

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

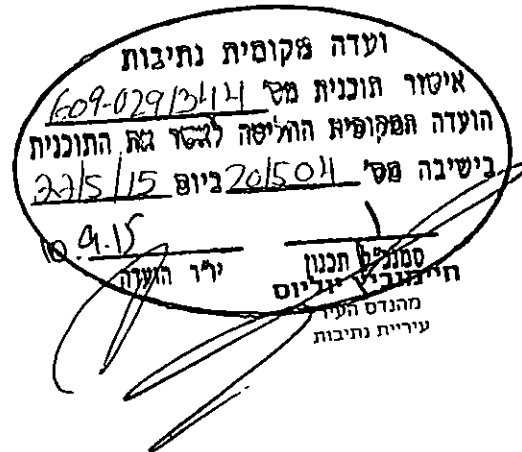
הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0291344

אזור תעשייה נתיבות - מתחם מערבי - עדכון מערך תנועה

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נתיבות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית מיועדת לעידכון מערך תנועה במתחם מערבי של אזור התעשייה, כולל התאמת שטחי ומיקומי מגרשים לפיתוח והגדרת קווי בניין לתחנות השנאה ולמתקנים עירוניים - בהתאמה לצרכי הפיתוח של פארק התעשייה ולבינוי מפורט.
התכנית משתלבת בתהליך הקמת הפארק כחלק מתיאום תכנון מפורט לביצוע, וכפופה לתכנית המאושרת 17/101/02/22.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית אזור תעשייה נתיבות - מתחם מערבי - עדכון מערך תנועה

מספר התכנית 609-0291344

1.2 שטח התכנית 55.255 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 2, 62א (א) סעיף קטן 3, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתיבות

160000 קואורדינאטה X

590950 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מתחם הרחבה של אזור תעשייה בדרום-מערב העיר נתיבות.

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

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100279/1	מוסדר	חלק		15
100280/3	מוסדר	חלק		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

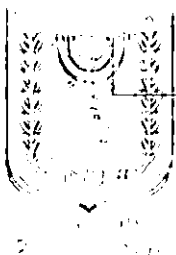
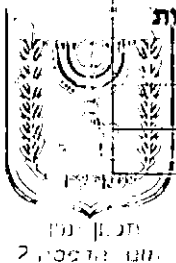
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
17/101/02/22	102 - 120, 153 - 154, 160, 200 - 203

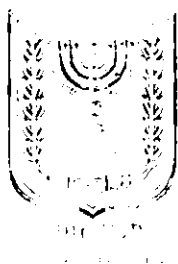
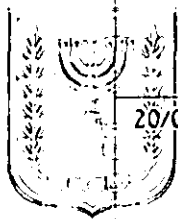
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

נגב מערבי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
17 / 101 / 02 / 22	שינוי	שינוי מערך תנועה ושטחי מגרשים, שינוי קו בניין והוראות אדריכליות.	5787	2459	20/03/2008
17 / 101 / 02 / 22	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 22 / 17 / 101. הוראות תכנית 02 / 22 / 17 / 101 תחולנה על תכנית זו למעט שינויים במיקום והשלמת הוראות אדריכליות.	5787	2459	20/03/2008



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איריס ענבר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			איריס ענבר			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	10/03/2015	איריס ענבר		09/07/2015		לא
תנועה	מחייב	1: 500	1	13/03/2013	אריה צור		09/07/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		07/07/2015	איריס ענבר		09/07/2015	גליון: 1	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית נתיבות	נתיבות	(1)	4	08-9938700	08-9932964	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר יהדות צרפת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9944463	08-9944077	

(1) כתובת: אזור תעשייה 82, ת.ד. 212.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264228	08-6263797	

(1) כתובת: התקווה 4.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איריס ענבר		ענבר - שמיר אדריכלות בע"מ	משמר העמק			04-9896017		inbar.iris@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מוודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	Elka_Ltd@zahav.net.il
	יועץ תחבורה	אריה צור		אריה צור	רמת גן	ביאליק	127	03-7510116	03-7510112	az_eng@bezegint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

עדכון מערך תנועה, השלמת הוראות בנייה כבסיס לתכניות פיתוח באזור תעשייה מתחם מערבי בנתיבות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. עדכון מערך תנועה.

