

תכנית מס' 6/101/02/22 - מבוא

המגרש ממוקם בגבול הטמפורי בין מ.א.ע.זתה לבין מ.מ.נתיבות בצומת שני
כבישים עורקיים.

באזורי המסחר הקיימים בנתיבות קיים חסד במקומות חנייה ולכן העתקת מוקד
מסחרי למגרש שישפק מקומות חנייה בתחומיו תאפשר הקלה על הלחץ במיזורים אלה.

חזית מסחרית בצומת דרכים תהווה תוספת חיובית לעיצוב האורבני שימשור אחדיו
שיפוצים של מבנים קיימים שמצבם דורש שיפוצ.

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ע"י שינוי יעוד בחלק של מגרש בשטח
של כ-32 דונם מאזור לתעשייה לאזור מסחרי. השטח המסחרי המוצע הוא בגודל
של כ-3 דונם המהווים כ-10% משטח המגרש המקורי.

דוק התכנון וחבניה תשכ"ח 1968

העדה המקומית לתכנון ובניה
נתיבות

תכנית מפורטת מס' 6/101/02/22

הועדה המקומית בשיבת מס' 1/92

מינוי 16.1.92 תחליטה להמליץ

בגבי העדה המחוזית לאשר את התכנית

יו"ט ראש העדה
ד"ר יעקב זורח

מנהל העדה
יעקב זורח

מחברת: מרת רות לתכנון
מספר: 211.03

.1

מדחב תכנון מקומי נתיבות
תכנית מתאר מס' 6/101/02/22
שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/22

תכנון

מחברת: מרת רות לתכנון
מספר: 211.03
מספר תכנית: 6/101/02/22
מספר תכנית: 101/02/22

מחוז : הדרום
נפה : באר שבע
מקום : נתיבות, אזור התעשייה.
תאריך : יוני 1993

פרק א' - התכנית

1. המקום- נתיבות, אזור התעשייה.
2. שם וחלות התכנית -תכנית זאת תקרא "תכנית מתאר מספר 6/101/02/22 שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/22 ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות התכנית.
3. מטמכי התכנית - התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית" וגליון אחד של תשריט שרוך בקנה מידה 1:1250 להלן "התשריט", המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. שטח התכנית - כ-37.330 דונם .
5. גוש- 39583 (חלקה 43-חלק) 34576
6. יוזם התכנית- ע. מבנים בע"מ - הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתיבות.
7. בעל הקרקע -מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורכת התכנית אחד' טובה ויינברג -דח' הכותל המערבי 14, באר שבע .
9. יחס לתכניות אחרות-התכנית תהייה כפופה להוראות תכנית מס' 14/104/03/22 ותכנית מס' 101/02/22 למעט השינויים המפורטים בתכנית זאת.
10. מטרת התכנית -תכנון אזור מסחרי ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. רשימת הציונים - הציונים יהיו כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

פרק ב - הנחיות בניה

כללי: הנחיות הבניה יהיו בהתאם לתקנות החדשות לחוק התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.

