

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0665901

עוף עוז שגב שלום



מחוז
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
דרום
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

מפעל עוף עוז מהמפעלים המובילים באזור ומעסיק כ 1000 עובדים, לכן המפעל מעוניין בהגדלה לכיוון המערבי ובזה דורשים תיקון קו הבניין המערבי לאפס ותוספת תכסית כפי שמופיע בטבלה 5 כולל את האפשרות לתוספת קומה שלישית ואישור שטחי שירות תת-קרקעיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית עוף עוז שגב שלום

מספר התכנית 652-0665901

1.2 שטח התכנית 67.840 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	184599
קואורדינאטה Y	568656

1.5.2 תיאור מקום

מפעל עוף עוז, שגב 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שגב שלום			

שכונה אזו התעשייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39772	מוסדר	חלק		54

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
12 /220 /02 /7	10
7 /מק/ 2501	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
12 / 02 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 7 / 02 / 12 / 220 . הוראות תכנית 7 / 02 / 12 / 220 תחולנה על תכנית זו.	5384	2185	29/03/2005
4 / 220 / 02 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 7 / 02 / 4 / 220 . הוראות תכנית 7 / 02 / 4 / 220 תחולנה על תכנית זו.	4343	310	26/10/1995
8 / 220 / 02 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 7 / 02 / 8 / 220 . הוראות תכנית 7 / 02 / 8 / 220 תחולנה על תכנית זו.	4814	767	31/10/1999
161 / 03 / 11	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 / 11 / 03 / 161 . הוראות תכנית 11 / 03 / 161 תחולנה על תכנית זו.	3547	1845	24/03/1988
7 / מק / 2501	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / מק / 2501 ממשיכות לחול.	5294		03/05/2004

הערה לטבלה:

התכנית הזאת רק מוסיפה זכויות בניה ואינה מבטלת זכויות של כנויות אחרות אשר חלות במקום.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד אבו עאבד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו עאבד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 49 02/06/2019	אחמד אבו עאבד	02/06/2019	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7

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	פרטי			עוף עוז בע"מ	שגב שלום	(1)		08-6293200	08-6282798	office@off-oz.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אזור התעשייה 10.

1.8.2 יזם

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)		050-6218012		hagais@mami.gov.il

(1) כתובת: קריית הממשלה באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד אבו עאבד		דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה	16	08-6891232		ahmad@dara-rc.co.il
מודד	מודד	זוהדי אבו גאמע	792	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	(1)		050-5305686		zohde@zaha-v.net.il

(1) כתובת: שכונה 33 בית 76 ת.ד. 25.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

התכנית משנה את זכויות הבניה על מנת להרחיב את אולם היצור הקיים בצד המערבי של המגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי קו בניין צדדי מערבי לאפס. לפי א62 (א) סעיף קטן 4.
- 2- שינוי גודל תכסית לפי סעיף 62 (א) סעיף קטן 9.
- 3- קביעת גובה בניינים ומספר קומות לפי א62 (א) סעיף קטן 4.
- 4- הוספת שטחי שירות בתת-הקרקע בהיקף של כפל תכסית הבניין לפי סעיף א62 (א) סעיף קטן 15.
- 5- שינוי בדבר עיצוב או בינוי, תוספת קומת מרתף לפי א62 (א) סעיף קטן 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	10



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	67,840.36	100
סה"כ	67,840.36	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	67,840.36	100
סה"כ	67,840.36	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	אזור התעשייה מיועד להקמת מפעל מזון, משחטה, מפעל בשר. לא תותר הקמה של מפעל לעבוד פסדים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. קווי הבניין:</p> <p>קו בניין צדדי מערבי אפס.</p> <p>2. תכסית מותרת לפי הרשום בטבלת זכויות הבניה.</p> <p>3- תותר תוספת קומה שלישית.</p> <p>4- שטחי שירות בתת הקרקע לשירות השטחים העיקריים.</p> <p>יתר ההוראות עפ"י הרשום בתכנית מאושרת מס 12/220/02/7.</p> <p>5- הוראות בינוי לתוספת בניה תת-קרקעית להקמת מתקנים הנדסיים / בורות להפעלת המכונות במפעל.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	20		70	95	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	500	67840.36	10	תעשייה
(2)	(2)	1	3					64448.34	5	(1)	10	80				



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קדמי (2)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	ייעוד
	אחורי (2)		
		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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1)

