תשתיות מכל סוג.</p> <p>ג. פיתוח מדרכות, גינון, תאורה והשקייה.</p> |
| 4.7.2 | הוראות |
| א | הוראות פיתוח |
| | <p>א. תאסר בנייה מכל סוג שהוא למעט ריהוט רחוב.</p> <p>ב. יש לקיים תאום תשתיות בין התכנון החדש והתשתיות הקיימות.</p> <p>ג. תותר צמחייה, נטיעות וגינון, קירות לצרכי פיתוח, העברת תשתיות, תאורה וכיו"ב.</p> |
| 4.8 | חניון |
| 4.8.1 | שימושים |
| | חנייה, חניה ציבורית, דרכי גישה ושירות, גינון ומעבר קווי תשתית ציבוריים, שבילי אופניים ושבילי הולכי רגל. |
| 4.8.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | <p>ככל ונדרש, בשטחים אלה יוגדר אזור לחניה תפעולית עבור שטחי המסחר הצמודים ובאופן כזה שיוכלו לשרת את שטחי המסחר ללא הפרעה לפעילות החניון השוטפת, תנועת כלי הרכב והולכי רגל.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | | |
|---------------|------------|-------------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|---------|---------|----------|--------|--------|-------------------------|-------------------------|
| | | | | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | |
| | | | | | שרות | | | | | עיקרי | | | |
| קדמי (3) | אחורי (2) | צידי-שמאלי (2) | צידי-ימני (2) | מעל הכניסה הקובעת (3) | 11 | 50 | 3000 | (1) 150 | (1) 2850 | 2650 | 28 - 1 | מסחר ותעשייה קלה ומלאכה | מסחר ותעשייה קלה ומלאכה |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 2 | 14 | 35 | 8000 | 600 | 7400 | 15500 | 100 | מסחר | מסחר |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 2 | 14 | 50 | 29050 | 1550 | 27500 | 58100 | 200 | תעשייה | תעשייה |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 2 | 14 | 50 | 55500 | 550 | 54250 | 111000 | 201 | תעשייה | 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

הערה ברמת הטבלה:

הגובה המאושר כולל מתקני עזר טכניים על המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה למסחר לא יעלו על 20% מסה"כ השטח המותר לבניה.

(2) 5 מ' - עפ"י תשריט.

(3) עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה.

א. בקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, את המפורט להלן:

- תכנית פיתוח וחניה ובכלל זה פירוט גם של הכניסה למגרש, חיבור לתשתיות ציבוריות.

- פירוט חומרי וצורת הגידור, שערים, פינוי אשפה, גינון ותאורה, וחומרי גמר בכלל ובחזית הפונה לכביש בפרט.

- הגשת הצהרת מהנדס בגין סה"כ משקל פסולת הבניה אשר תיווצר בעת הקמת המבנה/מבנים/מתקנים וכן הגשת חוזה התקשרות לפינוי פסולת הבניה לאתר מורשה עפ"י כל דין.

ב. תנאי להיתר בניה יהיה בחינת האפשרות להגברת תאוצות קרקע בעת רעידת אדמה, בהתאם להנחיות ת"י 413, ע"י המתכנן האחראי על הבניה.

ג. היתר בניה יותנה בביצוע התוכנית בד ובד בביצוע מערכות התשתית הנדרשות לביצוע ההרחבה, לרבות הדרכים, השטחים הציבורים הפתוחים וכן בקיומן של תכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה. הכל לפי עניין ובהתאם לקצב פיתוח אזור התעשייה.

ד. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תוכנית הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשות התמרור המרכזית. הכניסות והיציאות מהמתחם יהיו בהתאם לאישור רשות התמרור המרכזית ובהתייחס לתכניות מאושרות במרחב.

ה. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל מגרש בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ו. הגשת פתרון הפרדת העומס האורגני והעברת השפכים לרשת העירונית ברמה של שפכים סניטרים.

ז. תנאי להיתר בניה, במגרש בו עובר קו "מקורות", יהיה תיאום עם חברת "מקורות".

ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של מבנה/גדר המסומן להריסה בתא השטח מושא הבקשה להיתר.

ט. תנאי למתן היתר בניה למבנה בגובה המקסימלי בתכנית זו, יהיה תיאום עם משרד הביטחון לקבלת הנחיות סימון. במידה ונדרש לחרוג מהגובה שתכנית זו מאשרת, לטובת הקמת עגורן ו/או מנוף, יש לבצע תיאום בנפרד ובנוסף.

י. תנאי למתן היתר בניה לשימושי הקרקע כמפורט בסעיף 4.1-4.3 יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה.



6.2

איכות הסביבה

כללי -

באזור התעסוקה תבוצע אחזקה שוטפת ותקינה למערכות התשתית האזורית: מגרשי החניה, מתקני הסנקה לביוב, צנרות שפכים ומתקני אצירה לפסולת.

