

לשכת התכנון המחוזית  
30-06-1997  
מחוז הדרום

לשכת התכנון המחוזית  
25-09-1997  
מחוז הדרום

תכנית מפורטת מס' 12/101/02/22

העתק משרדי

מבוא

התכנית המוצעת מאששת את ההתפתחות הטבעית של המרכז העירוני של נתיבות במקביל ליצירת הכניסה הדרומית החדשה לעיר.

מתחם רמגור יפותח כמתחם משולב הכולל שימושים מסחריים בחזית רח' סמלו אשר יחד עם פרויקט השוק העירוני ותכנית 6/10/02/22 המסחרית מדרומו יוצרים רצף של מסחר לאורך נתיב זה, תוך יצירת חזית אורבנית ברמה גבוהה.

התכנית מציעה פתרונות חניה להקלת הלחץ באזורי המסחר הקיימים, פיתוח שטח, גינון ופיתוח סביבתי.

החלק האחורי של המתחם הפונה אל אזור התעשייה ישמר את השימושים התעשייתיים הכוללים בעקר מלאכה.

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965

אשרור תכנית מס' 12/101/02/22

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 30.06.1997 לאשר את התכנית.

סגן מנהל מחוז דרום  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על פורסמה ב... מס' 12/101/02/22

פורסמה ב... מס' 12/101/02/22

מיום 30.06.1997

מס' 12/101/02/22

30.06.1997

# העתק מערד

לשכת התכנון המחוזית  
25-09-1997  
מחוז הדרום

## מרחב תכנון מסומי נתיבות

תכנית בנין עיר מפורטת מס' 12/101/02/22  
שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/22  
ושינוי לתכנית מפורטת מס' 1/104/03/22, לתכנית 9/104/03/22 ולתכנית 13/104/03/22

מחוז : דרום  
נפת : באר שבע  
מקום : נתיבות  
שטח התכנית: 18.6 דונם.

ק.מ. : 1:500  
גושים : 39583, 39576  
חלקות : 43,30,77,98

**יחס התכנית:** כלל השקעות בנדל"ן בע"מ ורמגור חדרי שינה בע"מ  
**בעל הקרקע :** מינהל מקרקעי ישראל  
**המתכנן :** גולדשמידט, ארדיטי, בן-נעים אדריכלים

- 1. שם התכנית :** תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 12/101/02/22 שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/22 ושינוי לתכניות מפורטות מס' 1/104/03/22 9/104/03/22 13/104/03/22
- 2. מטמכי התכנית :** התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) וגליון אחד של נספח תנועה וחניה ממחזה (להלן: נספח מס' 1) כל מסמך ממסמכי התכנית הינו חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

**3. ציונים בתשריט:** כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

**4. מסרות התכנית :** יצירת מסגרת תכנונית לאזור תעשייה ומסחר, ע"י שינויים ביעודי קרקע איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

**5. יחס לתכניות אחרות:** תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 9/104/03/22 בגבולות הקו הכחול של תכנית זו. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית 1/104/03/22, ולתכנית 13/104/03/22

**6. חלוקה ורישום:**

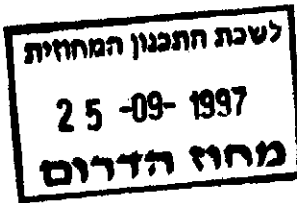
התכנית כוללת בין היתר הוראות איחוד וחלוקה חדשה ע"פ סימן ד' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

**7. תנאים לסתו היתרי בניה:**

א. לא ינתן היתר בניה קודם שבוצעו עבודות ההריסה ופינוי השטח מפסולת מבנה או חפץ כמסומן בתשריט.

ב. היתר הבניה יכלול תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250 המתארת את פתרונות הגישה להולכי רגל ורכב, את שטחי החניה, הגיטון והפיתוח

## זעתק משרדי



8. תכליות ושימושים:

### 8.1 שטח משולב - תעשייה ומלאכה עם חזית מסחרית

א. השימושים המותרים בשטח זה יהיו מסחר משולב בתעשייה ומלאכה באופן שבחזית הפונה לדחי סמלו בעומק של 16 מ' יותרו שימושים מסחריים בהתאמה להיקף הזכויות כמפורט בסעיף 10 להלן. ביתרת השטח יותרו שימושים של תעשייה ומלאכה. הכל בהתאם למפורט להלן:

- ב. השימושים המותרים בשטח לתעשייה ומלאכה כדלקמן:  
מלאכות ועירות בלתי מזיקות לשרות התושבים באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה - ולמעט תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, ארזה ואחסנה של חמרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות, מפעלים לעבוד בשר ומפעלים לטיפול בפסולת.
- ג. השימושים המותרים בחזית מסחרית: חנויות, משרדים פרטיים וציבוריים, סוכנויות של חברות מסחריות, חנויות קמעונאיות וסיטונאיות, מסעדות ושרותי מזון.

