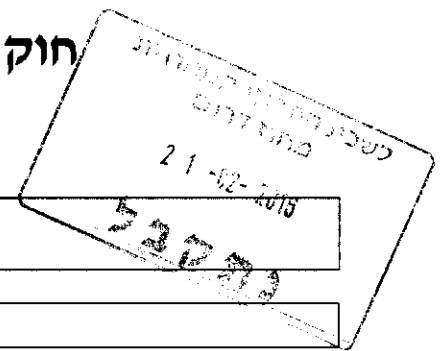


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 21/106/03/22

שם תוכנית: מגרש מס' 4 - אזור התעשייה נתיבות

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: נתיבות

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

התכנית המוצעת באה להסדיר את המצב הקיים במגרש מס' 4, ע"י שינוי ביעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לתעשייה קלה ומלאכה ושינוי בקווי בניין וקביעת זכויות ומגבלות בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מגרש מס' 4-אזור תעשייה נתיבות

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

21/106/03/22

מספר התוכנית

14.515 דונם

1.2 שטח התוכנית

. מלוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

28/11/2013 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• ל"ר

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד /או חלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתיבות**

קואורדינטה X 591.850
קואורדינטה Y 161.250

1.5.2 תיאור מקום א.ת. נתיבות**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית נתיבות בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

נפה
יישוב
שכונה
מס' בית
באר שבע
נתיבות
4

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100279	• לא מוסדר	• חלק מהגוש		חלקה מס' 1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון מקומי – נגב מערבי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
4/106/03/22	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 4/106/03/22 בשטחים הכלולים בתכנית זו.	2842	12/08/1982

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב		14		28/11/2013	ששפורטה שלמה	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 500		1	28/11/2013	ששפורטה שלמה	ועדה מחוזית	
נספח תנועה ותניה	• מנחה	1: 500		1	28/11/2013	אליאס ישראל	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
				חב' מוסרות בע"מ		א.תעשייה נתיבות	08-9943666		08-9942997		
שם מורשה חתימה	1.פסח רן 2.פסח אופיר	009212721 029645786									

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				חב' מוסרות בע"מ		א.תעשייה נתיבות	08-9943666		08-9942997	
שם מורשה חתימה	1.פסח רן 2.פסח אופיר	009212721 029645786								

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים			מינהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4 ב"ש	08-6264219		08-6264221	
• חוכרים	1.רן פסח 2.אופיר פסח	009212721 029645786	חב' מוסרות בע"מ		א.ת. נתיבות	08-9943666		08-9942997	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	שלמה ששפורטה	67577494	33878		קפסטט 40 אשקלון	08-6734681	054-4583216	08-6739041	
• מודד	מודד מוסמך	נגב מדידות בובליק (גיאנה) לאה	029645786	1110		ש.י.עגנון 2/164 ב"ש		054-5237655	08-6441170	
• מתכנן תנועה	מהנדס מוסמך	אליאס ישראל	014974356	19166		גבעון 14 אשקלון	08-6755625	054-9007098	08-6758759	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי ייעודי קרקע משטח ציבורי פתוח לתעשייה קלה ומלאכה וקביעת הוראות, מגבלות וזכויות בנייה במגרש מס' 4 באזור התעשייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מש.צ.פ. לתעשייה קלה ומלאכה.
2. שינוי בקווי בניה.
3. קביעת זכויות בניה.
4. קביעת שימושים מותרים.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	14.515
-------------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעשייה קלה ומלאכה	מ"ר	4,600	193	4,793		עיקרי

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		
תעשייה קלה ומלאכה	4	להריסה	זיקת הנאה	
דרך מאושרת	1001			

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה ומלאכה	11,500	79.23		תעשייה קלה ומלאכה	12,750	87.84
שבילים שטח ציבורי פתוח	1,250	8.61		דרך מאושרת	1,765	12.16
דרך מאושרת	1.765	12.16				
סה"כ	14,515	100		סה"כ	14,515	100

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים באזור זה תותר בניית מבני תעשייה בלתי מזהמות – מפעל פלדה וכבלים, סככות אחסנה פתוחות, מחסנים. במסגרת המבנה ישולבו, מעבדה, חדר אוכל ומטבח לשירות העובדים, חדר חשמל, מקלחות, שירותים, משרד ומרחב מוגן וחניות מקורות וזיקת הנאה עבור מעבר תשתיות וניקוז.
4.1.2	הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
א.	המבנה יבנה מקירות בלוקים וקונסטרוקציה מתכת, גג המבנה יבנה מפח.
ב.	סככות האחסנה יהיו פתוחות והמחסנים יבנו מקונסטרוקציה קלה וגג מפח, גובה מקסימלי של הסככות והמחסנים יהיו עד 7 מטר.
ג.	יאסר שימוש ו/או איחסון של חומר מסוכן המטיל מגבלות של מרחקי הפרדה מעבר לגבול תא שטח מס' 4 בתכנית זו. הוראה זו הינה בכפוף למסמך מדיניות של המשרד להגנת הסביבה בדבר מרחקי הפרדה ונוהל סיכונים ממקורות סיכון נייחים.
ד.	הגדר תבנה מסבכת ברזל על קיר בטון בגובה כולל של עד 2 מ'.
ה.	תותר זיקת הנאה לרשות המקומית לתחזוקת התשתיות העירוניות הקיימות בתחום זיקת הנאה המסומנת בתשריט.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים מיועדת לתנועת רכב, הולכי רגל, מדרכות וחניות. תותר העברת קווי תשתית עילי ותת קרקעי.
4.2.1	הוראות
א.	תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט.
ב.	תאסר כל בנייה בתחום הדרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
תעשייה קלה ומלאכה	4	12,763	4,793	2,300			7,093	לי"ר	לי"ר	90	12	2		כמסומן בתשריט			

