

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

17/06/2024

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

06/08/2024

תכנית מס' 652-0954966

תארין

יו"ר הוועדה המחוזית

מתחם בירי-בראשי, אזור תעסוקה שגב שלום

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005127352/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת לחלק מאזור התעשייה המתארי ב'שגב שלום', חלקה 3
תכנית המתאר 25/220/02/7 קבעה, בין היתר -

- חלוקה לשני מתחמים והבחנה בשימושים המותרים בכל מתחם.
- נפחי בניה שונים בכל מתחם- קביעת אחוזי בניה.
- הנחיות ודגשים סביבתיים לתכנון מפורט.

בשטח המתארי של אזור התעסוקה, קיימים שטחים בבעלות פרטית, מתוכם כ- 467 ד' בבעלות של חבי' בירי-
בראשי.

התכנית מפרטת את הוראות ומגבלות הבניה בשטח של כ- 451 ד', בהתאם להנחיות מתכנית המתאר, ומציעה כ-
950,000 מ"ר בנייה לתעסוקה בייעודים תעסוקה ומסחר, תעסוקה ותעשייה, וכ 80,180 מ"ר בניה למסחר בכל
שטח התכנית בהתאם לטבלת זכויות הבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם בירי-בראשי, אזור תעסוקה שגב שלום
1.1	652-0954966	
שטח התכנית	1.2	451.857 דונם
סיווג התכנית	1.4	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"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	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	184583
קואורדינאטה Y	569469

1.5.2 תיאור מקום

בשטח הכלוא בין כביש הכניסה לשוב שגב שלום ועד לכביש 40 ממערב וכביש 25 מצפון - חלק מאזור התעשייה הצפוני של שגב שלום, לפי תכנית מתאר שגב שלום. כביש 25 מצפון, נחל נוקדים(נחל בקע) מדרום.

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			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39755	מוסדר	חלק		3-4

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

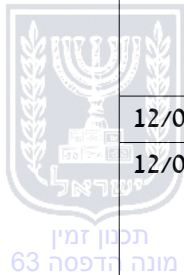
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

באר שבע



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	פסולת	3740	8688		כפיפות	<u>תמא/1</u>
12/02/2020	מתקנים פוטר- וולטאי ם	3740	8688		כפיפות	<u>תמא/1</u>
12/02/2020	נחלים	3740	8688		כפיפות	<u>תמא/1</u>
12/02/2020	דרכים	3740	8688		כפיפות	<u>תמא/1</u>
27/12/2005		1030	5474		כפיפות	<u>תמא/35</u>
03/12/2014		1504	6930		כפיפות	<u>תממ/4 /14 /23</u> <u>2</u>
06/05/2019		10403	8223		פירוט	<u>25 /220 /02 /7</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב אבריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אבריאל		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופסולת	12: 45 10/07/2024	אנדראה סוסנקה	10/07/2024	1	1: 750	רקע	בינוי
לא	נספח מים	09: 25 25/01/2024	אמיר גרטי	25/01/2024	1	1: 1250	רקע	מים
לא	נספח ביוב	09: 27 25/01/2024	אמיר גרטי	25/01/2024	1	1: 1250	רקע	ביוב
לא	פרשה טכנית למים וביוב	13: 47 03/01/2024	אמיר גרטי	03/01/2024	11		רקע	ביוב
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	11: 58 23/01/2024	אמיר גרטי	23/01/2024	15		רקע	ניקוז
לא	מסמך סביבתי	13: 14 23/01/2024	שקד אבני	18/01/2024	36		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח חשמל	09: 26 28/01/2024	יניב אהרוני	25/01/2024	1	1: 1000	רקע	חשמל
לא	נספח תנועה	01: 34 04/07/2024	מרק ולדמן	03/07/2024	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	11: 40 01/07/2024	יואב אבריאל	01/07/2024	1	1: 5000	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
מורשה חתימה	פרטי	יגאל דמרי (1)		בירי בראשי השקעות יזום ופיתוח (1994) בע"מ	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9939000	08-9939095	Tzofit@dim ri.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 71 נתיבות.

