

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0702563

מגרש 148 אזור תעשייה שגב שלום

דרום

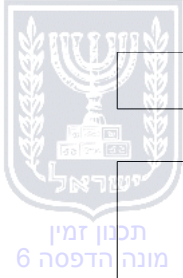
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

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

התכנית מציעה שינוי קווי בנייה בנייה בכדי להתאים את המגרש לצרכי היזמים במגרש מס' 148 אזור תעשייה שגב שלום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 148 אזור תעשייה שגב שלום
		מספר התכנית	652-0702563
1.2	שטח התכנית		1 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	184025
קואורדינאטה Y	568725

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 148 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
	148		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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
148	19 /220 /02 /7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 / 19 ממשיכות לחול.	שינוי	19 / 220 / 02 / 7
31/10/1999	767	4814	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 220 / 8 ממשיכות לחול.	כפיפות	8 / 220 / 02 / 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	מגרש 148 אזור תעשייה שגב שלום	02: 41 16/07/2019	פוקרא ראיד	03/12/2018	1	1: 250	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
	פרטי	רמזי אבן סעיד			שגב שלום	(1)	156			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 156 שגס 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	הפלמ"ח	72	08-6235020		kavehandasa@gmail.com
	מודד	ניזאר חטיב	1021		יפיע	יפיע	5		073-7413619	



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 148 אזור תעשייה שגב שלום

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	148



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה קלה ומלאכה	1,000	100
סה"כ	1,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	1,000	100
סה"כ	1,000	100



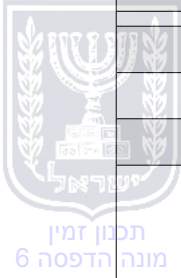
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <ul style="list-style-type: none"> - חצרות המגרשים יתוכננו יפותחו ויגוננו, לשביעת רצון מהנדס הועדה - חומרי בניין והגמר היו לשביעת רצון מהנדס הועדה. - בחזיתות המבנים יאסר שילוב צנרת לרבות צנרת מיזוג אוויר [למעט צמ"ג] אם היא תמוקם בתעלות או פירים מיוחדים. - תוספת בנייה תתוכנן תוך התאמה לחזיתות המבנה הקיים, בחומרי גמר תואמים למבנה המקורי. - שילוט בכל מבנה יידרש שילוט יתוכנן יבוצע פתרון אדריכלי למיקום השילוט ואופיו.
ב	<p>הוראות בינוי</p> <ul style="list-style-type: none"> א- אזור ישמש להקמת מבנה תעשייה קלה לרבות זעירה ומבנים לבתי מלאכה כגון מוסכים, נגריות, מסגריות וכל הכפוף לסעיף 4.1.2 ב להלן. 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>הוראות סביבתיות</p> <ul style="list-style-type: none"> 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) אלה אם ייתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. ב- לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס הועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה או משרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון, מפגע או מטרד סביבתי. ג- יותר שימוש להפקת חשמל מאנרגית חשמל והרוח לצרכים פנימיים או מסחריים.
ג	<p>גגות</p> <ul style="list-style-type: none"> א. תותר בנית גגות בטון או גגות קלים . בגגות הקלים יותר שימוש בסיכוך מפחו מחומרים פלסטיים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית . חומרי הגמר הציפוי של גגות שטוחים יהיו מחומר שאינו זקוק לתחזוקת וטפת כגון ריצוף בארייחים, חצץ צבעוני, EPDM לבן , Pהב לבן וכד' לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני, המיושמים האתר (זפת וכד'). השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות, יותר התנאי חיפויין באגרגט אינטגרלי, המוטבע עליהן בעת יצורן. ב. לא יותר שימוש ברעפים או באזבסט-צמנט לסיכוך גגות.
ד	<p>שימושים חורגים</p> <p>אזור זה ישמש להקמת מבנים ומתקנים לתעשייה קלה לרבות תעשייה זעירה ומבנים לבתי מלאכה .</p>



תעשייה קלה ומלאכה	4.1
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. חצרות משק- לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים או שצ"פ .</p> <p>ב. מתקני אשפה- ישולבו בפיתוח השטח של המגרש התאום עם עישוב .</p> <p>ג. הגדרות תבננה עפ"י הנחיות ופרט מאושר ע"י מהנדס הרשות המומות בהתאם לס' 6.1.3</p> <p>ד. קירות תןמכים יבנו עפ"י הנחיות ופרטמאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ה.חומרים- כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו החומרים שיאושרו ע"י מהנדס בועדה המקומית</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 1000	148	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 מתיחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות בנייה לפי תכנית מס' 19/220/02/7.

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.
3. תנאי להיתר בניה הינו הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינניים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה".
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 בקני"מ 1: 100.
5. מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות".
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)
7. בתכנית לתוספת בניה: "היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413".
8. בתכניות הכוללות הסדרי תנועה- "תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות".

6.2

עתיקות

ככול 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.

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 יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע."

6.3

חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל".

קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.

6.3	חשמל
	<p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35מ'.</p>
6.4	ביוב
	המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש שגב שלום
6.5	ניקוז
	<p>יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו' . ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>
6.6	איחוד וחלוקה
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה".
6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.8	חניה
	החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה. "
6.9	תשתיות
	<p>א- תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים, הכל בהתייעצות עם האשויות המוסמכות. - 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. - חל איסור בנייה מעל לקוי תשתיות וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו. התשתיות המתוכננות באתר קווי חשמל, בזק וכו... תחוברנה למערכת התשתיות הקיימות, באישור הועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6