

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 652-0888982**

**מגרש 110 א.ת. שגב שלום**

**מחוז**

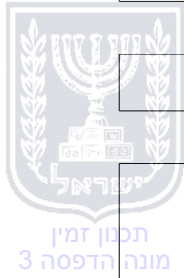
**דרום**

**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

הגדלת אחוזי בניה וקביעת קוי בניין למבנה תעשייה קלה ומלאכה במגרש 110 איזור תעשייה שגב שלום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 110 א.ת. שגב שלום
------------------------	-----------	------------------------

מספר התכנית	652-0888982
-------------	-------------

שטח התכנית	1.004 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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 184421

קואורדינאטה Y 568689

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש 110 איזור תעשיה 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		110	

שכונה איזור תעשיה שגב שלום

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39772	מוסדר	חלק		71

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



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4 /220 /02 /7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4/220/02/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	4343	310	26/10/1995
25 /220 /02 /7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 25/220/02/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	8223	10403	06/05/2019



**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				יוסף אבו ג'בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף אבו ג'בר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/10/2020	יוסף אבו ג'בר	13: 39 18/10/2020	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

**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	מנסור אבו גאמע			ערערה בנגב	(1)	8			mansorabu100@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 8 שכונה 4 ערערה בנגב.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

**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	יוסף אבו ג'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
	מודד	אוסקר גרינברג	667		כפר סבא	(2)	111			rdad122@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: רח' משה דיין 28א' כפר סבא.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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 אחוזי בני, קביעת קוי בניין במגרש 110 א' תעשייה שגב שלום.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת אחוזי בניה.

קביעת קוי בניין.

קביעת הוראות בינוי, שימושים ותכליות.

קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	110

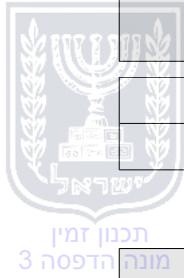
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	1,004	100
סה"כ	1,004	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	1,004.45	100
סה"כ	1,004.45	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	<p>תעשיה קלה ומלאכה</p> <p>א. אזור זה ישמש להקמת מבנים ומתקנים לתעשיה קלה לרבות תעשיה זעירה ומבנים לבתי מלאכה כגון: מוסכים, נגרות, מסגרות הכל בכפוף לס' 4.1.2 ב להלן.</p> <p>ב. תחנות שנאים, אולמות תצוגה, אולמות אחסנה ואספקה לחומרי גלם ומוצרים הקשורים לתהליך היצור, חניה, מבני משרדים, ושרותים לעובדים בתחום המפעלים כגון מלתחות, חדרי אוכל ומטבח.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א. לא תותרנה תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) אל אם יינתן אישור מוקדם מהמשדר להגנת הסביבה.</p> <p>ב. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס הועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה או המשדר לאיכות הסביבה עלולים לגרום לסיכון, מפגע או מטרד סביבתי.</p> <p>ג. יותר שימוש להפקת חשמל מאנרגיה השמש והרוח לצרכים פנימיים או מסחריים.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>א. תותר בניית גגות בטון או גגות קלים. בגגות קלים יותר שימוש בסיכוך מפח ו/או מחומרים פלסטיים לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית. לא יותרו שימוש ברעפים או באזביסט-צמנט לסיכוך גגות.</p> <p>ב. יתוכנן גג טכני שיכלול מתקנים כגון מערכות סולריות, מערכת קירור ומיזוג אויר וחדרי מעליות שישלולבו בעיצוב המבנה, או יוסתרו ע"י מסתור, שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. ארובות תרוכזנה במבנה / מכלול על גג המבנה, לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. יש לתכנן את מערכות מיזוג האויר והקירור בצורה מוצנעת ולמנוע ניקוז מערכות אלה לרשות הרבים.</p> <p>ה. חומרי הגמר ו/או של גגות שטוחים, יהיו מחומר שאינו זקוק לתחזוקה שוטפת כגון ריצוף באריחים, EPDM לבן, PVC לבן וכד'. לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומי, המיושמים באתר (זפת וכד'). השימוש ביריעות ביטומניות משוכללת, יותר בתנאי חיפוי באגרס אינטגרלי, המטובע עליהן בעת יצורן.</p> <p>ו. יותר שימוש בגגות להפקת חשמל מאנרגית השמש והרוח לצרכים פנימיים או מסחריים.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. חצרות המגרשים יתוכננו ויפותחו ויגוננו, לשבעת רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. חומרי הבניין והגמר יהיו לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. בחזיתות המבנים יאסר שילוב צנרת אלקטרו-מכאנית לרבות צנרת מיזוג אויר (למעט צמ"ג), למעט אם היא תמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים או שעיצובה יבטיח מניעת מפגעים חזותיים, הכל בכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. שלבי בניה ותוספת בניה:</p> <p>תוספת למבנה קיים, תכנון תוך התאמה לחזיתות המבנה הקיים, בחומרי גמר תואמים למבנה</p>