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
מתכנן ערים	עורך ראשי	יואב אבריאל		י.א. תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31 א	08-6699000		office@ya- up.co.il
אדריכלית	אדריכל	אנדראה סוסנקה	35143332	י.א. תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31 א	08-6699000		andrea@ya- up.co.il
סביבה	יועץ סביבתי	שקד אבני		גאו-טבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	(1)		08-6909305	08-6909310	Admin@geot eva.co.il
חשמל	מתכנן	יניב אהרוני		י.אהרוני הנדסת חשמל	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6238774	08-6238776	adva@y- aharoni.co.il
מהנדס מים	מתכנן	אמיר גרטי	45812318	א.טייב הנדסה	עומר	(2)		08-6466611	08-6466238	amir.gerti@ta ieb-eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	מרק ולדמן	49007	א.טייב הנדסה	עומר	(2)		08-6466611	08-6466238	mark.valdma n@taieb- eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	יוסי כוכבי	598	חצב מדידות	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683	08-6232550	hazav@netvi sion.net.il

(1) כתובת : פארק תעשיות עומר.

(2) כתובת : בניין 6D, פארק התעשייה עומר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

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

תכנון מפורט לתעסוקה בשטח של 450 ד', באזור התעסוקה בשגב שלום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פירוט יעוד מתארי 'תעסוקה' ושינוי יעוד ל 'תעשייה', 'תעסוקה', 'מסחר ותעסוקה' ו- 'דרך'.
2. קביעת השימושים והתכליות המותרים בייעודי הקרקע.
3. קביעת הוראות מגבלות וזכויות בניה בייעודי הקרקע.
4. קביעת הוראות עיצוב אדריכלי והנחיות סביבתיות.
5. קביעת הנחיות לפיתוח ותשתיות.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	617 - 602 ,598 - 595 ,231
תעשייה	221 - 200
מתקנים הנדסיים	22 ,21
דרך מאושרת	110 ,105 ,104 ,102 ,1
דרך מוצעת	9 - 2 ,13 - 10
פסולת	972 ,971
מסחר ותעסוקה	621 - 618 ,601 - 599

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	110 ,105 ,102
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	8 ,3 ,13
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	619 ,601 - 599
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	615 - 613 ,608 - 602 ,598 - 595 ,617
דרך /מסילה לביטול	תעשייה	220 - 209 ,205 ,200
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	6
זכות מעבר למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	620 ,619
זכות מעבר למעבר רגלי	תעסוקה	617 - 615 ,612 ,611 ,231
חזית מסחרית	דרך מאושרת	110
חזית מסחרית	דרך מוצעת	8 ,6 ,4 ,13 - 10
חזית מסחרית	תעסוקה	617 - 608 ,598 ,597 ,231
חזית מסחרית	תעשייה	221 - 208 ,204 - 200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	30,424	6.73
תעסוקה	421,433	93.27
סה"כ	451,857	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	29,518.14	6.53
דרך מוצעת	46,279.24	10.24
מסחר ותעסוקה	35,108.35	7.77
מתקנים הנדסיים	231.69	0.05
פסולת	850.45	0.19
תעסוקה	185,186.42	40.98
תעשייה	154,683.03	34.23

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	451,857.32	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. תעסוקה - משרדים, היי-טק, בתי מלאכה, חנויות מפעל, מתקנים הנדסיים, מבנים ושטחים פתוחים לאחסנה, מוסכים ובכלל זה מוסך טיפולים, מחסן חלפים, משרדים המשרתים את המלאכה, דרכים פנימיות וחניה, מתקני תשתית, קווי מערכות תשתית הנדסית, שטחי השירות הדרושים להפעלת השימושים הנ"ל וכל שימוש התומך את הפעילות התעסוקתית.</p> <p>ב. מסחר - מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, אולמות אירועים, משתלות, שירותים אישיים ושירותי אשנב.</p> <p>ג. לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים.</p> <p>ד. תשתיות ושירות - חניה, הנחת תשתיות הנדסיות ושימושי השירות הדרושים להפעלת השימושים הנ"ל וכל שימוש התומך את הפעילות המוצעת ובכלל זה מרחב מוגן, אחסנה, הצללה ומתקני תשתית טכניים לחשמל, מים, ביוב, גז, ניקוז וכו'.</p> <p>בתאי שטח 602, 595-598 לא יותרו בתי מלאכה ומוסכים.</p> <p>בתאי שטח 595-598 יותרו, בנוסף לשימושים המפורטים לעיל, מרפאות (ללא אשפוז) ו/או מכללה, חדרי לימוד, מעבדות מחקר ופיתוח.</p> <p>בתא שטח 615 תותר, בנוסף לשימושים המפורטים לעיל, הקמת חניון לרכב כבד.</p> <p>מתוך השימושים המפורטים לעיל, להלן השימושים שיתרו בתת הקרקע - משרדים, מחסן חלפים, שטחים לאחסנה ומתקני תשתית, שירותים אישיים והנחת תשתיות. חניה ושטחי שירות המשרתים את התעסוקה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הבנייה תהייה בחומרים קשיחים עם חיפויים עמידים.</p> <p>ב. השילוט יוצב על גבי הבניין בהתאם לעיצוב מאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>ג. יותר שלט על עמוד עפ"י תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית</p> <p>ד. ניווד זכויות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע יהווה סטייה ניכרת.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>א. המסחר יתוכנן מלווה רחוב, בקומת הקרקע בלבד וישרת את משתמשי התעסוקה.</p> <p>ב. לא יותרו סככות ובנייה קלה בקו חזית המגרש לדרכים. תותר קולונדה במרווח הקדמי ובתנאי שלא יופרעו טווחי הראייה למשתמשי הדרך.</p> <p>ג. שיעורי המסחר יהיו כמפורט בפרק 5</p>
4.2	מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>א. תעסוקה - משרדים לכל סוגיהם, היי-טק, מרכז כנסים, חדר כושר, בנקים (משרדים), מרפאות (ללא אישפוז), מכללה, מכון העתקות, מתקנים הנדסיים, מבנים ושטחים פתוחים לאחסנה, מחסן</p>

