

15/04/2019

zevbar@012.net.il ; דואל: 2566380



להפקיד את התכנית

24/07/2019

תכנית 609-0571737

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

פארק תעשייה מזרחי שלב ב'

נספח פרוגרמתי

על פי התכניות המעודכנות, העיר נתיבות עתידה להכפיל את עצמה ואף יותר תוך כעשרים שנה. הגידול הצפוי באוכלוסייה המתממש באופן שוטף, מחייב הגדלה משמעותית בשטחי התעסוקה בתחום השיפוט העירוני. זאת משתי סיבות עיקריות:

- לאפשר ליותר תושבים למצוא תעסוקה בישוב ולצמצם את ההכרח לנסוע למקום עבודה רחוק.
- הגידול באוכלוסיית העיר מחייב הגדלת המשאבים העומדים לרשות העירייה על מנת לאפשר מתן רמת שירותים נאותה לתושבי העיר.
- כיום יש לנתיבות מעט שטחי תעסוקה יחסית לגודל האוכלוסייה.
- התכנית המוצעת מוסיפה לעיר כ – מ"ר זכויות בנייה (זכויות בנייה עיקריות ושרות).

לוח מס' 1: יעודי קרקע וזכויות בנייה עיקריות (מ"ר)

זכויות עיקריות	הרכב ב - %	שטח קרקע	
	26.55%	109,468	דרכים
	6.83%	6.49%	מוסדות ציבור
	5.02%	19,227	מסחר ותעסוקה
	7.41%	28,415	ספורט ונופש
	2.77%	10,604	שצפ
	49.42%	189,466	תעשייה קלה ומלאכה
	100.00%	383,369	סך הכל
	54.44%	208,693	מזה: תעסוקה

התכנית המוצעת מגדירה 32 מגרשים בגדלים שונים וזכויות בנייה בהיקף של 686,000 מ"ר שטח עיקרי ושרות עיליים ובנוסף שטחים לבנייה תת קרקעיים.

בהנחה של בנייה של מבנים בני 2-3 קומות ואף עד 4 קומות ניתן לתת מענה לחניה עילית בתחום המגרש.

המגרשים בגדלים שונים, כ - 6.5 דונם בממוצע כאשר המגרש הגדול הוא בשטח של כ - 21 דונם השטח הקטן ביותר הוא בשטח של כ - 2.8 דונם (ראה פירוט בלוח מס' 2 להלן).

סך זכויות הבנייה לתעסוקה מסכמים בכ – 930,000 מ"ר, מזה עילי בהיקף של 762,775 מ"ר.



זכויות בנייה							
סך זכויות בנייה	שירותות תת קרקעי	שירות עילי	עיקריות עילי	שטח מגרש			
12,990		17,560	40,900	16,239	401	מבנים ומוסדות ציבור	
7,960		10,800	25,000	9,949	402		
11,535		4,535	7,000	0	603	ספורט ונופש –	
33,150		7,650	25,500	28,415	603	ספורט ונופש	
84,585	15,380	27,605	41,600	19,227	902	מסחר ותעסוקה	
94,210	17,130	23,130	53,950	21,414	300	תעשייה ומלאכה	
78,795	14,325	19,340	45,130	17,909	301		
21,735	3,950	5,335	12,450	4,941	302		
21,245	3,845	5,220	12,180	4,808	303		
13,750	2,500	3,375	7,875	3,125	304		
12,320	2,240	3,030	7,050	2,800	305		
12,390	2,250	3,040	7,100	2,814	306		
12,760	2,320	3,140	7,300	2,899	307		
15,010	3,550	3,460	8,000	3,187	308		
17,750	3,230	4,360	10,160	4,041	309		
19,875	3,615	4,880	11,380	4,519	310		
17,600	3,200	4,320	10,080	3,997	311		
17,750	3,230	4,360	10,160	4,037	312		
27,245	4,955	6,690	15,600	6,194	313		
26,980	4,900	6,630	15,450	6,133	314		
41,960	7,630	10,330	24,000	9,537	315		
71,180	12,940	17,470	40,770	16,177	316		
96,315	17,515	23,640	55,160	21,894	317		
17,600	3,200	4,400	10,000	4,005	318		
17,150	3,120	4,210	9,820	3,897	319		
16,110	2,930	3,955	9,225	3,662	320		
16,380	2,980	4,020	9,380	3,723	321		
17,075	3,100	4,195	9,780	3,882	322		
16,500	3,000	4,050	9,450	3,750	323		
21,390	3,890	5,250	12,250	4,865	324		
21,170	3,850	5,195	12,125	4,812	325		
20,050	3,650	4,920	11,480	4,559	326		
19,005	3,455	4,665	10,885	4,319	327		
18,260	3,320	4,480	10,460	4,150	328		
15,025	2,730	3,695	8,600	3,415	329		
984,805	167,930	272,935	617,250	263,295		סך הכל	
20,950	0	28,360	65,900	26,188		מבנים ומוסדות ציבור	
33,150	0	7,650	25,500	28,415		ספורט ונופש	



930,705	167,930	236,925	525,850	208,692	תעשייה מלאכה ומסחר ותעסוקה
---------	---------	---------	---------	---------	-------------------------------

מכלל זכויות הבנייה לתעסוקה 11,535 מיועדות למסחר כחלק מרעיון עירוב שימושים מבלי להתחרות במע"ר.

אנו רואים כי המגרשים בעלי מגוון שטחים כאשר מגרשים רבים הם בגודל בינוני בסביבות של 3-6 דונם, כאשר זכויות הבנייה הן בשיעור של כ- 250% שטח עיקרי ובסך הכל זכויות מעל לגובה 0, הוא 366%.



התכנית מאשרת איחוד מגרשים.

מגרשים 401 ו- 402 מכוונים למוסד ציבורי כלל עירוני כגון מכללה, או מוסד השכלה אחר, ומגרש אחד מיועד למתקן רפואי כמו מרפאה אזורית וכדומה.

