

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0612440

מגרש מס' 3, רחוב בעלי המלאכה, נתיבות.

מחוז

דרום

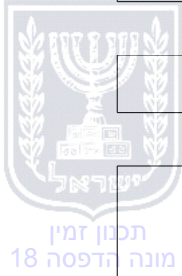
מרחב תכנון מקומי

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

תכנית זו מבקשת ליצור מסגרת תכנונית עבור הקמת מתחם תעשייה במגרש מס' 3 בתחום רשות עירונית נתיבות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מס' 3, רחוב בעלי המלאכה, נתיבות.

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

609-0612440

מספר התכנית

8.400 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כןועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומיתלפי סעיף בחוק
א62 א (א) סעיף קטן 1, א62 א (א) סעיף קטן 15, א62 א (א) סעיף
קטן 4, א62 א (א) סעיף קטן 4, א62 א (א) סעיף קטן 5, א62
(א 1) (4)היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאותסוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקההאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
לא

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

נתיבות

קואורדינאטה X

161493

קואורדינאטה Y

591881

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

נתיבות - חלק מתחום הרשות : נתיבות

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתיבות	בעלי מלאכה	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100279	לא מוסדר	חלק		1

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

נגב מערבי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3 /104 /03 /22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /22 /104 ממשיכות לחול.	1947	14	04/10/1973

הערה לטבלה:

תשריט חלוקה 2/104/03/22-א- שינוי.



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: 500	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	09/08/2018	ישראל מסילטי	09/08/2018	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	20/06/2018	אריאל סדרה	08/08/2018	נספח תנועה גליון 1	לא
תנועה	מנחה	1: 200	2	20/06/2018	אריאל סדרה	08/08/2018	נספח תנועה גליון 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	09/08/2018	ישראל מסילטי	09/08/2018	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ	נתיבות	מלכי ישראל	10	08-9933775	08-9933780	oren622@walla.co.il

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	08-6264220	08-6264266	
חוכר				אלקור מתכות נתיבות בע"מ	אזור	דרך השבעה	1	072-2570533	03-6502876	office@alon-group.co.il
אחר				ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ	נתיבות	מלכי ישראל	10	08-9933775	08-9933780	oren622@walla.co.il

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	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat-i.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	דרך מצדה (2)	100	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אריאל סדרה	16701081	אריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח בע"מ	כפר סבא	(3)		09-7407401	09-7407402	ariel@asadra.co.il

(1) כתובת: ד.נ. גבעת ברנר.

(2) כתובת: מרכז הנגב 19.

(3) כתובת: ת.ד. הוד השרון 45100.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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**

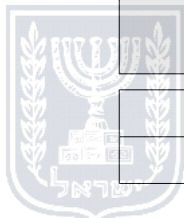
תכנית זו מבקשת ליצור מסגרת תכנונית עבור הקמת מתחם תעשייה, הכולל קומת מרתף עבור חניון תת קרקעי ומתקנים טכניים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד מגרשים 3א ו 3ב ויצירת מגרש מס' 3 כמסומן בתשריט מצב מוצע ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.
2. שינוי קוי בנין כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 :
 - א. שינוי קוי בניין צידיים מ-3.5 מ' ל-1.5 מ'.
 - ב. שינוי קו בניין אחורי מ-3.5 מ' ל-0.0 מ'.
3. הגדלת תכסית הקרקע מ-40% ל-80% ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.
4. הוספת קומות, מ-3 קומות ל-6 קומות (כמפורט בסעיף א. 4.1.2. להוראות התכנית) ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.
- 4א. הוספת שטחי שרות מתחת לקרקע בסך 8400 מ"ר עבור הקמת חניון תת קרקעי ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 15.
6. הוספת שטחי שרות מעל הקרקע בסך 2000 מ"ר (כ-17% מהשטח הכולל המותר לבניה) ע"פ סעיף 62א (א) 1) (4).

