

הוראות התכנית

תכנית מס' 625-0997718

אזה"ת דביר - איחוד מגרשים 208 ו-209

דרום

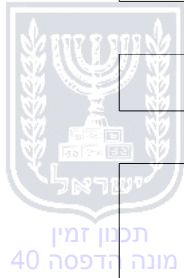
מחוז

מרחב תכנון מקומי בני שמעון

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית זו מבצעת איחוד וחלוקה של מגרשים באזה"ת של קיבוץ דביר על מנת לייצר רצף בינוי כך שיהיה מגרש ביעוד תעשייה במקום שניים במצב המאושר ועל מנת לרכז שטח ציבורי פתוח במגרש איכותי. מיקום התכנית מדרום לאיזור התעשייה של קיבוץ דביר ובצמוד לשדה הסולארי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שם התכנית
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	אזה"ת דביר - איחוד מגרשים 208 ו-209

מספר התכנית 625-0997718

42.348 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
 62, (1) (א) 62, (4) (א) 62, (4) (א) 62, (5) (א) 62, (7) (א)

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

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

בני שמעון

קואורדינאטה X

183450

קואורדינאטה Y

590552

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת באזור התעשייה של קיבוץ דבירה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות: דבירה

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
100224/1	מוסדר	חלק		8

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

לא רלוונטי

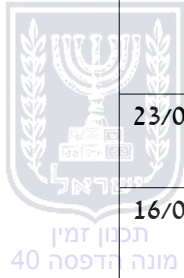
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
4 / 103 / 03 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 4/103/03/7 בתחומה	5299	2969		23/05/2004
1021 / מפ' / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / מפ' / 1021. הוראות תכנית 7 / מפ' / 1021 תחולנה על תכנית זו.	7005	4134		16/03/2015
6 / 103 / 03 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 6/103/03/7 בתחומה	6163	1256		25/11/2010



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				ניר חן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ניר חן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	30/07/2023	ניר חן	09: 46 05/12/2023	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250		08/12/2022	גד ברקאי	11: 04 11/12/2022	נספח פיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	08/12/2022	עמי גוטליב	11: 06 11/12/2022	נספח תנועה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	05/12/2023	רז אברהם	10: 43 24/12/2023	טבלת איזון והקצאה חתומה ע"י בעלי הקרקע, החוכרים והשמאי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		12	24/05/2022	גד ברקאי	16: 27 17/08/2022	סקר עצים - טבלת ערכיות ותמונות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	25/07/2022	גד ברקאי	10: 30 06/11/2022	סקר עצים - סימון סיווג עצים על גבי מדידה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	20/11/2022	ניר חן	21: 20 20/11/2022	נספח מצב מאושר	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

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	(1)		*ראה הערה	דבירה					noa@dolav.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: שם תאגיד: דביר, ישרוב וגיי טי אל וי אחזקות ופיתוח אגודה שיתופית חקלאית בע"מ, כתובת: קיבוץ דביר.

1.8.2 יזם

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	ניר חן	39664	אן.סי.איי חן אדריכלים	הרצליה	משכית	32	09-9547088		oded@ncarch.com
	שמאי	רוז אברהם	4146695		תל אביב-יפו	אלון יגאל	127			razabraham@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	גד ברקאי	85952		נס ציונה	התאנה	10	08-6326673		office@barkaynof.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עמי גוטליב	108188	עמי גוטליב הנדסת כבישים בע"מ	קרית טבעון	העמק	9			a.gottlieb.eng@gmail.com
	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		mega@mega-surv.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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**

איחוד וחלוקה לשם חיבור שני מגרשי תעשייה, 208 ו-209 המאושרים בתכנית 6/103/03/7, למגרש אחד רציף והעברת מיקומו של מגרש ביעוד שצ"פ לשם יצירת שטח ציבורי שמיש. כל זאת ללא שינוי בהיקף שטח היעודיים השונים.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 40