1. אזור תעשייה

- א. שימושים: כל סוג תעשייה שאינה בסתירה להנחיות המשרד לעמידת איכות הסביבה כמפורט להלן.
- ב. מגבלות ואיסורים: 1. לא תותר הקמת מפעלים כימיים, תרופתיים אלא אם קיבלו אישור מוקדם מהמשרד לאיכות הסביבה. במקרים הבאים נדדשת קבלת חוות דעת של המשרד לאיכות הסביבה, ובמעדיה לא תאושר התכנית ולא יוצא היתר בניה.
 - א. שמוש בפחם או במזוט כבד מעל 3000 טון לשנה.
 - ב. צריכת מים העולה על 5000 מ"ק לשנה.
 - ג. ייצור פסולת העולה על 300 טון לשנה.
2. אסור יהיה שימוש שיש בו סיכון אקולוגי, סיכון משרד היחיד ומפגע עפ"י חוק למניעת מפגעים. קיומו או אי- קיומו של סיכון אקולוגי קיים או עתיד, יקבע ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
3. לא תותר הקמת מפעלי תעשיות מזרמות בקרבת מפעלי מזון.
4. לא יינתן אישור לתכנית ולא יוצא היתר בניה למפעל, אלא אם קיימות בפועל דרכי גישה ותשתיות לסיכוק עפכים, פסולת מוצקה וניקוז.
 - א. גובה מידבי: 2 קומות עד 8.0 מ' ממפלס המדדה בתזיית המגדש במקום הגבוה ביותר.
 - ב. אחוז בניה מידבי: א. שטחים עיקריים -עד סך 55% משטח המגדש בכל הקומות (כולל סככות ומבני עזר)
 - ב. משרות שירות -עד סך 10% משטח המגדש בכל הקומות (כולל חניות מקורות, חדדי שירות מבני וכד')
 - ה. קוי בנין מזעריים: 5.0 מ' לכל צד.
 - ו. גדרות: גובה מידבי לגדרות יהיה 1.80 מ' ממפלס קרקע סופי בכל הצדדים.

2. אזור תעשייה מגדש מס' 97א- התכנית אינה תכה על שטח זה.

2. אזור מסחרי

- א. שימושים: סופרמרקט, מסחר קמעונאי, משרדים
- ב. גובה מידבי: 2 קומות עד 8.5 מ' מפלס המודקה בחזית המגדש במקום הגבוה ביותר + מדחף מכני.
- ג. אחוז בניה מידבי: א. שמחים עיקריים - 35% לכל קומה סה"כ 70% משטח המגדש ב-2 קומות.

ב. מטרות שירותים: 5% בקומה קרקעית, 5% בקומה

10% מדחף מכני שאובה נטו נא

ינדה על 2.20 מ' סה"כ 10% מעל

פני הקרקע 10% מרחב מפני הקרקע.

ד. קו בנין מזעריים: כמסומן בתשריט.

3. חזקים

מקום החזקים ורוחבו יהיה כמסומן בתשריט.

פרק 14 ככ"י

1 א. שותים הנדסיים: א. הביוב והניקוז יבוצעו עפ"י הנחיות ואישור משרד

הסניאות ואיכות הסביבה.

ב. מפעל תעשייתי יחודי למערכת הביוב המרכזית רק

לאחר שהקים מתקנים וסידורים להבטחת איכות

השפכים, והיא תהיה תואמת את חוק העזר העירוני

להזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב-1981.

ב. מקבצים: הבנייה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

ג. תשלום: התשלום לרשות חב' החשמל.

ד. תאריכי ושלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

ה. היתרי בניה: היתרי בניה למגדש מס' 2 ינתנו בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה

המקומית לתכנון ולבניה נתיבות.

ו. חנייה: החנייה תבוצע בתוך גבולות המגדשים עפ"י תקן חניה חוק התכנון והבניה

ז. חלוקה ורישום: רישום השמחים יהיה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית

מדידה לצדכי רישום באישור יו"ד הועדה המקומית.

ח. הפקעה לצדכי ציבור: השמחים הציבוריים יופקעו ע"י המועצה המקומית וירשמו על

שעה בהתאם לסעיפים 188, 189 בחוק התכנון והבניה

תשכ"ה 1956.

טובה ויינברגר
 אדריכלות ובנין ערים
 חזותל מעבדני 14 ני"ש
 רשיון מס' 280640

חתימת עורכת התכנית :



חתימת יוזם התכנית :

חתימת בעל הקרקע :

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תש"ח-1965
מס' 610/א/62
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 לאשר את התוכנית. **8/11/93**
 יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תש"ח-1965
מס' 610/א/62
הפקדת תכנית מס' 610/א/62
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 להסיר את התכנית. **14/6/93**
 יו"ר הועדה המחוזית

מס' 610/א/62
 הודעה על אישור תכנית מס' **610/א/62**
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' **4146**
16/12/93 מיום

מס' 610/א/62
 הודעה על הפקדת תכנית מס' **610/א/62**
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' **4149**
29/12/93 מיום

משרד הפנים
 מחוז הדרום
 תל אביב