תכנון זמין
מונה הדפסה 18**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשייה	3

תכנון זמין
מונה הדפסה 18**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	8,400	100
סה"כ	8,400	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	8,400.02	תעשייה
100	8,400.02	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	שטחים לתעשיה ומלאכה ישמשו למבנים ו/או מפעלי תעשיה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון: מוסכים, מתקני אחסנה, משרדים לבתי מלאכה ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. א.תותר הקמת מבנה בגובה שלא יעלה על 6 קומות, קומת הקרקע וקומה א' יהיו מלאות, ושטח קומות ב'-ה' לא יעלה על 1000 מ"ר. 2. תותר בניה בתכסית קרקע מירבית של 80%. 3. יחוייב מתן מעבר חופשי להולכי רגל בין מגרשים מס' 3 ו-620 וחזרה. 4. קווי בניין כמסומן בתשריט. בקו בניין 0.0 בין מגרש 620 למגרש 3 תותר פתיחת פתח לצורך מעבר הולכי רגל. 5. התקנת מתקנים על הגג, לרבות דודי שמש, מנועי מזגנים וכדומ', יוסתרו וישולבו בעיצוב המבנה. 6. המבנה יחובר לרשת המים והביוב העירונית. 7. המבנים יתוכננו ברצף ובאחידות מבחינת הבינוי, הפיתוח, מערך החניות והתנועה, מערך התפעול וכדומ'. 8. תותר בניית גגונים למעברי הולכי רגל למטרות הצללה והגנה מרוח וגשם. 9. דרכי שירות ומעברים - בעת הגשת בקשה להיתר יוגשו תכניות מפורטות ביחס למערך התנועה תכנון זמין מונה הדפסה 18 והחנייה הפנימיים במגרש ו/או למתקנים אחרים בשטח.
ב	חניה 1. בתחום תא שטח מס' 3 מתוכננת חנייה תת קרקעית שתספק מענה לחניות הפרטיות עבור שני המגרשים (מגרש 620, מגרש 3) בהתאם לזכויות הבנייה המאושרות ועל פי תקן חנייה תקף. 2. בתא שטח מס' 620 ימוקם אזור תפעולי אשר יתן מענה לצרכים התפעוליים של כל המתחם (מגרש 620 ומגרש 3). 3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכניות התנועה על ידי הוועדה המקומית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
תעשייה	3	8400	10080	3680		8400 (1)	22160	80	25 (2)	6 (3)	1	(4)	(4)	(4)	(4)

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 חניון תת קרקעי ומתקנים הנדסיים.
- (2) לא כולל מתקנים על הגג.
- (3) קומת הקרקע וקומה א' יהיו מלאות, ושטח קומות ב'-ה' לא יעלה על 1000 מ"ר..
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

1. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון התאמת נגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממורשה נגישות מתו"ס.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.
4. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה.
5. תנאי למתן היתר בניה להקמת חדר/ תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הקמה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו - 2006.
6. תנאי למתן טופס 4 להפעלת חדר/ תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו - 2006.
7. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור היחידה הסביבתית למניעת מטרדים סביבתיים בתוך המבנה ועל סביבתו הסמוכה, בהתייחס למטרדי רעש, איכות אוויר, מטרדי ריח וקרינה.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מול משרד הבטחון ורת"ע בעניין בטיחות טיסה.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי מפורטת אשר תכלול פירוט מפלסי הקרקע הסופיים, חומרי גמר, חזיתות, קומות, פיתוח השטח, דרכי שירות פנימיות, שטחי חנייה למבקרים, שטחי גינון, מיקום שילוט, מיקום מערכות בגג וכיוב'.
10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר מאושר על ידי מהנדס העיר נתיבות. התכנית תכלול בין היתר פירוט גינון, ריצוף, מתקנים הנדסיים, מצללות, חומרי בנייה, שילוט, עמודי פרסום גבוהים, מתקני תאורה, מערכות סולאריות וכדומ'.
11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עבודות תשתית עם מחלקת הנדסה של הרשויות המקומיות.
12. היתר בנייה יציג התחברות למערכות תשתית עירוניות. ניתן להתחבר למערכת התשתית של רשות אחת (מועצה/ עירייה) בתנאי שנותנת פתרון תשתית למתחם כולו.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.

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. בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו

6.3

חשמל

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

ניקוז

- א. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם.
ב. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).
ג. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15%- שטחים מחלחלים בשטח המגרש, אם יבוצעו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
ד. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום. במידה והמגרש אינו גובל בשטח ציבורי יש להפנות את העודפים למערכת הניקוז העירונית.

6.5

תשתיות

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
ג. בעל היתר הבניה יתאם, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
ד. חיבור הבנין לרשת המים והביוב המרכזית יהיה באישור אגף המים ברשות המקומית.

6.6

היטל השבחה

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

6.7

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם 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

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18