

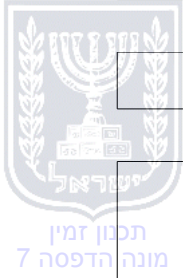
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0697037

מגרש 139 אזור תעשייה שגב שלום

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי קווי בניין לצורך ניצול טוב לתכסית הדרושה במגרש מסי 139 אזור תעשייה שגב שלום.



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 מגרש 139 אזור תעשייה שגב שלום

מספר התכנית 652-0697037

1.2 שטח התכנית 1.034 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 62א (א) סעיף קטן 4

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 184175

קואורדינאטה Y 568625

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש 139 אזור תעשייה 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	139		שגב שלום

שכונה אזור תעשייה

### 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
19 /220 /02 /7	139

### 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**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/08/2015	8306	7101	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /220 ממשיכות לחול.	שינוי	19 /02 /220 /7
31/10/1999	767	4814	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /220 ממשיכות לחול.	כפיפות	8 /02 /220 /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			פוקרא ראיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פוקרא ראיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		02: 27 16/07/2019	פוקרא ראיד	19/11/2018		1: 250	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
	פרטי	מחמד מסלם אלחמאמדה			שגב שלום	(1)	139			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 139 שגב שלום.

**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	דרך מצדה	6	08-6268706	08-6268706	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פוקרא ראיד		קווי הנדסה	באר שבע	יאר	31	08-6235020		kavehandasa@gmail.com



## 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

שינוי קווי בנייה במגרש 139 אזור תעשייה שגב שלום

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בנייה צידי ואחורי מ 5.0מ' ל 0.0 מ' לפי סעיף 62א[א]4.



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 קלה ומלאכה	139



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה קלה ומלאכה	1,034	100
סה"כ	1,034	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	1,042.14	100
סה"כ	1,042.14	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>א- אזור ישמש להקמת מבנה תעשייה קלה לרבות זעירה ומבנים לבתי מלאכה כגון מוסכים, נגריות, מסגריות וכל הכפוף לסעיף 4.1.2 ב להלן.</p> <p>ב- תחנות שנאים, אולמות תצוגה, אולמות אחסנה, ואספקה לחומרי גלם ומוצרים הקשורים לתהליך הייצור, חניה, מבני משרדים ושרותים לעובדים בתחום המפעלים כגון מלתחות, חדרי אוכל ומטבח.</p> <p>הוראות סביבתיות</p> <p>א- לא תותרנה תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים [כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים וכמות הנדרשת להיתר אעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים] [סיווג ופטור] אלא אם ייתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב- לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס הועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה או משרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון, מפגע או מטרד סביבתי.</p> <p>ג- יותר שימוש להפקת חשמל מאנרגית חשמל והרוח לצרכים פנימיים או מסחריים.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. חצורות המגרשים יתוכננו יפותחו ויגוננו, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. חומרי הבניין והגמר יהיו לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. בחזיתות המבנים יאסר שילוב צנרת אלקטרו-מכאנית לרבות צנרת מיזוג אזור, למעט אם היא תמוקם התעלות פירים מיוחדים או שעיצובה יבטיח מניעת מפגעים חזותיים, הכל בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. שלבי בניה ותוספת בניה : תוספת למבנה קיים, תתוכנן תוך התאמה לחזיתות המבנה הקיים, בחומר גמר תואמים למבנה המקורי, לשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>ה- שילוט בכל בניין בו ידרש מיקום לשילוט, יתוכנן ויבוצע פתרון אדריכלי למיקום השילוט ואופיו, השילוט יהיה אך ורק במקומות שיועדו לכך בתכנית ההגשה</p> <p>ו- מתקני הפקת האנרגיה בס' 4.1.2 ג להלן, ישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תא השטח, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א- מיקום המבנה ומפלסו על הטופוגרפיה הטבעית, יתוכננו במטרה למזער את עבודות העפר, מגרש שתבוצענה בו עבודות עפר, יעבור שיקום נופי לשביעת רצון הועדה המקומית.</p> <p>ב. חצרות משק- לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים או שצ"פ .</p> <p>ג. מתקני אשפה- ישולבו בפיתוח השטח של המגרש התאום עם עישוב .</p> <p>ד. הגדרות תבנה עפ"י הנחיות ופרט מאושר ע"י מהנדס הרשות המומות בהתאם לס' 6.1.3</p> <p>ה. קירות תנמכים יבנו עפ"י הנחיות ופרט מאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ו..חומרים- כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו החומרים שיאושרו ע"י מהנדס בועדה המקומית</p>
ד	<p><b>גגות</b></p> <p>א. תותר בנית גגות בטון או גגות קלים . בגגות הקלים יותר שימוש בסיכון מפחו מחומרים</p>

