

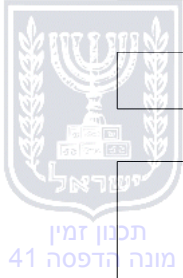
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-0349142

**שינויים בהנחיות בינוי במתחם עוף הנגב**

מחוז **דרום**  
מרחב תכנון מקומי **נגב מערבי**  
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

מתחם עוף הנגב כולל מרלוי'ג (מרכז לוגיסטי) המשמש להפצת מוצרי חב' תנובה בדרום הארץ ומשטחת עופות. התכנית מתקנת קווי בנין (במקומות שיאפשרו הצבת מבנה שומר ומתקנים לטיהור שפכים), משנה מגבלות גובה למבנים, משנה גבולות פנימיים של תאי שטח 1, 101 ומשנה הנחיות בינוי לגבי הסתרת מתקנים טכניים על גגות ולגבי מיקום מבנים גבוהים ביחס לדרך מס' 25.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**      **שם התכנית**      שינויים בהנחיות בינוי במתחם עוף הנגב

**מספר התכנית**      651-0349142

**1.2 שטח התכנית**      69.503 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**      א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

**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 מערבי
קואורדינאטה X	164982
קואורדינאטה Y	584868

### 1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה עוף הנגב, כביש 25 בין צומת גילת לנתיבות

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

מרחבים - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

### שכונה

מפעל "עוף הנגב" בצמוד לדרך מס' 25, בסמוך למושב ברוש

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100242/1	מוסדר	חלק		2, 15
100281/4	מוסדר	חלק		1-3

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
428 /03 /7 , 1 /428 /03 /7	1

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/01/2003	1167	5147	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /428 ממשיכות לחול.	שינוי	428 /03 /7
01/06/2010	3207	6093	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /428 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /428 /03 /7
15/03/2007		5641	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /מק/ 2083 ממשיכות לחול.	שינוי	2083 /מק/ 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			אבינעם לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבינעם לוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 40 14/12/2020	לביב חלבי	20/05/2020	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		10: 09 28/05/2019	אבינעם לוי	28/05/2019	1		רקע	טבלת שטחים
לא		12: 37 03/11/2020	אבינעם לוי	03/11/2020		1: 500	מנחה	בינוי
לא		16: 48 03/11/2020	רמי ראובני	03/11/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	08: 04 03/11/2020	אבינעם לוי	03/11/2020	500	1: 1	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
חברה כלכלית	אחר			תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ	רמת השרון	(1)		03-6904720	03-6904142	eyaly@tnuva.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 33.

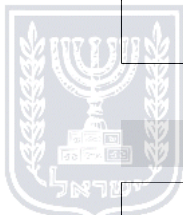
**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ	רמת השרון	(1)		03-6904720	03-6904142	eyaly@tnuva.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 33.

**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	08-6264219	08-6264266	hagais@land.gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 41תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אבינעם לוי	27979	לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	levin@levin-arc.co.il
אדריכלית ומתכנתת ערים	מתכנן	טל לוי		לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	tal@levin-arc.co.il
אדריכל ובונה ערים	מתכנן	משה אוחנה		לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	moshe@levin-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פרטו מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202		halabi@halab-il.co.il
	יועץ תחבורה	רמי ראובני	31513	רמי ראובני- הנדסה ופיתוח בע"מ	רעננה	הטללים	40	09-7742416	153-9-7742416	reuvenny@yahoo.com

(1) כתובת: רח' 2/66, ת.ד. 21.



משרד תכנון ופיתוח  
מונה הדפסה 41



משרד תכנון ופיתוח  
מונה הדפסה 41



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

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 בהנחיות בינוי, קווי בנין, גבולות תאי שטח ביעוד תעשייה, שינוי גובה מבנה מ 16 מ' ל 24 מ'.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קוי בנין בהתאם לס' 62 א. (א) (4).

ב. שינוי גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת בהתאם לס' 62 א. (א) (4א).

ג. שינוי גבולות תאי שטח בהתאם לס' 62 א. (א) (1).

ד. שינוי בהנחיות בינוי לגבי הסתרת מתקנים טכניים על גגות ולגבי מיקום מבנים גבוהים ביחס לדרך מס' 25 בהתאם לס' 62 א. (א) (5).