מערכת השפכים באזור התעסוקה תנוקז למערכת האזורית למתקן שפכים אזורי מאושר ומוסדר.

בכל המגרשים באזור התעסוקה תבוצע הפרדה בין נגר עילי נקי לנגר עילי מזוהם. נגר מזוהם יטופל באמצעות מתקני קדם ובהתאם לרמת הזיהום יופנה למערכת הניקוז או למערכת הביוב האזורית.

אחסנה ושימוש בחומרים מסוכנים -

אחסנת חומרים מסוכנים תיעשה באתרים ייעודיים בשטח המפעלים, על פי תוכנית מפורטת באישור ובהתאם לנוהלי המשרד להגנת הסביבה העדכניים ביותר. אחסנת חומרים תכלול בין

| | |
|---|--|
| <p style="text-align: center;">איכות הסביבה</p> <p>6.2</p> <p>היתר: שימוש במאצרות תקניות בנפח 442% מנפח המיכל, שילוט, אורור, אמצעים לאיסוף חומרים שנשפכו, אמצעי הגנה במקרה של דליפה, אמצעי כיבוי אש. המאצרות ייבנו מחומרים עמידים לבלייה מהחומר הנאצר בתוכם. אחסנת דלקים ושמנים - אחסנת דלקים ושמנים תיעשה מעל מאצרות בנפח 442% מנפח המיכל, תכלול הצבת שילוט מתאים, חומרי ספיגה ואמצעים נוספים בהתאם לתקנות המשרד להגנת הסביבה. אחסנה פתוחה - תיאסר אחסנה פתוחה של חומרים מסיסים ובעלי פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים אלא אם הותקנו אמצעים למניעת מפגעים וזיהום מי תהום כגון: מאצרות, רצפות בטון המנוקזות למתקני קדם והכול בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה. מוסכים - מיכל שמן יוצבו מעל מאצרה בנפח של 442% מנפח המיכל ותחת קורת גג, כך שלא יתאפשר מגע בין השמנים למי הגשם. פסולת - שיטת סילוק האשפה בשטח התכנית תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית. דרכי הטיפול בפסולת בתחום המגרשים של יעודי הקרקע השונים יבטיחו מניעת מפגע תברואתי או סביבתי. מיכלי אשפה פרטיים וציבוריים ימוקמו במיסתור מתאים, במקומות שיקבעו לכך בתכנית פיתוח בשטח המגרש, או במערך איסוף אזורי. האשפה הביתית תועבר לפיתרונות קצה לטיפול בפסולת, מאושרים עפ"י כל דין, בתיאום עם הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה. פסולת תעשייתית בת מיחזור תופרד למיכלי אצירה שונים ותפונה למיחזור באתרים מוסדרים על פי כל דין. פסולת שאינה למיחזור תועבר להטמנה באתרים מוסדרים על פי כל דין. הטיפול והסילוק של פסולות יהיה בהתאם להוראות ודרישות המשרד להגנת הסביבה, ותוך נקיטת כל האמצעים למניעת מפגעים במהלך ביצוע העבודות. יש לתת עדיפות למחזור פסולת בניין וניצול מרכיביה לשימוש בפיתוח תשתיות במקום כחלק מתוכנית הפיתוח. פסולת בניין תועבר לאתר סילוק הפסולת, מאושר על פי כל דין.</p> | |
| <p style="text-align: center;">פיקוד העורף</p> <p>6.3</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. ב. עמידה בהנחיות תמ"מ 4/14/23 לעניין מקלטי אבי"כ.</p> | |
| <p style="text-align: center;">חניה</p> <p>6.4</p> <p>החנייה תהייה בתחום המגרשים עפ"י תקן חנייה ארצי התקף לעת מתן היתרי בניה.</p> | |
| <p style="text-align: center;">חשמל</p> <p>6.5</p> <p>איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ', מרחק מציר הקו 2.25 מ'.</p> | |

| 6.5 | חשמל |
|-----|---|
| | <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד מרחק מהתיל הקיצוני 1.50 מ' מרחק מציר הקו 1.75 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי המרחק מהתיל הקיצוני 5.00 מ', המרחק מציר הקו 6.50 מ'.</p> <p>בשטח פתוח - המרחק מציר הקו 8.50 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי המרחק מהתיל הקיצוני 9.50 מ', מרחק מציר הקו 13.00 מ'.</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - מרחק מציר הקו 20.00 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.00 מ'.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> |



| 6.6 | ביוב |
|-----|--------------------------------|
| | פתרון הקצה לביוב הוא מט"ש ב"ש. |

| 6.7 | פיתוח תשתית |
|-----|---|
| | כל קווי התשתית המתוכננים שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. |

