

העתק משרדי

שכת התכנון המחוזית  
27-06-2009  
~~מחוז הדרום~~

מבוא לתכנית מתאר מס' 9/101/02/22

שטח התכנית ממוקם באזור התעשייה הישן של נתיבות לאורך ציר רח' יוסף סמלו המוביל לכיוון הכניסה לעיירה מכיוון אזור התעשייה.

התכנית מבטלת את המגרש המסחרי ומחזירה את יעודו לתעשייה. מגרשים מס' 3-9 (לפי תכנית מאושרת) מטעמי שיווק מאוחדים למגרש אחד, דרך מס' 10 (לפי תכנית מאושרת) מתבטלת ושטחה מצטרף למגרש מס' 204 כשטח לחנייה.

בברכה,

טובה ויינברגר  
אדריכלות ובניין ערים  
חכותל הסערבי 14 ב"ש  
רשיון 260590 טל 280640  
אדרי' טובה ויינברגר

קובץ שבועה: C:\NETIVOT\1008-22

התכנית מתאר מס' 9/101/02/22  
1965  
26/6/00  
שכת התכנון המחוזית

109/101/02/22  
4904  
26/6/00

ש.ג.ת. התכנון המחוזית  
27-06-2000  
~~מחוז הדרום~~

מרחב תכנון מקומי נתיבות

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

תכנית מתאר מס' 9/101/02/22

שינוי לתכנית מתאר מס' 6/101/02/22

ולתכנית מפורטת מס' 14/104/03/22

תקנון

מחוז: הדרום.

נפה: באר שבע.

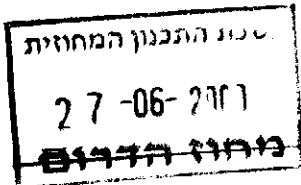
מקום: נתיבות, אזור תעשייה - רח' סמלו.

תאריך: מרץ 2000.

27 יוני 2000

פרק א' - התכנית

1. המקום : נתיבות, אזור תעשייה - רח' סמלו.
2. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 9/101/02/22, שינוי לתכנית מתאר מס' 6/101/02/22, ולתכנית מפורטת מס' 14/104/03/22.
3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
 א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
 ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן "התשריט").  
 כ. 44.473 דונם.
4. שטח התכנית : 39583 חלקה 43 (חלק), 60 (חלק).
5. גושים : 39576 חלקה 55 (חלק).
6. מגיש התכנית : סופר חורי בע"מ ת.ד. 74, נתיבות.
7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורכת התכנית : אדר' טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14 באר שבע.
9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 6/101/02/22, 14/104/03/22.
10. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית לאזור תעשייה ע"י שינוי ביעוד הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.



פרק ב' - רשימת התכליות, השימושים ומגבלות בניה

1. אזור תעשייה (מגרשים מס' 201-204) שימושים : יותרו שימושי תעשייה שיעמדו בדרישות הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה, להבטחת מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה או המשרד לאיכות הסביבה או היחידה לאיכות הסביבה להוות מטרד או סיכון לסביבתם. גובה מירבי : 2 קומות.

2. דרכים

מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

3. טבלת אזורים, הנחיות ומגבלות בניה

טבלת מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 6/101/02/22

מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכנית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- %)				שטח מגרש (במ <sup>2</sup> )	מספר מגרש	אזור	
					סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע
2	5.0 לכל צד				65%	10% *הערה 2	-----	55% *הערה 1	28,223	2 א'	אזור תעשייה	
+ 2 מרתף טכני	כמסומן בתשריט			40%	90%	10% *הערה 5	10% (מרתף) *הערה 4	70% *הערה 3	3,195	200	אזור מסחרי	

הערות לטבלת מצב קיים :

- \*הערה 1 : השטחים העיקריים יכללו סככות ומבני עזר.
- \*הערה 2 : במטרות שירות יכללו : חניות מקורות, חדרי שירות טכני וכד'.
- \*הערה 3 : חלוקת השטחים למטרות עיקריות יהיה כדלקמן : 35% לכל קומה.
- \*הערה 4 : שטחי השירות מתחת לקרקע יהיו עבור מרתף טכני שגובהו נטו לא יעלה על 2.20 מ'.
- \*הערה 5 : חלוקת מטרות שירות יהיה כדלקמן : 5% בקומת קרקע ו- 5% בק"א.

הנחיות בניה לפי תכנית מאושרת מס' 14/104/03/22

- א. גובה מירבי : 2 קומות עד 8.0 מ' ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר.
- ב. אחוז בניה מירבי : עד סך 40% בכל הקומות משטח המגרש. באחוזי הבניה יכללו כל השטחים המקורים (כולל מרתף) למעט שטח מקלט תקני.
- ג. קוי בנין מזעריים : 5.0 מ' לכל צד.

**מצב מוצע:**

מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכנית מירבית %	חיקפי בניה מירביים במגרש (ב- %)				מספר מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	אזור	
					סה"כ עיקרי שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
	א	צ	ק			מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע
2	כ מסומן בת שריט			50%	65%	10%	---	55%	---	5,501 23,022 5,871 4,700	201 202 203 204 *הערה 1	אזור תעשייה
												*הערה 2

**הערות לטבלת מצב מוצע:**

- הערה 1: תותר בניית מס' מבנים על מגרש אחד. המרחק המזערי בין המבנים יהיה עפ"י תכנית בינוי שתצורף לבקשה להיתרי בניה לאישור הועדה המקומית.
- הערה 2: חלוקת מטרות שירות מעל לקרקע תהיה כדלקמן: 5% עבור חניות מקורות לרכב. 5% עבור מקלט תיקני ומתקנים טכניים.

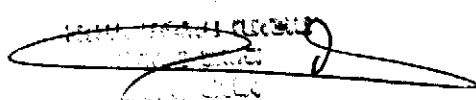
**פרק ג' - כללי**

- שירותים הנדסיים: ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה נתיבות. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
  - מקלטים
  - חשמל
- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' כבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.
- חנייה
  - שלבי ביצוע
  - תנאים למתן היתרי בניה: א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זאת לאחר אישורה. ב. היתרי בניה ינתנו לאחר תאום עם המשרד לאיכות הסביבה או עם מי שהוסמך על ידו. ג. היתרי בניה יוצאו בתנאי הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטות לאישור רשויות התמור.
  - חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
  - הפקעות לצרכי ציבור: השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתיבות וירשמו על שם הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 סעיף 188 א' ב'.
  - גדרות: גובה מירבי לגדרות יהיה 1.80 מ' ממפלס קרקע סופי בכל הצדדים.

חתימת מגיש התכנית:



חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורכת התכנית:

טובה יינברגר  
אדריכלות ובנין ערים  
חנותל המערבי 14 ב"ש  
רשיון 26059 טל 280640