ה. הריסת מבנים בהתאם לס' 62 א. (א) (19).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	101, 1
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	תעשייה
תאי שטח כפופים	101

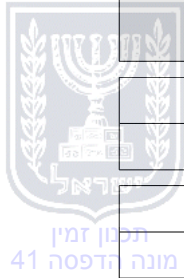
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	69,503	100
סה"כ	69,503	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	69,502.6	100
סה"כ	69,502.6	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעשיה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בתא שטח 1 תותר:</p> <p>א. סככה המשמשת לייצור, אריזה ואחסנה ובתנאי שלא יותר בה שימוש לשחיטה ועיבוד בשר.</p> <p>ב. דרכים פנימיות, חניה, שבילים להולכי רגל, גינון ופיתוח נופי.</p> <p>ג. מתקנים פתוחים כגון מאזניים לשקילת משאיות (מאזני גשר), משטחים מרוצפים לניקוז וכד'.  <small>תכנון זמין מונה הדפסה 41</small></p> <p>בתא שטח 101 תותר הקמת מפעלי תעשייה, לרבות מפעלים העוסקים בתעשיית המזון, לרבות מפעלים העוסקים בשחיטה ועיבוד בשר.</p> <p>השימושים המותרים:</p> <p>(1) מבנים המשמשים לייצור, אריזה ואחסנה.</p> <p>(2) מבנים המשמשים למשרדים, מעבדות.</p> <p>(3) מבנים המשמשים לשיווק סיטונאי וחנות המפעל ובתנאי שלא יותר בהם שימוש לשחיטה ועיבוד בשר.</p> <p>(4) מבני שרות, תשתיות ומתקנים הנדסיים, דרכים פנימיות, חנייה, שבילים להולכי רגל, גינון ופיתוח נופי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>(1) הבניה בתא השטח תהווה חלק בלתי נפרד של מבנה סככה עיקרי, שרובו בנוי בתא שטח 101 של התכנית המאושרת.</p> <p>(2) הסתרת מתקנים טכנים על הגג.</p> <p>(3) למהנדס הועדה המקומית נתונה הסמכות לדרוש אם וכיצד יש להסתיר מתקנים טכנים על גג המבנה. היה והוצגה דרישה כזו, היא תבוצע לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.</p> <p>(4) למהנדס הועדה המקומית נתונה הסמכות לדרוש כי הצבת מבנים בעלי גובה העולה על 15 מ' תהיה במיקום שיפחית את נראותם מדרך מס' 25.</p> <p>(5) ניתן להציב מתקנים פתוחים כגון מאזני גשר בקווי בנין "0".</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	1	1			18	1818	1	תעשייה
(2)	(2)	(2)	(2)		1	7 (1)	40			27074 (3)	67684	101	תעשייה
(2)	(2)	(2)	(2)		3	24 (4)			6768				

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) לועדה המקומית הסמכות לאשר תוספת לגובה זה עבור מעקות, מסתורים, אנטנות, מתקני מיזוג אויר, ארובות וכל מתקן הנדסי או טכני אחר. לא תחול כל מגבלות גובה פנימי בכפוף לגובה המבנה המותר מעל הכניסה הקובעת..
- (2) בהתאם למסומן בתשריט.
- (3) באזור התעשייה שטח אחסנה ייכלל בשטח למטרות עיקריות.
- (4) לועדה המקומית הסמכות לאשר תוספת לגובה זה עבור מעקות, מסתורים, אנטנות, מתקני מיזוג אויר, ארובות וכל מתקן הנדסי או טכני אחר. לא תחול כל מגבלות גובה פנימי בכפוף לגובה המבנה המותר מעל הכניסה הקובעת..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. היתרי בנייה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה.
- ב. היתרי הבניה מותנים בתאום משרד הבריאות.
- ג. הבקשה להיתר בנייה תכלול תוכנית פיתוח, שתפרט את מיקום המבנים, את תכנון השטחים הבלתי מבוננים, מיקום חנייה, כניסה ויציאה, ניקוז ומיקום מכולות אשפה, מיקום אחסנת חוץ פתוחה ואחסנה סגורה של חומרים ופסולת, מיקום שילוט, פרטי גידור ושערים, מערכות ניקוז, גינון בתחום המפעל.
- ד. היתרי בנייה בתאי שטח אזור התעשייה מותנים בתאום המשרד להגנת הסביבה או היחידה המקומית לאיכות הסביבה.
- לבקשה להיתר בנייה יצורפו לפי דרישה מסמכים ומידע סביבתי בתחומים: שפכים, פסולת, זיהום אוויר וריחות, חומרים מסוכנים, רעש, אחסון, ניקוז, תשתיות (כולם או מקצתם).
- מוסד תכנון ידרוש תסקיר השפעה על הסביבה או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות צפויות כאשר לדעתו או לדעת המשרד לאיכות הסביבה מתקן או מבנה נשוא הבקשה להיתר בנייה, עלול לגרום מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה. תסקיר השפעה על הסביבה או מסמך סביבתי יוגש בהתאם להנחיית המשרד להגנת הסביבה.
- ה. לכל תא שטח תוכן תוכנית פיתוח, שתאושר לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ובניה התוכנית תתאם, בין היתר, את חיבורי מערכות התשתית וסילוק מי הניקוז.
- ו. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית.
- ז. היתרי בניה יוצאו בתנאי שלא יתקיימו חריגות בניה מתוך התכנית אל תאי שטח/ שטח שמחוץ לתכנית זו.