4.2	מסחר ותעסוקה
	<p>חלפים, משרדים המשרתים את המלאכה, דרכים פנימיות וחניה, מתקני תשתית, קווי מערכות תשתית הנדסית, שטחי השירות הדרושים להפעלת השימושים הנ"ל וכל שימוש התומך את הפעילות התעסוקתית.</p> <p>ב. מסחר - מסחר קמעונאי, מסחר סיטונאי, בתי מרקחת, מסעדות ובתי קפה, אולמות תצוגה, שירותים פיננסיים לרבות בנקים, אולמות אירועים, משתלות, שירותים אישיים ושירותי אשנב כגון דואר וכד'.</p> <p>ג. לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ולא יותרו חנויות לחומרי בניין ועסקים מזהמים וכל שימוש אחר המהווה מטרד, בהתאם לחו"ד המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. תשתיות ושירות - חניה, הנחת תשתיות הנדסיות ושימושי השירות הדרושים להפעלת השימושים הנ"ל וכל שימוש התומך את הפעילות המוצעת ובכלל זה מרחב מוגן, אחסנה, הצללה ומתקני תשתית טכניים לחשמל, מים, ביוב, גז, ניקוז וכו'.</p> <p>בתאי שטח 618-621 לא יותר מרפאות ומכללה.</p> <p>מתוך השימושים המפורטים לעיל, להלן השימושים שיותרו בתת הקרקע - משרדים, מחסן חלפים, שטחים לאחסנה ומתקני תשתית, שירותים אישיים והנחת תשתיות. חניה ושטחי שירות המשרתים את התעסוקה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>מסחר</p> <p>א. תותר קולונדה במרווח הקדמי ובתנאי שלא יופרעו טווחי הראיה למשתמשי הדרך.</p> <p>ב. לא יותרו סככות ובנייה קלה בקו חזית המגרש לדרכים.</p> <p>ג. שיעורי המסחר יהיו כמפורט בפרק 5</p>
4.3	תעשיה
4.3.1	שימושים
	<p>א. תעשיה כבדה, חנויות מפעל, מתקנים הנדסיים, מבנים ושטחים פתוחים לאחסנה, חניונים לרכב כבד ומוסכים ובכלל זה מוסך טיפולים, מחסן חלפים, דרכים פנימיות וחניה, מתקני תשתית, חוות שרתים, מתקן סולרי, קווי מערכות תשתית הנדסית ושטחי השירות הדרושים להפעלת השימושים הנ"ל וכל שימוש התומך את הפעילות התעסוקתית.</p> <p>ב. יותר מסחר כשימוש נלווה, למפעלים פעילים וכחלק ממגרש התעשיה, בעל אופי המשרת את התעשייה, כגון: אולמות תצוגה ומכירה, מכירת חומרי גלם או תוצרי התעשייה. בתאי שטח אלה לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים.</p> <p>ג. יותר שימוש בחומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, בתנאי שאינו מגביל את השימושים הסמוכים ושאינו מהווה סיכון מעבר לתחום ההשפעה. תחום ההשפעה לעניין זה יהיה סימון היעוד בתשריט וגבול תא השטח. כל זאת, בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים.</p> <p>ד. לא תותר כניסת שימושים המוגדרים רצפטורים ציבוריים. רצפטור ציבורי הינו בהתאם למסמך מדיניות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים.</p> <p>ה. תשתיות ושירות - חניה, הנחת תשתיות הנדסיות ושימושי השירות הדרושים להפעלת השימושים הנ"ל וכל שימוש התומך את הפעילות המוצעת ובכלל זה מרחב מוגן, אחסנה, הצללה ומתקני תשתית טכניים לחשמל, מים, ביוב, גז, ניקוז וכו'.</p>