ב. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.

ג. קביעת קו בניין מיוחד לתחנות השנאה ולחדרי אשפה.

ד. עידכון והשלמת הוראות בינוי ופיתוח.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	55.255
------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6,424			6,424	מ"ר	מסחר (מ"ר)
	17,063			17,063	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר 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	52 - 50
דרך מוצעת	12 - 10
מסחר	34 - 30
שטח ציבורי פתוח	24, 23, 21, 20
תעשייה קלה ומלאכה	48 - 45, 43 - 40

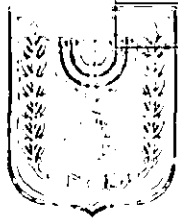
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	52, 50
דרך /מסילה לביטול	מסחר	30
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	24
דרך /מסילה לביטול	תעשייה קלה ומלאכה	42

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	15,427	27.92
מסחר	9,176	16.61
שטח ציבורי פתוח	6,275	11.36
תעשייה קלה ומלאכה	24,377	44.12
סה"כ	55,255	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	12,475.06	22.58
דרך מוצעת	2,884.34	5.22
מסחר	9,176.67	16.61
שטח ציבורי פתוח	6,348.93	11.49

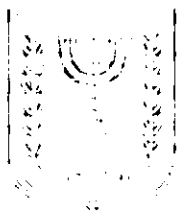
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
44.10	24,369.59	תעשייה קלה ומלאכה
100	55,254.6	סה"כ



תוכנית מס' 2



תוכנית מס' 2

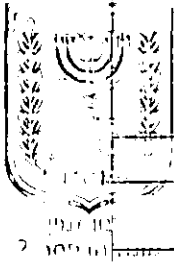


תוכנית מס' 2

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	תכליות, שימושים והוראות באזור זה זהים לתכליות ושימושים באזור מסחר בתכנית 17/101/02/22 (סעיף 4.3).
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות לאזור מסחר כפופות להוראות סעיף 4.3 בתכנית 17/101/02/22 כולל תת סעיפיו, ובצירוף השלמות ועדכונים המפורטים להלן.
ב	קווי בנין תחנות השנאה וחדרי אשפה ניתן להקים כחלק מהמבנה העיקרי ו/או בקווי בנין קדמי וצדדי 0 בכפוף לתכנית בינוי ופיתוח.
4.2	תעשייה קלה ומלאכה
4.2.1	שימושים
	תכליות, שימושים והוראות באזור זה זהים לתכליות ושימושים באזור תעשייה קלה ומלאכה בתכנית 17/101/02/22 (סעיף 4.2).
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות לאזור תעשייה קלה ומלאכה כפופות להוראות סעיף 4.2 בתכנית 17/101/02/22 כולל תת סעיפיו, ובצירוף השלמות ועדכונים המפורטים להלן.
ב	קווי בנין תחנות השנאה וחדרי אשפה ניתן להקים כחלק מהמבנה העיקרי ו/או בקווי בנין קדמי וצדדי 0 בכפוף לתכנית בינוי ופיתוח.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	תכליות, שימושים והוראות באזור זה זהים לתכליות ושימושים בשטח ציבורי פתוח בתכנית 17/101/02/22 (סעיף 4.4).
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות לשטח ציבורי פתוח כפופות להוראות סעיף 4.4 בתכנית 17/101/02/22 כולל תת סעיפיו, ובצירוף השלמות ועדכונים המפורטים להלן.
ב	קווי בנין תחנות השנאה וחדרי אשפה ניתן להקים כחלק מהמבנה העיקרי ו/או בקווי בנין קדמי וצדדי 0 בכפוף לתכנית בינוי ופיתוח.
4.4	דרך מאושרת

דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
<p>שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, חנייה, גינון, התקנת תאורת רחוב, ניקוז ומעבר קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים. בשטח זה תיאסר בנייה כלשהי למעט מבני ומתקני דרך. רוחב הדרכים והתווייתן יהיה על פי המסומן בתשריט.</p>	
הוראות	4.4.2
דרך מוצעת	4.5
שימושים	4.5.1
<p>שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, חנייה, גינון, התקנת תאורת רחוב, ניקוז ומעבר קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים. בשטח זה תיאסר בנייה כלשהי למעט מבני ומתקני דרך. רוחב הדרכים והתווייתן יהיה על פי המסומן בתשריט.</p>	
הוראות	4.5.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח) (שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות										
מסחר	30 - 34	1400	60	10	10	45	125	60	12	2	1	5	5	5
תעשייה קלה ומלאכה	40 - 43, 45 - 48	1400	60	10	10	45	125	45	12	2	1	5	5	5
שטח ציבורי פתוח	20, 21, 23, 24	340	8	0	0	20	28	8	4 (1)	1	1 (2)	0	0	0

