

25556

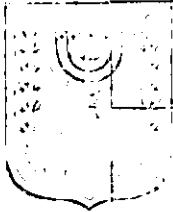
רח"ת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0173609

מגרש מס' 202 באזה"ת, רח' בעלי המלאכה, נתיבות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נתיבות

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

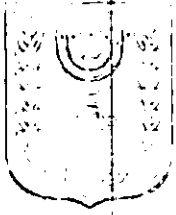
ועדה מקומית נתיבות  
 אישור תוכנית מס' 609-0173609  
 הועדה המקומית החליטה לגשר את התוכנית  
 בישיבה מס' 201403 ביום 19/08/14  
 יעקב מעלימי  
 סגן יו"ר ועדה מקומית נתיבות  
 משרד התכנון והבניה  
 עיריית נתיבות



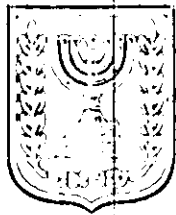
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## דברי הסבר לתכנית

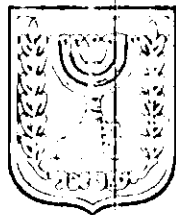
תוכנית זו מהווה תנאים להקמת מבנה תעשייה בשטח המיועד לכך, עי"י חלוקה של מג' 202 לשני מגרשים המיועדים לתעשייה וקביעת תאי שטח, כמו כן הסדרת זכויות הבניה למגרשים בהתאם לחלוקה וקביעת דרכי גישה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מגרש מס' 202 באזה"ת, רח' בעלי המלאכה, נתיבות

609-0173609

33 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מפורטת

שם התכנית

מספר התכנית

סוג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות שלב

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

קטן 9

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתיבות

קואורדינטה X 161900

קואורדינטה Y 592050

1.5.2 תיאור מקום שטח בין רחוב בעלי המלאכה בצפון לבין גבול מרחב תכנון מקומי נתיבות/ שמעונים בדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה ה'רפס"ה 14

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39576	מוסדר	חלק		55
39583	מוסדר	חלק		43, 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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
202	א9/101/02/22

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מבוטל



תכנון זמין  
מונה ה'רפס"ה 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
א / 9 / 101 / 02 / 22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 / 22 / 101 / 9 א ממשיכות לחול.	4904	4312	25/07/2000



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



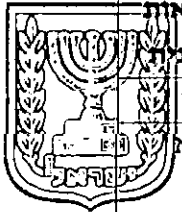
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ישראל מסילטי			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	31/12/2013	ישראל מסילטי		18/02/2014		כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/12/2013	ישראל מסילטי		18/02/2014		לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

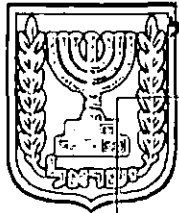
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			גלובוסנטר ישראל נדל"ן בע"מ	אשקלון	שד התעשייה		08-6721655	08-9945660	
			טרי-גולד משטחים ומיכלים בע"מ	אשקלון	שד התעשייה		08-6721655	08-9945660	

**1.8.2 יזם**

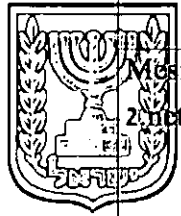
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקרה	4	08-6264228	08-6263797	
חוכר			גלובוסנטר ישראל נדל"ן בע"מ	אשקלון	שד התעשייה		08-6721655	08-9945660	
חוכר			טרי-גולד משטחים ומיכלים בע"מ	אשקלון	שד התעשייה		08-6721655	08-9945660	
חוכר			סופר חורי מבנים בע"מ	נתיבות	ארזים	79	08-6721655	08-9945660	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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		Mesi_arc@01 20202.il
מוודד	מוודד	לביב חלבי	808	פוטו מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל	2	04-8395202	04-8396098	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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**

קביעת מסגרת תכנונית להקמת מבנה תעשייתי בשטח מיועד לתעשייה ע"י חלוקה וקביעת תאי שטח, שינוי קווי בנין, שינוי חלוקת שטחים ושינוי להוראות בנייה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי קו בנין כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62 א(א)(4).

- העברת 1585 מ"ר שטחים עיקריים מתאי שטח 202 לתא שטח 200 עפ"י סעיף 62 א(א)(6).

- שינוי בהוראות בניה בנושה תכסית קרקע עפ"י סעיף 62 א(א)(9).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	33
------------------	----



חצרות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
הפרש השטחים בין מצב מאושר למוצע נובע ממדידת	15,760			15,760	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
תעשייה	202 - 200



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	תעשייה	201

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,344.13	13.22
תעשייה	28,523	86.78
סה"כ	32,867.13	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,344.13	13.16
תעשייה	28,655.87	86.84
סה"כ	33,000	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים ע"פ תכנית מתאר מפורטת מס' 9/101/02/22.א.
4.1.2	חוראות בינוי ו/או פיתוח א ע"פ תכנית מתאר מפורטת מס' 9/101/02/22.א.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים דרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל. בתחום דרך יותר העברת קוי תשתית בתאום עם המחלקות האחראיות בעיריית נתיבות.
4.2.2	חוראות בינוי ו/או פיתוח א רוחב ותחום הדרכים יהיו כמסומן בתשריט. תיאסר כל בניה בתחום רצועת הדרך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	ייעוד						
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת											
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
קדמי	2	80	סה"כ שטחי בניה		348	3500	3483	200		תעשייה						
			מעל הכניסה הקובעת	2						50	3590	552	3038	5524	201	תעשייה
																אחורי
										<סך הכל>						
										18625	2865	15760				