	4.3	תעשיה
<p>מתוך השימושים המפורטים לעיל, להלן השימושים שיתרו בתת הקרקע : מחסן חלפים, מתקני תשתית, אחסנה, חוות שרתים, חניה ושימושי תשתיות ושירות, כמפורט בסעיף ה' לעיל.</p>		
	4.3.2	הוראות
	א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הבנייה תהייה בחומרים קשיחים עם חיפויים עמידים. ב. לא יותרו סככות ובנייה קלה בקו חזית המגרש לדרכים. ג. השילוט יוצב על גבי הבניין בהתאם לעיצוב מאושר ע"י הוועדה המקומית. ד. יותר שלט על עמוד עפ"י תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית. ה. ניווד זכויות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע יהווה סטייה ניכרת. ו. ינקטו כל האמצעים למניעת השפעות סביבתיות כלפי השימושים הרגישים בסביבת התוכנית וכן יישמו פתרונות לשמירה על איכות האויר בחניונים (על פי התקנות התקפות) וכן אמצעים למניעת תשטיפים ופינויים למערכת הביוב.</p>
	ב	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>א. המסחר יתוכנן מלווה רחוב, בקומת הקרקע בלבד וישרת את משתמשי התעשיה, תוך שמירה על זכות המעבר של הציבור. ב. לא יותרו סככות ובנייה קלה בקו חזית המגרש לדרכים. תותר קולונדה במרווח הקדמי ובתנאי שלא יופרעו טווחי הראיה למשתמשי הדרך. ג. שיעורי המסחר יהיו כמפורט בפרק 5.</p>
	4.4	מתקנים הנדסיים
	4.4.1	שימושים
		חדרי השנאה והעברת תשתיות ציבוריות
	4.4.2	הוראות
	א	בינוי
		<p>א. הבנייה תהייה בחומרים קשיחים עם חיפויים עמידים. ב. יותר ניווד שטחי הבניה מעל הקרקע אל תת הקרקע, בהתאם לתכנון הנדסי.</p>
	4.5	דרך מוצעת
	4.5.1	שימושים
		<p>א. מיועד לתנועת כלי רכב, רוכבי אופניים, הולכי רגל וחניה. ב. העברת תשתיות מכל סוג. ג. פיתוח מדרכות, גינון, תאורה והשקייה. ד. מתקני דרך.</p>
	4.5.2	הוראות
	א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט. א. תאסר בנייה מכל סוג שהוא למעט מתקני דרך. ב. יש לקיים תאום תשתיות בין התכנון החדש ובין הדרכים והתשתיות הקיימות בהם</p>