| 6.8 | ניקוז |
|-----|--|
| | <p>א. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלוים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז.</p> <p>ב. ניקוז שטח התכנית יתבסס על מערכת עילית ותת קרקעית בשילוב עם תהליכי השהיה והחדרה מקומית בשטחים מגוננים. פתרונות תיעול תת קרקעיים יבוצעו נקודתית בלבד, לפי צורך, ובהתאם להמלצות נספח הניקוז המנחה.</p> <p>עם זאת, לעת התכנון המפורט ייבדק הצורך בתוספת מתקני קליטת מים והוספת מערכת תיעול עירונית, בכבישים הראשיים בלבד.</p> <p>ג. ישמר רצף הניקוז בשטח התכנית באופן שלא יבוטלו תעלות קיימות בטרם יושלמו התעלות המחליפות אותן.</p> <p>ד. תעלות ניקוז פנימיות התואי הסופי ומידות התעלות ייקבע בתכנון המפורט שיאושר על ידי רשות הניקוז.</p> |



| | |
|---|--------------------|
| <p>ניקוז</p> <p>ה. שצ"פים מגוננים יבוצעו בצורה מונמכת בכדי לקלוט חלק מהנגר מהמדרכות והכבישים על מנת ליצר שטחי איגום וחלחול של נגר ושחרור איטי של עודפים למורד הזרימה.</p> <p>ו. מעברי מים, מתקני כניסה לתעלות ניקוז ומפגשי תעלות / כבישים בשטח התכנית יקבעו בתכנון מפורט על ידי מהנדס, יועץ ניקוז.</p> <p>ז. גבהי 0.00 של מגרשים הצמודים לתעלות ניקוז ראשיות יהיו גבוהים בלפחות 20 ס"מ מעל רום הזרימה המקסימלי בתעלות אלו, כמפורט בנספח הניקוז ובתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>ח. בכל אזורי הבניה יש להתאים את הבנייה ופיתוח השטח לעקרונות שימור נגר עילי.</p> <p>ט. לפחות 15% מכל מגרש יוקצה להחדרת מי נגר עילי, השצ"פים יתוכננו כך שתתאפשר החדרת מי נגר עילי.</p> <p>י. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכות הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז.</p> <p>יא. מערכת הניקוז בשטח התכנית תתבסס על מערכת עילית בשילוב עם תהליכי השהייה והחדרה בשטחים מגוננים.</p> <p>יב. שצ"פים מגוננים יבוצעו בצורה מונמכת בכדי לקלוט חלק מהנגר מהמדרכות והכבישים על מנת ליצר שטחי איגום וחלחול של נגר ושחרור איטי של עודפים למורד הזרימה.</p> <p>יג. תישמר הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>טו. בעת התכנון המפורט, תיבחן אפשרות להוספת ניקוז תת קרקעי בצידי כבישים ראשיים בלבד.</p> | <p>6.8</p> |
| <p>ניהול מי נגר</p> <p>1. מערכת הניקוז תהיה מופרדת ממערך השפכים, כך שתובטח מניעה מוחלטת של חדירת חומרים, מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע ו/או למי התהום, אל מערכת הביוב ו/או הניקוז.</p> <p>2. במתחמים בהם מתבצעת פעילות העלולה לגרום לזיהום מי נגר עילי תמנע במידת האפשר מניסת נגר לתחומם ומי הנגר המזוהמים יופנו למערך טיפול קדם בטרם הזרמתם למערכת השפכים העירונית.</p> | <p>6.9</p> |
| <p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p> | <p>6.10</p> |
| <p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקת השטח למגרשים ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p> | <p>6.11</p> |
| <p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 ב' (לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965) יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p> | <p>6.12</p> |
| <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> | <p>6.13</p> |

סקר סייסמי

6.14

1. אם יתוכננו בשטח התכנית מבנים המסווגים בת"י 413 כמבנים בדרגת חשיבות א', יהיה על המהנדס האחראי לנהוג לפי הנחיות ת"י 413, לרבות החלטה על ביצוע סקר תגובות אתר ספציפי.
2. במידה ובמסגרת עבודות העפר, מתוכננת חפירה בשיפועים לתולים, יש לעשות זאת לפי תקנים ומפרטים רלוונטיים ובשיפועים הלוקחים בחשבון את הנתונים הסיסמיים, כולל הסיכון להגברת התנודות.
3. אין חשש מהתנזלות קרקע בשטח התכנית. עם זאת, במידה ובקידוחים לעומק 30 מ' שיבוצעו במסגרת הסקר הגיאוטכני ימצאו מי תהום רדודים בקרקע חולית, יהיה צורך להכין חקירה מוּנָה



ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---------------------------------|--------|
| 1 | בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע. | |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 10 שנים מיום אישורה.