*הערה: זכויות הבנייה של שטחי השירות מיועדים גם לחניות מקורות.

5.1 טבלת זכויות – והוראות בניה - מצב מאושר עפ"י תכנית מס' 4/106/03/22

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 קוי בניין			11	12
האזור	צבע האזור	מגרשים מספר	מינימום שטח מגרש במ"ר	רוחב חזית מינימלי	מספר הקומות	מספר יחידות דיור	מקסמום שטח בניה כולל מרפסות וח' מדרגות במ"ר או ב-%	מבנה עזר וסככות ב-%	חזית	צדדי	אחורי	הקלות ו/או תנאים מיוחדים	הערות
תעשייה ומלאכה	סגול	1-10	3,000	כמסומן בתשריט	לפי אישור הוועדה המקומית	-	40% בכל קימה	20% קומת קרקע בלבד	כמסומן בתשריט	3.5 או אפס *	5.0	גובה הבניה לא יעלה על 15 מטר	לא תקום תעשייה מזהמת. סוג תעשייה באישור הוועדה המקומית

*קווי בניין צדדי – אפס במקרה של בעלות אחת על מגרשים סמוכים.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול בין השאר את קווי הבניין, מפלס הכניסה הקובעת במגרש (0.0), חתכים וגובהי קירות בין המגרשים ובין השטחים הציבוריים, מיקום חניות מקורות, מיקום תשתיות ופרטים נוספים עפ"י דרישת הוועדה המקומית.
- ב. בבקשות להיתר בניה יכלול חישוב מוערך של כמויות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה וידרש אישור על הפינוי לאתר פסולת מוסדר.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה מאושרות ע"י רשות התמרור המוסמכת.
- ד. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ה. היתרי בניה יצאו בהתייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
- ו. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.3. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי 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. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.4. עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה.

6.5. חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.6. תשתיות

- א. כללי – כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות, יבוצעו בהתאם לדרישת מהנדס המועצה המקומית ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.
- ב. אשפה - הסדרי פינוי האשפה יהיו עפ"י הנחיות מהנדס המועצה.
- ג. חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל עליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין חלק הבולט ביותר של המבנה:

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

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' כבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל מחוז דרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דלקים או מסוכנים

בקרב מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסכמים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקויים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ד. מערכת המים והביוב יחוברו למערכות העירוניות.

ה. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

6.7. ניקוז

מי הנגר העילי משטח התכנית יוזרמו למערכת הניקוז האזורית לאחר טיפול קדם, במידת הצורך.

7. ביצוע התוכנית

7.1. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר	

7.2. מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 20 שנה מיום אישורה

8. חתימות

שם: חברת מוסרות בע"מ: 1. פסח רן - ת.ז. 009212721 2. פסח אופיר- ת.ז. 029645786	חתימה: מוסרות בע"מ אזור תעשייה נתיבות 8776202 טל. 08-9943666	תאריך: מוסרות בע"מ אזור תעשייה נתיבות 8776202 טל. 08-9943666	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: מספר תאגיד:			
שם: שלמה ששפורטה	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד: מספר תאגיד:			
שם: חברת מוסרות בע"מ: 1. פסח רן - ת.ז. 009212721 2. פסח אופיר- ת.ז. 029645786	חתימה: מוסרות בע"מ אזור תעשייה נתיבות 8776202 טל. 08-9943666	תאריך: מוסרות בע"מ אזור תעשייה נתיבות 8776202 טל. 08-9943666	יזם בפועל
תאגיד: מספר תאגיד:			
שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: מספר תאגיד:			
שם: חברת מוסרות בע"מ: 1. פסח רן - ת.ז. 009212721 2. פסח אופיר- ת.ז. 029645786	חתימה: מוסרות בע"מ אזור תעשייה נתיבות 8776202 טל. 08-9943666	תאריך: מוסרות בע"מ אזור תעשייה נתיבות 8776202 טל. 08-9943666	בעל עניין בקרקע חוכר
תאגיד: מספר תאגיד:			
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: מספר תאגיד:			