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

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי השירות במרתפים כוללים: חניה מקורה עד 25% משטח המגרש, והשאר לשימושים אחרים כגון: מתקנים טכניים, מקלטים, חדרי מדרגות ודרכי גישה למתקנים הטכניים והמקלטים. אחסנה תיכלל בשטח לשימושים עיקריים.
- גובה מירבי לקומת קרקע 6 מטר. גובה מירבי לקומה א' 4 מטר.
- קווי בניין: קו בניין קדמי יהיה לפי התשריט; קו בניין בגבול עם שצ"פ יהיה 1 מטר.
- תותר בנייה בקו בניין צדדי 0 (בקו 0 לא יותרו פתחים כמצויין בחוק) בין שני מגרשים סמוכים אם שני המגרשים הם באותו ייעוד, וניתנה לכך הסכמה בכתב של בעלי הזכויות בשני המגרשים.
- בכל ייעודי הקרקע בתחום התכנית ייקבעו קווי בניין מיוחדים לתחנת השנאה, לחדר אשפה ולמתקנים דומים, בכפוף לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. קווי בניין אלו יהיו זהים לקווי הבניין של המבנה העיקרי /או בקווי בניין קדמי וצדדי 0.
- שטח ציבורי פתוח: ניתן לבנות מתקנים הנדסיים כגון חדרי השנאה מעל הקרקע /או מתחת לקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) או עפ"י אישור מהנדס העיר.
- (2) מספר קומות ללא הגבלה.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
תכנית זו כפופה לכל התנאים המפורטים בתכנית 17/101/02/22 בסעיף 6.1 על תת-סעיפיו.	
6.2 סביבה ונוף	6.2
תכנית זו כפופה לכל התנאים המפורטים בתכנית 17/101/02/22 בסעיף 6.2 על תת-סעיפיו.	
6.3 פיתוח תשתית	6.3
<p>תכנית זו כפופה לכל ההוראות המפורטות בתכנית 17/101/02/22 בסעיף 6.3 על תת-סעיפיו, כולל השלמה ועידכון סעיף 6.3.2 להלן.</p> <p>תחנות השנאה במבנה נפרד ימוקמו בתחום קווי בניין של המבנה העיקרי ו/או בקו בניין קידמי וצדדי 0 בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, ובהתאמה לנספח בינוי עקרוני.</p> <p>6.3.2 איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מסחר, תעשייה ומלאכה ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	

<p>6.3 פיתוח תשתית</p>	<p>6.3</p>
<p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>6.4 חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>החנייה תהייה בתחומי המגרשים עפ"י תקן החנייה התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה.</p>	
<p>6.5 שרותי כבאות</p>	<p>6.5</p>
<p>אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה על פי דרישות החוק.</p>	
<p>6.6 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.6</p>
<p>היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלות עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חוק שיויון זכויות לאנשים עם מוגבלות על תיקונו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.7 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.7</p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור (ובכלל זה דרכים) - יופקעו כחוק, ויירשמו על שם הרשות המקומית. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לחוק.</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	<p>7.2</p>
<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.</p>	

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית	סוג:	תאריך:
	הועדה המקומית נתיבות 501500870		חתימה:	
יזם	שם ומספר תאגיד:	רשות מקומית	סוג:	תאריך:
	עיריית נתיבות 500202460		חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	בבעלות מדינה	סוג:	תאריך:
	מינהל מקרקעי ישראל 500101803		חתימה:	
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	איריס ענבר	סוג:	תאריך:
	ענבר - שמיר אדריכלות בע"מ		חתימה:	16.8.14 2217 - 8101 חתימה: ח.פ. 51421203

התוכנית ילווה
במסמכים
עיריית נתיבות