4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	<p>א. מיועד לתנועת כלי רכב, רוכבי אופניים, הולכי רגל וחניה. ב. העברת תשתיות מכל סוג. ג. פיתוח מדרכות, גינון, תאורה והשקייה. ד. מתקני דרך.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט. א. תאסר בנייה מכל סוג שהוא למעט מתקני דרך. ב. יש לקיים תאום תשתיות בין התכנון החדש ובין הדרכים והתשתיות הקיימות בהם.</p>
4.7	פסולת
4.7.1	שימושים
	<p>א. שטח לאצירת פסולת - יותרו מאצרות, מתקני הפרדת פסולת עיליים או מוטמנים, משרד לניהול האתר. ב. תשתיות ושירות - חניה, קירוי המאצרות, הנחת תשתיות הנדסיות ושימושי השירות הדרושים להפעלת השימושים הנ"ל. ג. לא יותרו מתקנים לטיפול בפסולת.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>בינוי א. הבנייה תהייה בחומרים קשיחים עם חיפויים עמידים. ב. התכנון ייתן מענה כך שאצירת הפסולת לא תהווה מפגע חזותי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(5)	(4)	(4)	(4)	(4)	3 (3)	7	32 (2)	70	70	100	50	(1) 200	500	598 - 595	תעסוקה
(5)	(4)	(4)	(4)	(4)	3 (3)	7	32 (2)	70	70	100	50	(6) 200	500	602 - 615, 231, 617	תעסוקה
(5)	(4)	(4)	(4)	(4)	3 (3)	10	40 (2)	70	70	100	50	(6) 200	500	616	תעסוקה
(5)	(4)	(4)	(4)	(4)	2 (3)	7	32 (2)	70	70	100	50	(7) 200	1000	599 - 601, 621 - 618	מסחר ותעסוקה
(5)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	3	15 (9)	70		85	30	(8) 100	1000	200 - 204, 209	תעשייה
(5)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	3	15 (11)	70		85	30	(10) 100	1000	210 - 221, 208 - 205	תעשייה
0	0	0	0	0	1	1	4					(12) 85	50	21, 22	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0	0	1	1	5					(13) 60	400	971, 972	פסולת

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

הוראות טבלה 5:

א. ניוד זכויות מתת הקרקע אל מעל הקרקע יהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם שטחי מסחר לא יעלו על 10% משטחי הבניה.
- (2) גובה סופי, כולל מסתורים למתקנים טכניים.
- (3) מס' קומות חניון יהיו בהתאם לצרכי החניה.
- (4) כמסומן בתשריט. יותר קו בנין 0, לחניון עילי ותת"ק וסככות חניה.
- (5) כמסומן בתשריט. יותר קו בנין 0, לחניון עילי ותת"ק, קולונדה וסככות חניה.
- (6) מתוכם שטחי מסחר לא יעלו על 15% משטחי הבניה.
- (7) מתוכם שטחי מסחר לא יעלו על 60% משטח המגרש.
- (8) היקף המסחר לא יעלה על 5% משטחי הבניה.
- (9) הועדה המקומית תאשר, בהיתר, גובה למתקני תעשייה בהתאם לצורך תפעולי.

(10) היקף המסחר לא יעלה על 2% משטחי הבניה.

(11) הועדה המקומית תאשר בהיתר גובה למתקני תעשייה בהתאם לצורך תפעולי.

(12) יותר ניוד שטחים אל מתחת לקרקע, בהתאם לתכנון הנדסי.

(13) לטובת קירוי מאצרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

6. הוראות נוספות



6.1	תנאים בהליך הרישוי
<p>היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה ובתנאים הבאים :</p> <p>א. ביצוע בניה לפי היתר מתוקף תכנית זו יבוצע בד ובד בביצוע מערכות התשתית הנדרשות לביצוע ההרחבה, לרבות הדרכים, השטחים הציבוריים הפתוחים וכן בקיומן של תכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה. הכל לפי עניין ובהתאם לקצב פיתוח אזור התעשייה.</p> <p>ב. הגשת פתרון הפרדת העומס האורגני והעברת השפכים לרשת העירונית ברמה של שפכים סניטרים.</p> <p>ג. תיק מידע לשימושי מסחר יכלול הנחיות משרד הבריאות והנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. תיק מידע לשימושים העיקריים בתכנית זו יכלול הנחיות מהמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. תיק מידע להיתר בניה ראשון יכלול התייחסות המשרד להגנת הסביבה והנחיות לבדיקה אקוסטית.</p> <p>ו. תיק מידע להיתר יכלול הנחיות לתכנית תאורה מרשות הטבע והגנים, לפי המפורט בסעיף 6.3.</p> <p>ז. תנאי בהיתר בניה למבנה שגובהו הכולל +50 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ח. תנאי בהיתר בניה להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל +70 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
6.2	פיתוח תשתית
<p>כל קווי התשתית המתוכננים שבתחום התכנית כגון תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, יהיו תת קרקעיים, למעט חשמל.</p>	
6.3	איכות הסביבה
<p>א. כללי -</p> <p>1. באזור התעסוקה תבוצע אחזקה שוטפת ותקינה למערכות התשתית האזרחית : מגרשי החניה, מתקני הסנקה לביוב, צנרות שפכים ומתקני אצירה לפסולת.</p> <p>2. מערכת השפכים באזור התעסוקה תופנה למתקן שפכים אזורי מאושר ומוסדר.</p> <p>3. בכל המגרשים באזור התעסוקה תבוצע הפרדה בין נגר עילי נקי לנגר עילי מזוהם. נגר מזוהם יטופל באמצעות מתקני קדם ויופנה למערכת הביוב האזורית.</p> <p>ב. אחסנה ושימוש בחומרים מסוכנים -</p> <p>1. אחסנת חומרים מסוכנים תיעשה באתרים ייעודיים בשטח המפעלים, על פי תוכנית מפורטת באישור ובהתאם לנוהלי המשרד להגנת הסביבה העדכניים ביותר.</p> <p>2. אחסנת חומרים תכלול בין היתר : שימוש במאצרות תקניות בנפח 110% מנפח המיכל, שילוט, אוורור, אמצעים לאיסוף חומרים שנשפכו, אמצעי הגנה במקרה של דליפה, אמצעי כיבוי אש.</p> <p>3. המאצרות ייבנו מחומרים עמידים לבלייה מהחומר הנאצר בתוכם.</p> <p>ג. אחסנת דלקים ושמונים -</p> <p>אחסנת דלקים ושמונים תיעשה מעל מאצרות בנפח 110% מנפח המיכל, תכלול הצבת שילוט מתאים, חומרי ספיגה ואמצעים נוספים בהתאם לתקנות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. אחסנה פתוחה -</p> <p>תיאסר אחסנה פתוחה של נוזלים אלא אם הותקנו אמצעים למניעת מפגעים וזיהום נגר עילי ומי תהום כגון : מאצרות, רצפות בטון המנוקזות למתקני קדם והכול בהתאם לדרישות המשרד</p>	