תעשייה קלה ומלאכה	4.1
<p>המקומרי, לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ה. שילוט- בכל בניין בו ידרש מיקום שילוט, יתכן ויבוצע פתרון אדריכלי למיקום השילוט ואופיו.</p> <p>השילוט יהיה אך ורק במקומות שיעודו לכך בתכנית ההגשה.</p> <p>ו. מתקני הפקת אנרגיה בס' 4.1.2 ג' להלן, ישולבו תפקודית ועיצובית בשימוש העיקרי של תא השטח, לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p><b>הוראות מתאריות</b></p> <p>א. מיקום המבנה ומפלסו על הטופוגרפיה הטבעית, יתכננו במטרה למזער את עבודות העפר.</p> <p>מגרש שתבוצענה בו עבודות עפר, יעבור שיקום נופי לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. חצרות משק- לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים או לשצ"פ.</p> <p>ג. מתקני אשפה- ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאם עם עיצוב המבנה והגדר.</p> <p>ד. חצרות המגרשים יפותחו ויגוננו לשביעות רצון מהנדס</p> <p>ד. גדרות בחזיתות תאי השטח הפונות לדרכים תבנה עפ"י הנחיות ופרט מאושר ע"י מהנדס</p> <p>הרשות המקומית בהתאם לס' 6.1.3 להלן.</p> <p>ה. קירות תומכים- יבנו עפ"י הנחיות ופרט מאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית, בהתאם לס' 6.1.3 להלן.</p> <p>ו. חומרים- כל אלמנטי הפיתוח יבנו או יחופו בחומרים, שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית, בהתאם לסעיף 6.1.3 להלן.</p>	ד



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה					גודל מגרש כללי	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות										
תעשייה קלה ומלאכה	110	1004	120	20 (1)	1305	140	70	12	3	מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני (2)	ציד-י שמאלי (2)	אחורי (2)	קדמי (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) מסחר תומך תעשייה.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה.

א- אישור תכנית עבודות פיתוח ותשתיות ע"י הועדה המקומית.

ב- הגשת תכנית בינוי על רקע תכנית טפוגרפיה של המצב הקיים בק"מ לפי דרישות מהנדס הועדה, שתכלול פרוט שימושים במבנים, מיקומו של המבנה ביחס למבנים אחרים, גבולות

מגרשים שכנים, מרווחים בין בניינים, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מיקום חניה, מתקני תברואה, מתקני חצר משק, ניקוז המגרש, תכנון מפורט של כל השטחים המשותפים, חומרי הגמר, התחברות למערכת תשתיות העירונית, יעבר קווי תשתיות של השירותים העירוניים בתחום המגרש, מיקום אונות למערכת (פילרים) ואופן שילובם בחזיתות המבנה/או בפיתוח.

ג- הגשת תכנית פיתוח שתכלול: פרוט חומרים, מיקום קירות תמך וגובהם, פרוט גידור, נטיעות גינון והשקיה, ריצוף, ריהטו גן, מעברים מקורים, מצללות וכד', הכל כדרישת הועדה המקומית. התכנית תכלול את הדרכים הגובלות בתכנית זו, לרבות הדרי התנועה הן, ובמגרשים של יעודי קרקע שאינם פתוחים, גם את חצרות המשק לרבות מערך הפריקה והטעינה בהן, מיקום מכלי גז/ או דלק, ואישורים ע"י הגורמים המוסמכים.

התכנית תתאם את חיבורי מערכות התשתיות וסילוק מי הניקוז.

ד- בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.

ה- הגשת תכנית מפורטת להסדרי תנועה ואישורה ע"י רשות תמרו.

ו- היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציג משרד הבריאות והגנת הסביבה.

התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

ז- תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע חקירה גיאוהנדסית לתכנון מפורט כמפורט בתקן 413 סעיף 202.2.1 ג' ובדיקת פוטנציאל התמוטטויות בקרקע לס במסגרת חקירה גיאוהנדסית,

בחנינת הצורך בסקר תגובת אתר ספציפי כמוגדר בתקן 413 (עמידת מבנים ברעידת אדמה).

ח. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

**6.2****עתיקות**

ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.

במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989

ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע."

**6.3****חניה**

החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי 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'.

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.

## 6.5

## ניהול מי נגר

א. 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.

## 6.6

## פיקוד העורף

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

## 6.7

## תשתיות

- מים חיבור המים יתואם עם מחלקת המים במועצה המקומית שגב שלום ובהנחיתה.

- ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש באר שבע.

טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.

## 6.8

## הנחיות מיוחדות

הנחיות לתשתיות, בריאות הציבור והסביבה.

הנחיות כלליות:

א- תיקבעה הדרכים ויובטחו הסדירים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים- הכל בהתייעצות עם הרשויות המוסמכות.

ב- זכות העברת קוי תשתיות

הועדה המקומית רשאית להעביר קווי ניקוז ותיעול בתחום תאי השטח הפרטיים ובלבד שהמעבר יהיה ברצועה של 1 מ' לכל צד מגבול המגרשים. על כל בעל זכות במקרקעין, לאחר שקיבל הודעה על כך מאת הועדה המקומית, לתת זכות מעבר -חופשי להתקנת ו/או תחזוקת קוי תשתית ממגרשים גובלים, ובתנאי שלאחר התקנת קווי תשתית אלה, יוחזר השטח לקדמתו.

ג- חל איסור בניה מעל לקוי תשתיות וכל פגיעה תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ד- התשתיות המתוכננות באתר: קווי חשמל, תקשורת, מים, ניקוז וקווי שפכים, תחבורה

**הנחיות מיוחדות****6.8**

למערכת התשתית הקיימת, באישור הוועדה המקומית ובתיאום הרשויות המוסמכות.  
ה- בתחום התכנית יותרו תעסוקה ושימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות,  
המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה, הכל בהתאם להוראות  
הוועדה המקומית והיחידה לאיכות הסביבה. בסמכות היחידה לאיכות הסביבה להוסיף או להקל  
בהוראות אלו.

**ביצוע התכנית****7.****7.1 שלבי ביצוע****7.1**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

**7.2 מימוש התכנית****7.2**

10 שנים מיום אישורה