(2) כפי שמסומן בתכנית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- 1- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ועל פי הוראות תכנית מס' 12/22/02/7 ותכנית מספר 7/מק/2561 ותכנית זו לאחר אישורה.
- 2- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טפוגפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- 3- ההגשה להיתר בניה תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה (באזורי המגורים). פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.
- 4- תנאי להיתר בניה, פינוי פסולת לאתר מוסדר בהתאם להוראות הועדה המקומית.
- 5- היתרי הבניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 6- היתרי הבניה לאזור התעשייה יינתנו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו, כי פתרון הביוב יבוצע יחד עם עבודות הפיתוח והבניה.
- 7- תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
- 8- היתרי בניה יותנו בהגשה למשרד לאיכות הסביבה פתרון לטיפול בשפכים התעשייתיים ובשפכים הסניטריים.
- 9- תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי לכל המגרש שתענה על הדרישה שעל חלקה הדרומי של התכנית, הסמוך יותר לאזור המגורים, ימקמו הפעילות הנקיות יותר של המפעל (חניה, מעבדות, משרדים וכו').
- 10- היתרי הבניה יינתנו לאחר קבלת אישור משרד הבריאות על הבקשה להיתר בניה לבריכות התמלחת והבטחת ביצוען במגביל לעבודות הבניה של המפעל. היתרי הבניה 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.
- 11- היתרי הבניה יינתנו לאחר אישור תכנית להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור.
- 12- תנאי למתן היתר בניה טיפול בפסולת בעלי חיים חלקי פנים, נוצות, דם וכו' תאוחסן במבנה מצונן עד לפינוייה בסוף יום העבודה.

6.2**עיצוב אדריכלי**

- 1- גגות המבנים יהיו מבטון או פח איסכורית, צבע בהיר ו/או שקוף בלבד. יינתן פתרון ארכיטקטוני נאות המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, לשילוב המתקנים בגג וחזיתות הבניין.
- 2- הגדרות והקירות התומכים יצופו בשילוב חומרי גמר חזיתות הבניינים בשילוב מעקות ושערים מברזל במידת הצורך. גובה הגדר יהיה מ 0.3מ' עד 2.50מ' ממפלס המדרכה הסמוכה. הפתרון יינתן במסגרת תכנית הפיתוח, לפי המצב הטיפוגרפי, בהתאם לתכנית הבינוי.
- 3- תכנית הפיתוח של המגרש תכלול כניסות ויציאות, מפלסים, קירות תמך, מסלעות, גדרות וחומרי גמר, שטחי גינון, נטיעות, מערכת השקיה, מערכות תשתיות וניקוז, מיקום שילוט, מיקום מכלי אשפה, אזורי אחסנה, יצור, אריזה, ואמצעי הסתרה לחצרות משק הנצפים, חניות, מתקני תאורה וכן תכנון חזותי לגגות המבנים.

6.3	תשתיות
	<p>הנחיות כלליות לתשתיות: 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.</p> <p>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, HP בין 6 ל-8. מתקן קדם טיפול בשפכים יכלול מרכיבים להפרדת מוצקים ולהפרדת שומנים ומתקני טיפול ביולוגי שיביאו את השפכים לאיכות הנדרשת לעיל.</p>
6.4	ניקוז
	<p>1- שמירת קרקע לצרכי ניקוז: הועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה עבודות חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז וההתייעול ולמנוע מתן היתרי בניה בשטח הנ"ל.</p> <p>2- ניקוז: תוכן תכנית ניקוז לשטח התכנית ותוגש לאישור רשות 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 קרקע את תנאי הטיפול הנאותים.</p>
6.5	חשמל
	<p>1- מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהינה תת-קרקעיות.</p> <p>2- תנאי למתן היתר בניה להקמת שנאים יהיה תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>3- לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין תיל קיצוני ו/או ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>מהתיל הקיצוני***** מציר הקו.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך.....תיל חשוף.....2.0 מ'.....2.25 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך.....תיל מבודד.....1.50 מ'.....1.75 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי.....5.0 מ'.....6.50 מ'.</p> <p>בשטח פתוח...../.....8.50 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי.....9.50 מ'.....13.0 מ'.</p> <p>בשטח פתוח...../.....20.0 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו...../.....35.0 מ'.</p> <p>4- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-3 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל.</p> <p>5- המרחקים האנכים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>6- באזורים בהם רשת החשמל היא תת-קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד). הגבלה זו לא תחול באזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.</p> <p>7- לאורך הדרכים הציבוריות והשבילים תוקם מערכת תאורה. התשתיות לתאורה תהיינה תת-קרקעיות, פרט לאזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.</p>



6.6	חניה
החניה תהיה בתחום המגרש. הכל עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.	

6.7	עתיקות
<p>כל עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>1- במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>2- במידה שיתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו, כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>3- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה.</p> <p>4- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	

6.8	חלוקה ו/ או רישום
<p>- חלוקת המגרשים תיעשה לפי סימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p> <p>- מגרשים שהסדרו בשלמותם כחלקות גבולותיהם יקבעו לפי גבול החלקות המוסדרות.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

מידע.