תעשייה קלה ומלאכה	4.1
<p>פלסטיים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית .                      - לא יותר שימוש ברעפים או באזבסט- צמנטי לסיכוך גגות.                      ב- יתוכנן גג טכני שיכלול מתקנים כגון מערכות סולריות, מערכות קירור ומיזוג אויר וחדרי מעליות שישולבו בעיצוב המבנה, או יוסתרו ע"י מסתור, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.                      ג- ארובות תרוכזנה במבנה/ מכלול על גג המבנה, לשביעות רצון מהנדס הועדה במקומית.                      ד- יש לתכנן את מערכות מיזוג האויר והקירור בצורה מוצנעת ולמנוע ניקוז מערכות אלה לרשות הרבים</p>	
<p><b>שימושים חורגים</b>                      אזור זה ישמש להקמת מבנים ומתקנים לתעשייה קלה לרבות תעשייה זעירה ומבנים לבתי מלאכה .</p>	ה



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות					עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.5	60	סה"כ שטחי בניה 90%	10%	גודל מגרש כללי 1034	139	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	

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) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות הבניה לפי תכנית מס' 19/220/02/7.
- (2) לפי תשריט.


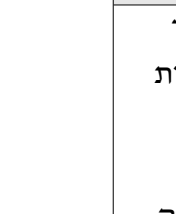

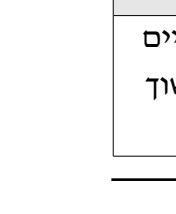


תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



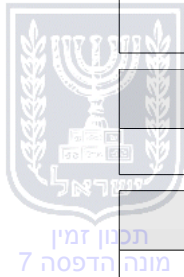
תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</li> <li>2. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.</li> <li>3. תנאי להיתר בניה הינו הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה".</li> <li>4. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 100:1.</li> <li>5. מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות".</li> <li>6. בתכנית לבניה חדשה: "עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה". (במידה והתכנית כוללת רצפזור ציבורי הנמצאת באזור סיכון סייסמי ידרש סקר)</li> <li>7. בתכנית לתוספת בניה: "היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413".</li> <li>8. בתכניות הכוללות הסדרי תנועה- "תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות".</li> </ol>
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>כול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע."</p>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>החנייה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקן חנייה ארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה</p>
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p>



6.4	חשמל
	<p>סוג קו חשמלמרחק מתיל קיצונימרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>



6.5	ניקוז
	<p>יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. עשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>

6.6	ביוב
	<p>המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש שגב שלום</p>

6.7	איחוד וחלוקה
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה".</p>

6.8	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>



6.9	תשתיות
	<p>א- תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים, הכל בהתייעצות עם האשויות המוסמכות.</p> <p>- זכות העברת קווי חשמל: הועדה המקומית רשאית להעביר קווי ניקוז ותיעות בתחום תאי שטח הפרטיים ובלבד שהמעבר יהיה ברצועה של 1 מ לכל צד מגבול המגרשים, על כל בעל זכות במקרקעין, לאחר שקיבל בהודעה על כך מועדה מקומית, לתת זכות מעבר חופשי להתקנת ו/או תחזוקה קוי תשתית במגרשים גובלים ובתנאי שלאחר התקנת קווי תשתית אלה, יוחזר השטח לקדמותו.</p> <p>- חל אישור בנייה מעל לקוי תשתיות וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו.</p> <p>התשתיות המתוכננות באתר קווי חשמל, בזק וכו'... תחוברנה למערכת התשתיות הקיימות, באישור הועדה המקומית.</p> <p>- בתחום התכנית יותרו תעסוקה ושימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעה מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה, הכל בהתאם להוראות הועדה המקומית והיחידה לאיכות הסביבה.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7