

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

02/06/2019

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

22/11/2020

תכנית מס' 609-0552331

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

פארק תעשייה נ.ע.מ. - מבני שומר

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נתיבות

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו להסדיר את הקמתם של שני מבני שמירה בכניסות לפארק התעשייה נ.ע.מ. כניסה אחת מכביש 293 מצפון וכניסה שנייה מכביש 25 ממערב.  
כמו כן, התכנית מסדירה את כביש הגישה לכיוון המפרידן המתוכנן בכביש 25.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פארק תעשייה נ.ע.מ. - מבני שומר

ומספר התכנית

609-0552331

מספר התכנית

2.482 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג 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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתיבות
	קואורדינאטה X	163262
	קואורדינאטה Y	591080

### 1.5.2 תיאור מקום

נגב מערבי בצומת בית גדי סמוך לנתיבות. צומת הכבישים 293 מצפון ו-25 ממערב, צומת בית הגדי.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות: נתיבות

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה פארק התעשייה נ.ע.מ.

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100480	לא מוסדר	חלק		44
100484	לא מוסדר	חלק		12

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 / 328 / 02 / 7	287

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/05/2006	3332	5531	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /328 /12 ממשיכות לחול.	שינוי	12 /328 /02 /7

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתכנית דר/ 51 /גזחל/ 124.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			צבי מוססקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		צבי מוססקו		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		צבי מוססקו			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 01 17/06/2020	אלדד פנקס	17/07/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא		12: 55 17/06/2020	יבגניה ליבסון	15/06/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה

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
	אחר	משה צייזלר		משרד הכלכלה באמצעות חב' דנה הנדסה	ירושלים	בנק ישראל	5	08-6264761	08-6264760	

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	צבי מוססקו	7984	צ. מוססקו, אדריכל ומתכנן ערים	הרצליה	גלגל הפלדה	418	09-9583798		office@mose ssco.com
מהנדסת	יועץ תחבורה	יבגניה ליבסון	9563427	ד.נ. הנדסה תכנון וייעוץ בע"מ	יהוד	דרך העצמאות	6	03-5332501	03-5332504	dneng.gm@g mail.com
מודד	מודד	אלדד פנקס	1260	א. פנקס ובנו בע"מ	פתח תקוה	אימבר	24	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas. co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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

התרת ביצוע מבני שומר כחלק מזכות הדרך בכניסות לפארק התעשייה נ.ע.מ. מכביש 25 במערב ומכביש 293 בצפון, וביצוע התאמה בתוואי בדרך מס' 2.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת מבנה לצורכי מנהל (אבטחה) לשימושים בייעוד דרך מאושרת מס' 1.
2. הוספת מבנה לצורכי מנהל (אבטחה) לשימושים בייעוד דרך מאושרת מס' 2.
3. שינוי ייעוד משצ"פ לדרך מוצעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

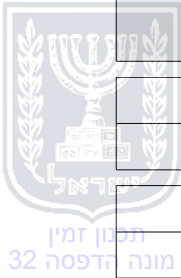
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
דרך מאושרת	2,1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי מינהל ומספרו	דרך מאושרת	2,1

#### 3.2 טבלת שטחים

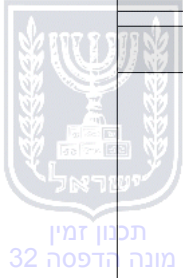
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,482.11	100
סה"כ	2,482.11	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,482.11	100
סה"כ	2,482.11	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> <li>א. דרכים.</li> <li>ב. מדרכות.</li> <li>ג. מעברים להולכי רגל.</li> <li>ד. מעברי תשתיות.</li> <li>ה. שערים.</li> <li>ו. מבני אבטחה.</li> <li>ז. שירותים סניטריים.</li> <li>ח. שבילי אופניים.</li> <li>ט. נטיעות.</li> </ul>
4.1.2	הוראות





**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. היתר בניה יינתן על ידי הועדה המקומית לפי תכנית זו ולאחר אישורה.          ב. בתא שטח מספר 1, תנאי למתן היתר בנייה וביצוע כל פעולה פטורה מהיתר יהיה בכפוף לעמידה בדרישות צו הבטיחות תוך תיאום עם בעלי רישיון חלוקת הגז הטבעי ובאישור רשות הגז הטבעי.          ג. בתא שטח מספר 1, תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם חברת "מקורות".</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 תשתיות</b></p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה תיקבענה דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.          ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.          ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.          ד. תנאי למתן היתר בניה - העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.          ה. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.          ו. חל איסור נטיעת עצים בתחום מסדרון תשתיות תת-קרקעיות של מערכת הגז הטבעי.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.          ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקום בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.          ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.          ד. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים:          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 לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p>	<p><b>6.3</b></p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

<b>חשמל</b>	<b>6.3</b>
<p>1. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מהתיל החשוף 2 מ' ומציר הקו- 2.25 מ'.</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד מהתיל המבודד 1.50 מ' ומציר הקו- 1.75 מ'.</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 5 מ' ומציר הקו- 6.50 מ'.</p> <p>בשטח פתוח מהתיל הקיצוני 5 מ' ומציר הקו- 8.50 מ'.</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 9.5 מ' ומציר הקו- 13.0 מ'.</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') מהתיל הקיצוני 9.5 מ' ומציר הקו- 20.0 מ'.</p> <p>5. קו חשמל מתח על- עליון 40 ק"ו מהתיל הקיצוני 9.5 מ' ומציר הקו- 35.0 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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תתקרקעיים 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 חפירה, 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p>	
<b>ביוב</b>	<b>6.4</b>
מערכת שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב המרכזית של היישוב.	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.5</b>
תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
<b>ניקוז</b>	<b>6.6</b>
<p>א. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים.</p> <p>ב. תיעשה הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.</p>	
<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>

## 7.2 מימוש התכנית

בתוך 10 שנים מאישור התב"ע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32