

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0369744

מגרש מס' 69A רח' הארזים, אזה"ת נתיבות

מחוז

דרום

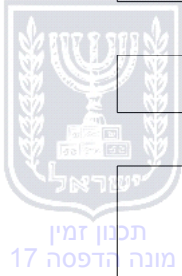
מרחב תכנון מקומי

נתיבות

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

תוכנית זו מבקשת להוסיף זכויות בניה במגרש מס' 69A באזור התעשייה נתיבות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש מס' 69A רח' הארזים , אזה"ת נתיבות

609-0369744

מספר התכנית

2.293 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) סעיף קטן 15, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) 1)
(3) (א)

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	נתיבות
קואורדינאטה X	161728
קואורדינאטה Y	592191

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

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
39583	מוסדר	חלק	19-20	60

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

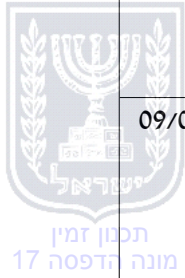
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1 /104 /03 /22	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /22 /104 .1. הוראות תכנית 22 /104 /03 תחולנה על תכנית זו.	2015	1635	09/06/1974
16 /104 /03 /22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /22 /104 ממשיכות לחול.	4103	2364	22/04/1993
22 /מק/ 2082	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22 /מק/ 2082 ממשיכות לחול.	6614	5537	24/06/2013



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				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	12/09/2017	ישראל מסילטי	12/09/2017	נספח בינוי	לא
ניקוז	מנחה	1: 500		12/09/2017	רוני גיאת	12/09/2017	נספח ניקוז	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	12/09/2017	בר ליאור	12/09/2017	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		12/09/2017	ישראל מסילטי	01/10/2017	תשריט 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
	פרטי	אברהם כהן		פנל מטבחים א.כהן בע"מ	נתיבות	ארזים	17	08-9944015	08-9942486	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י	באר שבע	התקוה	4	08-6264228	08-6263797	
חוכר		אברהם כהן		פנל מטבחים א.כהן בע"מ	נתיבות	ארזים	17	08-9944015	08-9942486	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		Mesi12@012.net.il
יועץ ניקוז	יועץ	רוני גיאת		גיאת הנדסה בטיחות וגיאות	אשקלון	הנמל	17	077-2122561	077-2122560	rgse10@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808	פוטומאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il
	יועץ תחבורה	בר ליאור	5716706		אור יהודה	(2)	5	03-5336777	072-7274438	liorb@or- eng.co.il

(1) כתובת : דלית אל כרמל 2/66.

(2) כתובת : רח' משה אביב (העמל) 1/5 אור יהודה 60371.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

הוספת קומה וזכויות בניה בתא שטח מס' 69A.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת זכויות בניה בסך 40% מהשטח הכולל המותר לבניה (795 מ"ר שטחים עיקריים ו-159 מ"ר שטחי שרות) ע"פ סעיף 62א (א) 1 (3) (א).
2. הוספת 1800 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע וזאת בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62א (א) (15).
3. הוספת קומה מתחת לקרקע ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4א.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
תעשייה	69A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	303.3	13.24
תעשייה	1,987	86.76
סה"כ	2,290.3	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	304.51	13.51
תעשייה	1,949.13	86.49
סה"כ	2,253.64	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	1. שטחים למבני תעשיה ישמשו למבנים לתעשיה שאינה מטרידה בתי מלאכה ומתקני שירות כגון: מוסכים, מתקני החסנה, משרדים לבתי המלאכה ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל, פרט למפעלים העלולים - לדעת מהנדס הועדה - להוות מטרד לסביבתם.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. קווי בנין כמסומן בתשריט. 2. המבנה כולו יחופה בחומרים קשיחים בלבד. חומרי החפוי יהיו- אבן טבעית בסיתות שיקבע על ידי מהנדס העיר, אבן מתועשת, זכוכית, אלומיניום/אלוקובונד, לוחות ואריחי בטון מתועש באישור מהנדס העיר. לא יותר שימוש בטיח בחזית הראשית של המבנה. 3. על גג המבנה יותקנו פתחים/אמצעים להכנסת תאורה טבעית ואורור לכל חלקי המבנה. 4. גובה מבנה מירבי 9 מ' בהתאם לתכנית מס' 1/104/03/22, תותר הקמת מתקנים טכניים על הגג עד גובה של 2 מ' (גובה מירבי 11 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג). 5. המתקנים הטכניים יוסתרו וישולבו בעיצוב המבנה. 6. קומת המרתף תשמש למטרת חניה בלבד, כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרכים ישמשו לכבישים, מדרכות ומעברים, חניה ורמפות לפריקה, נטיעות וקווי-ניקוז
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				ס"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי								
תעשייה	1952	2782	(1) 556		1800	5138	258	9 (2)	2	1	0	0	0

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור ממ"מ, מתקנים טכנים וסכות פתוחות.

(2) לא כולל מתקנים הנדסיים על הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

א. היתר בניה יינתן ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.3**חשמל**

א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל:

1. קו חשמל מתח נמוך: 2.25 מ' מציר הקו

2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: 6.5 מ' מציר הקו

3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו

4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו

5. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.4**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5**בניה ירוקה**

בקשות להיתר בניה מתוקף תוכנית זאת תכלולנה היבטים של בניה ירוקה כדלהלן:

א. מערכות טכניות, לרבות מערכות מיזוג אוויר מרכזיות, מפוחים וכד' יותקנו ככול הניתן בחללים סגורים או במסתורים על הגגות, באופן שימנע מטרדי רעש.

ב. הצללת חזיתות.

ג. שימור אנרגיה.

ד. בידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.

ה. שימוש וניצול אנרגיה סולארית.

ו. שימוש בתאורה טבעית.

ז. תכנון פתחים שיאפשרו אוורור טבעי איכותי.

6.6**ניקוז**

יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי גר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים



6.6	ניקוז
	אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה , אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 5 שנים מיום אישורה.

