

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0695361

מגרשים 154-155 אזור תעשייה שגב שלום

מחוז

דרום

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

בשל הצורך להקמת מבנה לעיבוד ברזל גדול על שני מגרשים התכנית מציעה ואיחוד מגרשים ושינוי קווי בניין במגרשים מס' 154-155 אזור תעשייה שגב שלום המיועד לתעשייה קלה ומלאכה



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרשים 154-155 אזור תעשייה שגב שלום
------------------------	-----------	-------------------------------------

מספר התכנית	652-0695361
-------------	-------------

שטח התכנית	2 דונם
------------	--------

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) (1), 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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

קואורדינאטה X

184025

קואורדינאטה Y

568600

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 154 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שגב שלום		154	

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	155 - 154

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
19 / 220 / 02 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 220 ממשככות לחול.	7101	8306	24/08/2015
8 / 220 / 02 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 220 ממשככות לחול.	4814	767	31/10/1999



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פוקרא ראיד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פוקרא ראיד		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מנחה		1	29/12/2019	פוקרא ראיד	16: 01 29/12/2019		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		25/11/2018	פוקרא ראיד	02: 20 18/07/2019		לא

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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			מובילי אלחמאמדה בע"מ	שגב שלום	(1)			073-7413619	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרשים 154-155 אזור תעשייה שגב שלום.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רשות מקרקעי ישראל

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	יאיר	31	08-6235020		kavehandasa@gmail.com
	מודד	סברי בדארנה	1064		עראבה	(1)			073-7413619	

(1) כתובת: עראבה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 בניין ואיחוד מגרשים 154-155 אזור תעשייה שגב שלום

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד מגרשים לפי סעיף 62א [א] [1].

- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א [א] [4].



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	154A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה קלה ומלאכה	2,000	100
סה"כ	2,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	2,000	100
סה"כ	2,000	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א- אזור ישמש להקמת מבנה תעשיה 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. הוראות סביבתיות 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. 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.
ב	אדריכלות א. חצורות המגרשים יתוכננו יפותחו ויגוננו, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. ב. חומרי הבניין והגמר יהיו לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. ג. בחזיתות המבנים יאסר שילוב צנרת אלקטרו-מכאנית לרבות צנרת מיזוג אזור, למעט אם היא תמוקם התעלות פירים מיוחדים או שעיצובה יבטיח מניעת מפגעים חזויותיים, הכל בכפוף לאישור הועדה המקומית. ד. שלבי בניה ותוספת בניה : תוספת למבנה קיים, תתוכנן תוך התאמה לחזיתות המבנה הקיים, בחומר גמר תואמים למבנה המקורי, לשביעות רצון הועדה המקומית. ה- שילוט בכל בניין בו ידרש מיקום לשילוט, יתוכנן ויבוצע פתרון אדריכלי למיקום השילוט ואופיו, השילוט יהיה אך ורק במקומות שיועדו לכך בתכנית ההגשה ו- מתקני הפקת האנרגיה בס' 4.1.2 ג להלן, ישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תא השטח, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
ג	הוראות פיתוח 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. ב. חצרות משק- לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים או שצ"פ . ג. מתקני אשפה- ישולבו בפיתוח השטח של המגרש התאום עם עישוב . ד. הגדרות תבנה עפ"י הנחיות ופרט מאושר ע"י מהנדס הרשות המומות בהתאם לס' 6.1.3 ה. קירות תנמכים יבנו עפ"י הנחיות ופרט מאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית. ו..חומרים- כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו החומרים שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית
ד	גגות א. תותר בנית גגות בטון או גגות קלים . בגגות הקלים יותר שימוש בסיכון מפחו מחומרים

תעשייה קלה ומלאכה	4.1
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	
שימושים חורגים אזור זה ישמש להקמת מבנים ומתקנים לתעשייה קלה לרבות תעשייה זעירה ומבנים לבתי מלאכה .	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			
				מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
				עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5	60	10%	80%	2000	154A	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
(1)	(1)	(1)	(1)	2								

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

- 1.היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית המוסמכת 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 פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי 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 בקנ"מ 100:1.
- 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 רצפטור 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**

- במידה ובתחום התכנית תתגלה עתיקות, הטיפול בהם ייעשה עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978, בתאום ובאישור רשות העתיקות.
- פיתוח בתחום שטח העתיקות ייעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות, עבודות הפיתוח והבנייה בתחום שטח העתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות עפ"י המתחייב מחוק העתיקות.

6.3**חניה**

- החנייה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקן חנייה ארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה

6.4**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'.
- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.

6.4	חשמל
	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.
6.5	ביוב
	המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש באר שבע
6.6	ניקוז
	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 תחיתת 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.
6.7	איחוד וחלוקה
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה".
6.8	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.9	תשתיות
	בראות הציבור וסביבה- הנחיות כלליות : 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 בהתיעצות עם הרשויות המוסמכות. - זכות העברת קווי תשתית : הועדה המקומית רשאית להעביר קווי ניקוז ותיעול 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 קווי תשתית במגרשים גובלים ובתנאי שלאחר התקנת קווי תשתית אלה, יוחזר השטח לקדמותו. - חל איסור בניה מעל לקווי תשתיות וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו ובתיאום עם הרשויות המוסמכות. - התשתיות המתוכננות באתר קווי חשמל, בזק וכו... תחוברנה למערכת התשתיות הקיימות, באישור הועדה המקומית. - 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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	

7.2 מימוש התכנית

מיידי



טבלת הקצאות בהסכמת בעלים

לתכנית מס' 652-0695361

מצב יוצא										מצב הנכס						נתוני המקרקעין				מגורש
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המקוצר	חלקים במגרש [באחוזים]	שטח המגרש המקוצר במ"ר	מס' המקצה		מס' מוגרש [תח' שטח] התמורה	ייעוד המגרש המקוצר	שטחים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זרות או מס' תאגיד	שם הרוכז	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלקה המקוצרת במ"ר	שטח החלקה הרשום במ"ר	חלקה	מס' נוש	מס' מגורש			
					סופי	אר														
		תעשייה	מובילי - אלחמאנד 100%	2000	A154		A154	תעשייה	רמ"י	514071893	מובילי - אלחמאנד בע"מ	רמ"י	1000		54	39772	154			
								תעשייה	רמ"י	514071893	מובילי - אלחמאנד בע"מ	רמ"י	1000		54	39772	155			
				2000									2000				סה"כ			

י.רשם מס' מגורש במקום מס' חלקה במקרה של תכנית הכוללת חוראות בדבר איחוד ותלוקה. שטחים רשומה

1. יירשם מ"ש מגוש במקום מ"ש חלקה במקרה של תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד חולוקה, שטרם נרשמה.
2. חוברים תגבילות בחלקה/מגרש, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבל"ז, וראו את התגבילים שאליו חולבו החלקה/המגרש הראשון בפנקסי המקרקעין כאילו הוא ראשון.
3. מולאל לפי העניין - אין חובה למלא
4. אם עמודה זו מולאל יש לצרף נספח הוראות כאמור בתקנה 13. בעמודה לציון שוג חשבווד באופן כללי, כגון: יזקת הנאה לטובת חלקה, X משכנתה
5. מולאל בידי המוחד בעל הישיון כהדחתו בפקודת המידחת/רשם המקרקעין.

27-12-2019

89036

פּוּקֶרֶא רֵאזִיז

תאריך

מספר רשיון

חתימת עורך התכנית

עורך התכנית