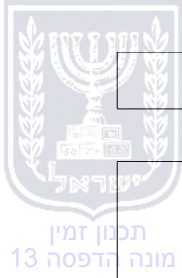


הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0499954

מגרש 114/5 אזור תעשייה שדות נגב



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
18/05/2020
להפקיד את התכנית
18/08/2020
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

במגרש 114/5 הנמצא באזור תעשייה שדות נגב, קיים מפעל מזון בשם "ברכת הכהנים" המספק שירותי קייטרינג. בעל המגרש מבקש להקצאות חלק מהמבנה עבור מסעדה כדי לאפשר לעובדים באזור לאכול ארוחת צהריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 114/5 אזור תעשייה שדות נגב

ומספר התכנית

מספר התכנית 651-0499954

שטח התכנית 0.731 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 מערבי
קואורדינאטה X	162059
קואורדינאטה Y	591840

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה שדות נגב דרומית לנתיבות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדות נגב - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39584	מוסדר	חלק		9

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
2101 / מק/7	114/5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/11/2015	1422	7155	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 651-0254904 ממשיכות לחול.	שינוי	651-0254904
19/11/1992	485	4059	תכנית זו משנה רק המפורט בהוראות תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /197 /3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /197 /03 /7
25/11/2008		5870	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /מק/ 2101 ממשיכות לחול.	שינוי	2101 /מק/ 7
28/05/1996	3417	4412	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /בת/ 40 ממשיכות לחול.	שינוי	40 /בת/ 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			רחל ברבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל ברבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 12 21/02/2020	רחל ברבי	19/02/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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	יצחק כהן		ברכת הכוהנים בע"מ	נתיבות	(1)		057-7585028	08-6276543	
	פרטי	מאיר כהן		ברכת הכוהנים בע"מ	נתיבות	(1)		057-7585028	08-6276543	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: א.ת שדות נגב 114/5.

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	התקוה	4	08-6264227	08-6264227	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה/אדריכלות	עורך ראשי	רחל ברבי	ה/42093		באר שבע	אבן שפרוט	5	054-6370330	08-6431068	Ba.racheli7@gmail.com
	מודד	לביב חלבי	808	פורטו-מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(1)	66	08-8602254	04-8396098	halabi@halabil.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

תוספת שימוש נלווה לשימוש עיקרי למגרש 114/5.
הסדרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימוש נלווה לשימוש עיקרי.
2. הגדלת אחוזי בנייה.
2. שינוי קווי בניין.
3. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
4. הנחיות לעיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה קלה ומלאכה	1145	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	תעשייה קלה ומלאכה	1145

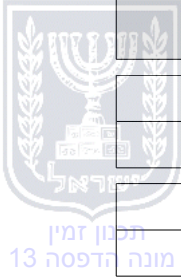
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה קלה ומלאכה	731	100
סה"כ	731	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	730.97	100
סה"כ	730.97	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	<p>1. מלאכה ותעשייה זעירה</p> <p>כל סוג מלאכה ותעשייה שאינה בסתירה להנחיות המשרד להגנת הסביבה כולל הכנת ארוחות לשירותי קייטרינג.</p> <p>2. תותר מסעדת פועלים בלבד בגודל של עד 100 מ"ר. כל שימוש מסחרי אחר יהווה סטייה נכרת. יאסרו פעילויות מושכות קהל לרבות אירועים, ברים ושימושים נוספים לצרכי בילוי ופנאי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת מפעל למתן שירותי קייטרינג באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. תותר הקמת מבנה שירות (מחסנים) בחזית אחורית.</p> <p>3. תותר הסעדה במבנה בגודל עד 100 מ"ר.</p> <p>4. הסדרת דרכי גישה ותשתיות לסילוק שפכים, פסולת וניקוז.</p> <p>5. לא תותר הקמת מפעלים כימיים, תרופתיים אלא אם קיבלו אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. הביוב והניקוז יבוצעו עפ"י הנחיות ואישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומר גמר לקירות חוץ, יהיו מחומרים עמידים בלבד כגון: מתכת, משטחי זכוכית, אבן טבעית, יותר שילוב בטיח באישור מהנדס הוועדה.</p> <p>2. גגות יהיו עם משטחי מתכת בשילוב גג שטוח.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8	16.41	16.41	120	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	1145	מסחר	תעשייה קלה ומלאכה
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8	16.41	16.41	120	735	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	731.11	1145	מסחר	תעשייה קלה ומלאכה
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8	76	100.53	735		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	731.11	1145	מסחר	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) תותר מסעדת פועלים בלבד בגודל של עד 100 מ"ר. כל שימוש מסחרי אחר יהווה סטייה נכרת. יאסרו פעילויות מושכות קהל לרבות אירועים, ברים ושימושים נוספים לצרכי בילוי ופנאי.
- (2) 20 מ"ר ממ"מ עבור מסחר, 25 מ"ר ממ"מ ו-110 מ"ר מחסנים עבור תעשייה קלה ומלאכה.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) מלאכה ותעשייה זעירה, כל סוג מלאכה ותעשייה שאינה בסתירה להנחיות המשרד להגנת הסביבה כולל הכנת ארוחות לשירותי קייטרינג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה ינתנו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי הוצאת היתרי בניה בתחום המגרש יהא הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש, וכן כל בניה שנעשתה על ידי מגיש התכנית מחוץ לגבולות המגרש וגובלים בו.
3. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה קבלת חוות דעת משרד הבריאות.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פיתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ואישורם ע"י היחידה הסביבתית נגב מערבי ומהנדס הוועדה המקומית או מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות הוועדה התקפות באותה העת.
5. היתר לתוספת הבנייה, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6. בקשות להיתר בנייה תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה כגון הצללת חזיתות, הצללת שטחים ציבוריים, שימור אנרגיה, שימוש וניצול אנרגיה סולארית, אמצעים לחיסכון במים שפירים, שימוש בתאורה טבעית, שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בידוד המבנים, שמירת שטחי חלחול למי נגר, הקצאת מקומות חנייה לאופניים, מחזור פסולת ועוד.

6.2

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3

חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.4

תשתיות

א. שרותים הנדסיים:
 1) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו / או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 א. תחנות השנאה- מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
 לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן.

מרחק מציר הקו- /-מרחק מתיל קיצוני- /-סוג קו חשמל

3.5 מ' /----- /----- 3 מ'----- /----- קו מחשמל מתח נמוך

6 מ' /----- /----- 5 מ'----- /----- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו

20 מ' /----- /----- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)

35 מ' /----- /----- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו / או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרה של פחות מ- 3

תשתיות	6.4
<p>מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד 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. על אף האמור בכל תוכנית כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה מעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>-----</p> <p>ב. תקשורת: מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י' השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>-----</p> <p>ג. ביוב: כל מתקן הנבנה בגבולות תוכנית זו יטופל בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י הרשויות המוסמכות</p> <p>-----</p> <p>ד. מים: אספקת מים תהיה מהרשת המרכזית לפי תנאים של מהנדס המועצה ובתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ה. שירותים הנדסיים ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה "נגב מערבי". יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p>	



פיקוד העורף	6.5
תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

חלוקה ו/ או רישום	6.6
חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.	

הפקעות לצרכי ציבור	6.7
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו 7- לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	



ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13