איכות הסביבה	6.3
<p>להגנת הסביבה.</p> <p>ה. אמצעים למניעת רעש -</p> <p>1. בחינה אקוסטית בשלב ההיתר תתבצע בהתאמה למסמך חלוקת זכויות רעש.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר ראשון יהיה ביצוע בדיקה אקוסטית על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. שימושי תעשיה או שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת רעש (אולמות אירועים וכו') יידרשו בהכנת דו"ח אקוסטי על פי הנחיות מחוז דרום במשרד להגנת הסביבה כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ו. מוסכים -</p> <p>מיכל שמן יוצבו מעל מאצרה בנפח של 110% מנפח המיכל ותחת קורת גג, כך שלא יתאפשר מגע בין השמנים למי הגשם.</p> <p>ז. פסולת -</p> <p>1. דרכי הטיפול בפסולת בתחום המגרשים של ייעודי הקרקע השונים יבטיחו מניעת מפגע תברואתי או סביבתי.</p> <p>2. מיכלי אשפה פרטיים וציבוריים ימוקמו במיסתור מתאים, במקומות שיקבעו לכך בתכנית פיתוח בשטח המגרש, או במערך איסוף אזורי.</p> <p>3. מיכלים ציבוריים ימוקמו בתאי השטח 971-972, המיועדים לכך, בלבד.</p> <p>4. האשפה הביתית תועבר לפיתרונות קצה לטיפול בפסולת, מאושרים עפ"י כל דין, בתיאום עם הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. פסולת תעשייתית בת מיחזור תופרד למיכלי אצירה שונים ותפונה למיחזור באתרים מוסדרים על פי כל דין.</p> <p>6. פסולת שאינה למיחזור תועבר להטמנה באתרים מוסדרים על פי כל דין.</p> <p>7. הטיפול והסילוק של פסולות יהיה בהתאם להוראות ודרישות המשרד להגנת הסביבה והרשות המקומית, ותוך נקיטת כל האמצעים למניעת מפגעים במהלך ביצוע העבודות.</p> <p>8. יש לתת עדיפות למחזור פסולת בניין וניצול מרכיביה לשימוש בפיתוח תשתיות במקום כחלק מתוכנית הפיתוח. פסולת בניין תועבר לאתר סילוק הפסולת, מאושר על פי כל דין.</p> <p>ח. תאורה -</p> <p>בתאי שטח המבקשים היתר בניה בטרם מפותח השטח הסמוך ו/או הפונים לנחל 'נוקדים' (220-221), תדרש תכנית תאורה התכלול אמצעים לצמצום זיהום אור, על פי הנחיות רט"ג</p>	