**6.2**

**חניה**

החנייה תהיה בתחום המפעל בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, עפ"י תקן חנייה ארצי, שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ובהתאם להנחיות נספח התנועה.

**6.3**

**חשמל**

אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, המדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

- קו חשמל מתח נמוך:
- מרחק מציר הקו 3.5 מ'
- מרחק מתיל קיצוני - 3 מ'
- קו חשמל מתח גבוה:
- מרחק מציר הקו 6 מ'
- מרחק מתיל קיצוני - 5 מ'
- קו חשמל מתח עליון:
- מרחק מציר הקו 20 מ'
- קו חשמל מתח על:
- מרחק מציר הקו 35 מ'



<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
<p>אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ואין לבנות במרחק הקטן משני מי' מכבלים אלו.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלה, אלא, רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים המזעריים מקו חשמל עד לגובה כביש סופי יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין להתקין מתקני דלק או מחסני-דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים, בקרבת מערכות חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסכמים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.</p> <p>תחנות שנאים פנימיות, תוקמנה בשטחי המגרשים, בתוך הבנינים או במבנים מתאימים במרווחים צדדיים ואחוריים ובשטחי כבישים ומדרכות בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל מקום מתאים חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בתוך תא השטח עבור תחנות השנאים, בתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל.</p> <p>בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות השנאים.</p> <p>היתר בניה לעבודה בשצ"פ או דרך (כביש או מדרכה), ינתן לאחר התייעצות בדבר שילוב תשתיות, עם חברת החשמל לרבות בדיקת הצורך בהטמנת כבלי חשמל תת-קרקעיים, בשטחים האמורים ותאום שלבי התכנון והביצוע.</p>	
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
<p>מים - אספקת מים תהיה מרשת אספקת המים של הרשות המקומית, הקשורה לרשת אספקת המים הארצית.</p> <p>ניקוז - הניקוז יבוצע בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p>
<p>תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, חפירה, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח תאי שטח הכל לשביעות רצונו של הועדה המקומית ויתר הרשויות המוסמכות. התשתיות המתוכננות באתר: קווי חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וקווי שפכים, תחבורה למערכת התשתית הקיימת, באישור הועדה המקומית ובתיאום הרשויות המוסמכות.</p>	
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>
<p>בתחום התוכנית יותרו תעסוקה ושימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה, הכל בהתאם להוראות הועדה המקומית ו\או המשרד להגנת הסביבה לפי העניין.</p>	
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p>
<p>א. במידה ובתחום התוכנית תתגלנה עתיקות, הטיפול בהן ייעשה על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, בתאום ובאישור רשות העתיקות.</p> <p>ב. פיתוח בתחום שטח העתיקות ייעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות. עבודות הפיתוח והבניה בתחום שטח העתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות עפ"י המתחייב מחוק העתיקות.</p>	
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>
<p>חלוקה ורישום ייעשו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41