1. ביצוע איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, בהתאם לסעיף 62 א (א1). במסגרת האיחוד והחלוקה יאוחדו שני מגרשים ביעוד תעשייה ותבוצע הצרחה במיקום מגרש ביעוד שצ"פ.
2. קביעת קווי בניין, בהתאם לסעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
3. שינוי מגבלת תכסית הבינוי, בהתאם לסעיף 62 א (א) (5).
4. שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש, בהתאם לסעיף 62 א (א) 7.
5. קביעת הוראות בדבר גובהם של בניינים, בהתאם לסעיף 62 א (א) (א4).
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תעשייה	10	בלוק עץ/עצים לכריתה	תעשייה	10
שטח ציבורי פתוח	30	זיקת הנאה	תעשייה	10
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	30
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
שטח ציבורי פתוח	570	1.35	
תעשייה	41,773	98.65	
סה"כ	42,343	100	
מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
שטח ציבורי פתוח	570.39	1.35	
תעשייה	41,772.52	98.65	
סה"כ	42,342.91	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	יותר שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם, לרבות איסור הקמתם של: תחנת כח, תעשיה כימית, תעשיה פטרוכימית, תעשיית דשנים, ייצור חומרי הדברה, משחטות, בתי יציקה וציפוי מתכות. ככלל התעשיות יהיו יבשות. יותרו הקמת תעשיות רטובות על שטח לא גדול מ-30 דונם. באזור יותרו השימושים הבאים: - מפעלים לתעשיות, אולמות יצור, כולל אחסנה, אנרגיה ותחזוקה. - מבני אחסנה, שירות ומנהלה לפתעול המפעלים דלעיל. - דרכים וחניות. תותר הקמת מבנים שימשו למשרדים, ושרותים טכניים של אזור התעשייה וכן אולמות תצוגה. - יותרו חנויות מפעל עד לגודל של 200 מ"ר וכן שרותים נלווים כגון: שרותי מזון, חנויות לציד טכני.
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. מתקני אשפה: ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר. הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מחזור, עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. ב. ניקוז: ניקוז המגרשים יהיה מהמגרש אל עבר כביש הצמוד לו, או לשטחים החקלאיים הדרומיים. ג. חיבור תשתית: כל חיבורי התשתית למגרשים יהיו תת קרקעיים. תחנות הטרנספורמציה לא תהיינה עיליות על עמודים. רשתות מתח נמוך ותקשורת תהיינה תת קרקעיות. ד. גדרות: גובהם יהיה לפחות 2.0 מ'. חומרי הגמר המותרים: אבן, בטון חזותי, פלדה. ה. חומרי גמר: יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד, כמו: אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי בתבניות פח, (פרט למתקנים תעשייתיים). ו. גגות: לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט. כל הגגות השטוחים יצופו באגרגט ו/או ירוצפו. המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבנייה על הגג. ז. תותר זכות מעבר (זיקת הנאה) למעבר תשתיות תת קרקעיות, בהתאם לתכנית 1021/מפ/7, כמסומן בתשריט.
ב	הנחיות מיוחדות א. תותר כניסת מפעלים לאזור התעשייה דביר אשר יותאמו לכושר קליטת מערכות ההובלה והטיפול בשפכים של הקיבוץ. לא תותר כניסת מפעלים המייצרים שפכים תעשייתיים בלא הצגת פיתרון מקומי בתחומם לטיפול בהם. ב. במידה ומתוכננות עבודות חודרות קרקע או עבודות חפירה בתחום זיקת ההנאה, על מבצע העבודות לבצע חפירת גישוש על מנת למנוע פגיעה בתשתיות קיימות.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים

4.2	שטח ציבורי פתוח
	תותר הקמת מתקנים טכניים, מערכות תשתית וניקוז, תחנת טרנספורמציה, סככות צל וחניות.
4.2.2	הוראות



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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
									מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
									קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת		
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	24 (2)	57	150	30 (1)		30	90	41838	10	תעשייה

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 בניית מרתפי חנייה עד קו בניין קדמי, צדדי ואחורי 0.00, מרתפי החנייה נכללים במסגרת אחוזי הבנייה (שטחי שירות), וכמו כן תותר חנייה בגג המבנה. אחוזי הבנייה במקרה זה הינם לחנייה מקורה בלבד.
- (2) תותר חריגה נקודתית של מתקנים טכניים כגון מיכלי אחסון (סילו) לגובה של עד 50 מטרים מעל הכניסה הקובעת..
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- תנאי למתן היתר בניה יהיה:
- הגשת תכנית פיתוח מפורטת כולל תשתיות.
 - הכנת דו"ח אפיון אקולוגי לאישור גורמי איכות הסביבה
 - היתר הבניה יכלול פתרון עיצובי לגג המבנה כולל שילוב מתקנים טכניים.
 - היתר בניה למפעלי ומתקני תעשייה יינתנו בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.
 - היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
 - בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה, ואישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה על פינוי לאתר פסולת בנין מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 - תכנית ניקוז תתואם ותאושר ע"י רשות הניקוז.
 - תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הקמה ותפעול מערכת ניטור למעקב אחר איכות מי הנגר במוצא אזור התעשייה, תכנית להקמת מערכת ניטור תובא לאישור רשות המים. תכנית הניטור תכלול:
 - הגדרת מיקום אתרי הדיגום - ידגמו לכל הפחות מוצאי ניקוז מאזור התעשייה.
 - מבנה תא הדיגום בכל אחד מהמוצאים ואופי הדיגום (חטף או מורכב)
 - תדירות הדיגום - מי הנגר ידגמו באירוע גשם הראשון הגורם לזרימת מי נגר ולכל הפחות באירוע זרימה נוסף במהלך השנה
 - פרמטרים לאנליזה - הפרמטרים לאנליזה יכללו לכל הפחות: סריקת מתכות כבדות, דטרגנטים, שמנים ושומנים, חנקל קלדהל, אמוניה, TOC ו-BOD.
 - ניתוח, סיכום ודיווח הנתונים - יוגדר הגורם המקצועי האחראי לביצוע הניטור, ניתוח הממצאים ודיווח. הדיווח ייעשה לכל הפחות לרשות המים, למשרד להגנת הסביבה ולרשות ניקוז שקמה-בשור, בתדירות שלא תפחת מאחת בשנה.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.2

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף (188ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרחו לרשות המקומית ע"י רמ"י, ולרשום על שם 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.

6.3

חלוקה ו/או רישום

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום שתאושר על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה על ידי יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית. בתחום האיחוד וחלוקה, הרישום יעשה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק תו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6.4	שמירה על עצים בוגרים
	א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב. ב. עצים המסומנים לכריתה: 1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה/יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. 2. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

6.5	חניה
	החניה תהיה בתחומי המגרש ולפי תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.

6.6	תשתיות
	א. מתקני אשפה: ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדרות. הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מיחזור עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. ב. ניקוז: ניקוז המגרשים יהיה מהמגרש אל עבר הכביש הצמוד לו, או לשטחים החקלאיים הדרומיים. ג. חיבור תשתיות: כל חיבורי התשתיות יהיו תת קרקעיות. ד. השנאה וחשמל: חדרי ההשנאה (טרנספורמציה) לא תהיינה על עמודים. רשתות מתח נמוך ותקשורת יהיו תת קרקעיות. ה. יחול איסור על בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	תוך עשר שנים מאישור התכנית.
--	-----------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 40