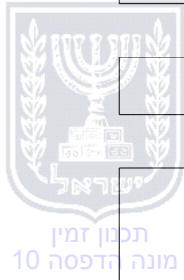


הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0394643

מגרש 103P באזור התעשייה, נתיבות



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

דרום
נתיבות
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת לשנות קווי בנין ולהגדיל תכסית במגרש מס' 103P באזה"ת נתיבות בהתאם לקיים בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 103P באזור התעשייה, נתיבות

ומספר התכנית

609-0394643

מספר התכנית

4.400 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתיבות

קואורדינאטה X 160609

קואורדינאטה Y 591376

1.5.2 תיאור מקום מגרש 103 ממוקם במפגש בין רחובות האורגים, חוצות היוצר ואחת עשרה

הנקודות, באזור התעשייה נתיבות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
39887	לא מוסדר	חלק		1
100279/1	מוסדר	חלק		15

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/10/1997	48	4575	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22/ בת/ 53 ממשיכות לחול.	שינוי	53/ בת/ 22



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל מסילטי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	27/03/2017	ישראל מסילטי	27/03/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

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
	פרטי			זכוכית עמר נתיבות בע"מ	נתיבות	(1)		08-9930064	08-9931973	amarglas@ netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: א.ת. נתיבות מיקוד 80200.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			ר.מ.י	באר שבע	התקוה	4	08-6264228	08-6264266	a- darom@land.gov.il
חוכר			זכוכית עמר נתיבות בע"מ	נתיבות	(1)		08-9930064	08-9931973	amarglas@netvision .net.il

(1) כתובת: א.ת. נתיבות מיקוד 80200.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9494400	taba@mesilat i.co.il
מודד מוסמך	מודד	ארמונד אזוט	406	א. א. ג אזוט בע"מ	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il

(1) כתובת: ד.ג. גבעת ברנר/ ת.ד. 211 קרית עקרון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

שינוי קו בנין והגדלת תכסית בתא שטח מס' 103P.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קוי בנין כמסומן בתשריט, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 :
 - א. קו בנין ציד-ימני מ-5 מ' ל-3.5 מ'.
 - ב. קו בנין קדמי מ-8 מ' ל-5 מ'.
 - ג. קו בנין ציד-שמאלי מ-5 מ' ל-3 מ'.
2. הגדלת תכסית מ-45% ל-55%, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 4.4



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2,310			2,310	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	1
תעשייה	103P



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	1,100	25
תעשייה	3,300	75
סה"כ	4,400	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,099.69	24.99
תעשייה	3,300.3	75.01
סה"כ	4,399.99	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תותר הקמת מבנים מיועדים לתעשייה נקיה בלבד כמו מעבדות אלקטרוניקה, מתפרות, צורפות, ליטוש יהלומים וכד'.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>על המבנה בתא שטח 103P לעמוד בין היתר בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. איכות אוויר- <ol style="list-style-type: none"> א. אנרגיה- יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר הפליטות לאוויר יהיו בהתאם לתקנות שבתוקף (TFULAT-86) ובמידת הצורך תידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים (T.A.B.) למניעת פליטות. ב. מניעת אבק- במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי הייצור או הפסולת עלולים לגרום מפגעי אבק, יובטחו כל הסידורים למניעת פיזור אבק ע"י סגירת מבנים, הכל על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית המשרד לאיכות הסביבה. 2. שפכים- תבוצע הפרדה מוחלטת בין מובלי השפכים ומערכת הניקוז. איכות השפכים תהיה עפ"י "חוק עזר לדוגמה לרשויות מקומיות 1981". 3. רעש- בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בחוק. מפלסי הרעש בגבול שכונת נווה נוי יהיו לפי מבנה ב' ושימושי הקרקע הסמוכים למוסדות הציבור בתוך פארק התעשייה יעמדו בתקנות למניעת מפגעים, רעש בלתי סביר התש"ן 1990, לפי מבנה א'. 4. פסולת- <ol style="list-style-type: none"> א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנע היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. ב. לא יוצבו מתקני אצירה וטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרש. ג. היתרי בניה ורישון עסק יותנו בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון אחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית.
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מפלסי הרעש יהיו בהתאם לתקן למבנה ב' על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990. 2. לא תותר הקמת תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה אחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. 3. לא יותר אחסון, יצור או שימוש בחמ"ס. 4. במסגרת היתר הבניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח לשביעות רצון הועדה המקומית. 5. תוגש תכנית עיצוב אדריכלי שתיהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, תכנית זו תכלול התייחסות לגינון ונטיעות, שילוט, ותקבע עקרונות עיצוב נופי.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, גינון, ניקוז ומעבר קווי תשתית, ותיאסר בו בניה כלשהיא.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שדות	עיקרי	שדות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי-ימני (2)	צידי-שמאלי (3)	1	2	12 (1)	55	4125	1485	330	330	1980	3300	103P	תעשייה

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל מתקנים על הגג.
- (2) כמסומן בתשריט, תותר בניה בקו בנין 0 במקרה של הסכמה בין שני שכנים ע"פ תכנית 22/בת/53.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצית התקף למועד מתן היתר הבניה.

6.3 איכות הסביבה

כמפורט בתכנית מאושרת מס' 53/בת/22.

6.4 ביוב

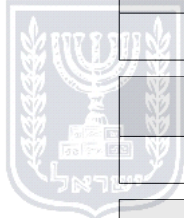
המבנים במגרש יחוברו למערכת הביוב המרכזית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10