### 8.2 שטח מסחרי

- א. השימושים המותרים בשטח זה יהיו ע"פ המותר בתכנית מתאר מקומית כדלקמן:  
חנויות, משרדים פרטיים וציבוריים, סוכנויות של חברות מסחריות, בנקים, משרדים של חברות נסיעה ותיירות, עסקי סיטונות, שרותי הארחה, אולמות קולנוע, מועדונים פרטיים וחברתיים, מסעדות, מרפאות.
- ב. תותר הקמת חדרי מכוונות למעליות והצבת מיתקנים על הגג בלבד שיוסותרו באמצעות מעקה גג מוגבה ו/או קיר הסתרה מתאים המהווה חלק אינטגרלי מהבנין.
- ג. תותר הקמת חניון פתוח על גג שטחי המסחר.

לשכת התכנון המחוזית  
30-06-1997  
מחוז הדרום

לשכת התכנון המחוזית  
25-09-1997  
מחוז הדרום

**העתק משרדי**

9. טבלת זכויות בניה  
מצב קיים

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	היקף בניה מירבי ב - %	היקף בניה מירבי במ"ר
תעשייה ומלאכה	77	3,150	100% לפי 1/104/03/22	3,150
	43	9,400	105% לפי 9/104/03/22	9,870
	30	2,205	150% לפי 13/104/03/22	3,307
			סה"כ	16,327

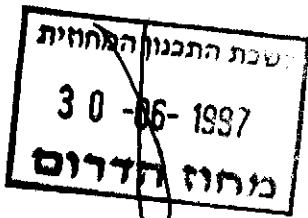
10. טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה  
מצב מוצע

קוי בנין	היקפי בניה מירביים במגרש ב - מ"ר					מס' מגרש חדש	שטח מגרש במ"ר	אזור		
	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבי	סה"כ עיקרי+ שירות במ"ר	מטרות שירות במ"ר					שימושים עיקריים במ"ר	
				מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע	מעל לקרקע
ק צ א				לחניה בלבד מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע				
כמסומן בתשריט	1	65%	4,685 {	---	250	---	למסחר * 1,685 לתעשייה ומלאכה 2,500	7,320	1	אזור משולב תעשייה ומלאכה ומסחר
כמסומן בתשריט	+ 5 מרתף	60%	12,115	2,800	1,400	465	7,450	7,435	2	מסחרי
			16,800	סה"כ						

\* השטח למסחר בחזית רחב סמלו ראה טעיף 8 1 (א) להלן.

11. זיקת הנאה לציבור:

- א - על שטח זה חל איסור של בניה או הצבת מכשול מכל סוג שהוא.
- ב - בשטח זה תינתן זכות שימוש לציבור למעבר להולכי רגל.
- ג - מיד עם אישור התכנית תרשם על שטח זה הערת אזהרה במשרד רשם המקרקעין ועד לרישומה תרשם זיקת הנאה במינהל מקרקעי ישראל.



השטח המסומן בתשריט בקווי שתי וערב אלכסוניים במוש  
שחור הוא שטח לחניה:

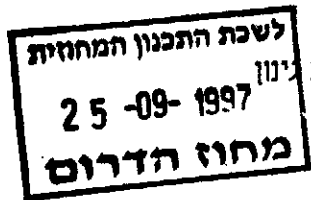
12. דרכים חניה:

מקומות החניה יבוצעו ע"פ תקן חניה תקף, לעת מתן היתר  
בניה, בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מאושרת.

א.

התנועה והחניה יהיו ע"פ נספח מספר 1

ב.



בשטח הציבורי הפתוח תותר חניה והתוויית דרך גישה בשילוב  
ע"פ תכנית בינוי ופיתוח מאושרת.

13. שצפ:

תחאפשר ביצוע הבניה בשלבים.

14. שלבי ביצוע:

15. הנחיות כלליות לתשתית:

לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע,  
סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת  
מתקנים לאיסוף אשפה וכי"ב באישור הרשויות המוסמכות לכך.

א.

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל בקרבת  
קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה,  
מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי  
החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ב.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים  
בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים  
בקו מתח עליון 161 - 100 ק"ו 20 מטרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן  
מ - 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת -  
קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג.

16. אנטנות רדיו

וסלולרית:

בכל בנין או קבוצת בניינים תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת בלבד.

17. בצוע התכנית:

מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית  
חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בסיפרי האחווה.

לשכת התכנון המחוזית  
30-06-1997  
מחוז הדרום

5 העתק משרדי

יהורם ב. לינוטין  
עורך-דין

גם סלולר  
14.11.97

דמיון  
מחוז שינוי בעים

יחס התכנית:

בעל הקרקע:

לשכת התכנון המחוזית  
25-09-1997  
מחוז הדרום

גולדשמידט, ארדיטי, לונניס  
אדריכלים  
טל. 5000232, פקס. 5000336  
דוד יפו 222, רחוב יפו 94383

עורך הבקשה:

- תאריך: 1.1.96 - לאישור ו. מקומית
- עדכונים: 16.9.96 - תיקונים לפי דרישת מ.מ.1
- 18.10.96 - שינויים לפי דרישת הוועדה המקומית
- 10.1.97 - תיקונים לפי דרישת הוועדה המחוזית
- 27.2.97 - תיקונים לפי דרישת הוועדה המחוזית
- 18.6.97 - תיקונים למתן תוקף