ניקוז	6.4
<p>א. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשיהיה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז.</p> <p>ב. ניקוז שטח התכנית יתבסס על מערכת עילית ותת קרקעית בשילוב עם תהליכי השהייה והחדרה מקומית בשטחים מגוננים. פתרונות תיעול תת קרקעיים יבוצעו נקודתית בלבד, לפי צורך, ובהתאם להמלצות נספח הניקוז המנחה.</p> <p>עם זאת, לעת התכנון המפורט ייבדק הצורך בתוספת מתקני קליטת מים והוספת מערכת תיעול עירונית, בכבישים הראשיים בלבד.</p> <p>ג. ישמר רצף הניקוז בשטח התכנית באופן שלא יבוטלו תעלות קיימות בטרם יושלמו התעלות המחליפות אותן.</p> <p>ד. תעלות ניקוז פנימיות התואי הסופי ומידות התעלות ייקבע בתכנון המפורט שיאושר על ידי רשות הניקוז.</p> <p>ה. שצ"פים מגוננים יבוצעו בצורה מונמכת בכדי לקלוט חלק מהנגר מהמדרכות והכבישים על מנת ליצר שטחי איגום וחלחול של נגר ושחרור איטי של עודפים למורד הזרימה.</p>	

6.4	ניקוז
	<p>ו. מעברי מים, מתקני כניסה לתעלות ניקוז ומפגשי תעלות / כבישים בשטח התכנית יקבעו בתכנון מפורט על ידי מהנדס, יועץ ניקוז.</p> <p>ז. גבהי 0.00 של מגרשים הצמודים לתעלות ניקוז ראשיות יהיו גבוהים בלפחות 20 ס"מ מעל רום הזרימה המקסימלי בתעלות אלו, כמפורט בנספח הניקוז ובתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>ח. בכל אזורי הבניה יש להתאים את הבנייה ופיתוח השטח לעקרונות שימור נגר עילי.</p> <p>ט. חובת הפרדת זרמים מלאה בכל תחום התכנית - מי גגות יוזרמו בצנרת סגורה אל מערך הניקוז. ביוב סניטארי, תשטיפים ושפכים תעשייתיים, לאחר קדם טיפול במידת הצורך, יופנו למערך השפכים האזורי.</p> <p>מערכת הניקוז תהיה מופרדת ממערך השפכים, כך שתובטח מניעה מוחלטת של חדירת חומרים, מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע ו/או למי התהום, אלה יופנו למערך הטיפול עפ"י הנחיות תאגיד המים והביוב.</p> <p>י. במידת הצורך, יוכנו פתרונות לאיגום והפניית מי קיץ למערך הביוב על פי הנחיות רשות ניקוז, המשרד להגנת הסביבה ותאגיד המים והשפכים.</p>



6.5	ביוב
	<p>פתרון הקצה לביוב הוא מט"ש באר-שבע.</p>

6.6	סקר סייסמי
	<p>א. במידה ובמסגרת עבודות העפר, מתוכננת חפירה בשיפועים לתולים, יש לעשות זאת לפי תקנים ומפרטים רלוונטיים ובשיפועים הלוקחים בחשבון את הנתונים הסיסמיים, כולל הסיכון להגברת התנודות.</p> <p>ב. אין חשש מהתנזלות קרקע בשטח התכנית. עם זאת, במידה ובקידוחים לעומק 30 מ' שיבוצעו במסגרת הסקר הגיאוטכני ימצאו מי תהום רדודים בקרקע חולית, יהיה צורך להכין חקירה ייעודית.</p>



6.7	עתיקות
	<p>א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, כחיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית וחפירת הצלה, יבצען בעל ההיתר על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, ייעשו על ידי בעל ההיתר כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבנייה, מוסד התכנון יהיה רשאי להתיר שינויים כאמור, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ד. תנאי לתחילת עבודות באתרי העתיקות המוכרזים:</p> <p>1. תנאי לכל עבודה שמטרתה לחדור לתת-הקרקע או לכסותה, בתאי שטח אלו, יהיה ביצוע פעולות מקדימות פיתוח (כפי שפורט לעיל).</p> <p>2. לא תבוצע כל עבודה במקרקעין שבתאי השטח כאמור, ללא נוכחות ואישור של מפקח רשות העתיקות.</p>



6.8	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. תותר חלוקת תא השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. קוי הבנין, לאחר חלוקה ישמרו לפי המפורט בתכנית זו.</p>

הפקעות לצרכי ציבור

6.9

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 ב' (לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965) יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

מיידי