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

הצרח ברמת הטבלה:

קווי בניין כמסומן בתשריט

הפרש השטחים בין מצב מאושר למוצע נובע ממדידה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות .6**

<b>6.1 חניה</b>	
	החניה תהיה בתחומי המגרש ע"פ תקן חניה ארצית התקף למועד מתן היתר הבניה.

<b>6.2 חלוקה / או רישום</b>	
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

<b>6.3 חשמל</b>	
	<p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך : 2.25 מציר הקו</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי : 6.5 מ' מציר הקו. בשטח פתוח : 8.5 מ' מציר הקו</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20 מ' מציר הקו</p> <p>4. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו : 35 מ' מציר הקו</p> <p>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.</p>

<b>6.4 ניקה</b>	
	<p>1. במגרשים בהם ישנם פחות מ- 15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוונים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקובים וחדירים.</p>

<b>6.5 חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b>	
	<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>



תכנון זמין  
מונה תדפסה 14



תכנון זמין  
מונה תדפסה 14



תכנון זמין  
מונה תדפסה 14

<b>6.6</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	<p>א. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבעה הדפסה 14 תכנון זמין</p> <p>ד. חיבור הבנין לרשת המים יהי באישור אגף המים בעיריית נתיבות.</p>



תכנון זמין  
הדפסה 14

<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית 9/101/02/22 ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה. בקשה להיתר בנייה תכלול תכניות בינוי של המגרש/ חלקה בהתאם לדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>

<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

<b>6.9</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>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.</p>

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: גלובוסנטר ישראל נדל"ן בע"מ 514710136	שם: גלובוסנטר ישראל נדל"ן בע"מ	סוג: תאגיד	תאריך: 22/10	חתימה: ח.פ. 514710136
-------------	---	-----------------------------------	---------------	-----------------	--------------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: טרי-גולד משטחים ומיכלים בע"מ 514753300	שם: טרי-גולד משטחים ומיכלים בע"מ	סוג: תאגיד	תאריך: 22/10	חתימה: משטחים ומיכלים בע"מ ח.פ. 514753300
-------------	---	-------------------------------------	---------------	-----------------	--

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 514753300	שם: מנהל מקרקעי ישראל	סוג: תאגיד	תאריך: 22/10	חתימה: מנהל מקרקעי ישראל
-----------------	--	--------------------------	---------------	-----------------	-----------------------------

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: גלובוסנטר ישראל נדל"ן בע"מ 514710136	שם: גלובוסנטר ישראל נדל"ן בע"מ	סוג: תאגיד	תאריך: 22/10	חתימה: גלובוסנטר ישראל נדל"ן בע"מ ח.פ. 514710136
-----------------	---	-----------------------------------	---------------	-----------------	---

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: טרי-גולד משטחים ומיכלים בע"מ 514753300	שם: טרי-גולד משטחים ומיכלים בע"מ	סוג: תאגיד	תאריך: 22/10	חתימה: טרי-גולד משטחים ומיכלים בע"מ ח.פ. 514753300
-----------------	---	-------------------------------------	---------------	-----------------	---



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: סופר חורי מבנים בע"מ 511585796	שם: סופר חורי מבנים בע"מ	סוג: תאגיד	תאריך: 22/10/14	חתימה: סופר חורי מבנים בע"מ ח.פ. 511585796
-----------------	---	-----------------------------	---------------	--------------------	---

עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	שם: מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	סוג: עורך ראשי	תאריך: 21/10/14	חתימה: מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב ח.פ. 10440175
-------------	---	---------------------------------------	-------------------	--------------------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר עפ"י תכנית מאושרת מס' 9/101/03/22

תוכנית מספר: 609-0173609 שם התוכנית: מגרש מס' 202 באזה"ת בעלי המלאכה, נתיבות

עורך התוכנית: ישראל מסיטלי תאריך: 31.12.2013

אדריכל  
10.02.2014

מס' קומות מירבי	קוי בניין (מ')			תכסית מירבית %	היקפי הניבונים במגרש (ב-%)				שטח מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	אזור	
	א	צ	ק		סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע
2	כמסומן בתשריט			50%	65%	10%	—	55%	—	5,501 23,022	201 202	אזור תעשייה
						יהערה 2					יהערה 1	

יהערה 1: תותר בניית מס' מבנים על מגרש אחד. המרחק המזערי בין המבנים יהיה ע"פ תכנית בינוי שתצורף לבקשה להיתרי בניה לאישור הועדה המקומית.  
 יהערה 2: חלוקת מטרות שירות מעל לקרקע תהיה כדלקמן: 50% עבור חניות מקורות לרכב. 50% עבור מקלט תיקני ומתקנים טכניים.