

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0483149

מגרשים מס' 200-202 , אזה"ת נתיבות

מחוז

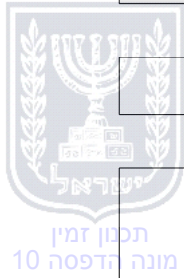
דרום

מרחב תכנון מקומי נתיבות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על תאי שטח 200-202 באיזור התעשייה נתיבות, במצב הקיים במתחם נוצר מצב שבתא שטח מס' 202, שהוא תא השטח הגדול במתחם חסרים שטחי שרות מעל הקרקע.

בתכנית המחוזית 22 / 02 / 101 / 9 א תאי שטח מס' 200 ו 202 ההוגדרו כתא שטח אחד, תכנית 609-0173609 ביצעה חלוקה של תאי השטח במתחם כך שנוצר תא שטח 200 וזכויות הבניה נגזרו ביחס לתא שטח מס' 202. בהמשך לכך אושרה תכנית מס' 609-0409052 שהגדילה את השטח הכולל המותר לבניה בתא שטח מס' 202.

לטובת קידום התכנון המפורט בתא שטח מס' 202 תכנית זו מבקשת להגדיל את השטח הכולל המותר לבניה בתא שטח מס' 200 ב 40% ולהעבירם לתא שטח מס' 202 בנוסף לשטחים בלתי מנוצלים נוספים הקיימים בתא שטח מס' 200.

כמו כן ישנו צורך לתקן את סימון זיקת ההנאה בתא שטח מס' 201 בהתאם למסומן בתשריט.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרשים מס' 200-202, אזה"ת נתיבות
-----------	-----	------------------------	-----------	----------------------------------

609-0483149

מספר התכנית

33 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

62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) (1) (3) (א)

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	161959
קואורדינאטה Y	592053

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת במפגש הרח' בעלי המלאכה ורח' סמלו, אזה"ת נתיבות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות: נתיבות

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
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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
9/101/02/22	202 - 201

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

נגב מערבי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



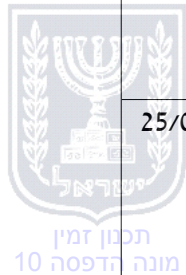
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/07/2000	4312	4904	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 / 22 / 02 / 101 / 9 א ממשיכות לחול.	שינוי	א / 9 / 101 / 02 / 22
26/11/2014	1240	6925	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0173609 ממשיכות לחול.	שינוי	609-0173609
26/09/2016	10262	7351	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0409052 ממשיכות לחול.	שינוי	609-0409052



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	מצב מאושר	15/01/2018	ישראל מסילטי	23/01/2017	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			גלובוסנטר ישראל נדל"ן בע"מ	אשקלון	שד התעשיה		08-6721655	08-9945660	
	פרטי			טרי-גולד משטחים ומיכלים בע"מ	אשקלון	שד התעשיה		08-6721655	08-9945660	

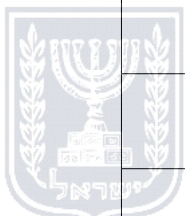
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il
מודד	מודד	לביב חלבי	808	פוטו מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל	2	04-8395202	04-8396098	

(1) כתובת: ד.ג. דבעת ברנר, ת.ד. 211 קרית עקרון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הוספה וניוד זכויות בניה ושינוי מיקום זיקת הנאה במגרש מס' 201.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. עדכון זיקת הנאה במגרש מס' 201 כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.

2. הוספת זכויות בניה בסך 40% מהשטח הכולל המותר לבניה בתא שטח מס' 200 (תוספת של 1539 מ"ר) ע"פ סעיף 62א (א) (1) (3) (א).

3. העברת שטחי בניה בסך 2687 מ"ר מתא שטח מס' 200 לתא שטח מס' 202 ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 6.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

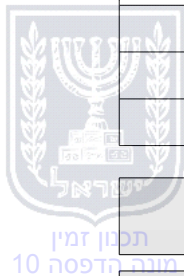
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
תעשייה	200 - 202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	1
זיקת הנאה	תעשייה	202, 201
מבנה להריסה	תעשייה	202

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,344	13.16
תעשייה	28,656	86.84
סה"כ	33,000	100



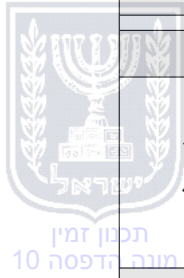
מצב מוצע

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



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	יותר שימושי תעשיה שיעמדו בדרישות הועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה, להבטחת מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה או המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית להוות מטרד או סיכון לסביבה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תותר הקמת מספר מבנים בכל מגרש. המרחק בין המבנים יהיה ע"פ תכנית בינוי שתצורף להיתרי הבניה לאישור הועדה המקומית. 2. קווי בניין כמסומן בתשריט. 3. גובה מירבי לגדרות יהיה 1.80 מ' לכל הצדדים.
ב	זיקת הנאה
	זיקת ההנאה המופיעה במגרש מס' 201 תהיה כפופה לזכות מעבר למגרש מס' 202, יצויין מגרש מס' 202 כמגרש נהנה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל. בתחום הדרך תותר העברת תשתיות בתאום עם המחלקות האחראיות בעיריית נתיבות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	רוחב ותחום הדרך כמסומן בתשריט.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(1)	(1)	(1)	(1)		2	2700			348	2352	3483	200	תעשייה
(1)	(1)	(1)	(1)		2	3590			552	3038	5524	201	תעשייה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	29349	11000		2751	15598	19648	202	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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
	<p>1. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה. 2. היתרי בניה ינתנו לאחר תאום עם המשרד להגנת הסביבה. 3. היתרי בניה ינתנו לאחר תאום עם משרד הבריאות.</p>	
	<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחומי המגרש ע"פ תקן חניה ארצית התקף למועד מתן היתר הבניה.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 חשמל</p> <p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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: 1. קו חשמל מתח נמוך: 2.25 מ' מציר הקו 2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: 6.5 מ' מציר הקו. בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו 3. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו 4. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו 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>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 פיתוח תשתית</p> <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. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ד. חיבור הבנין לרשת המים יהי באישור אגף המים בעיריית נתיבות.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <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</p>	<p>6.5</p>



6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>413 ומילוי אחר התנאים הבאים :</p> <p>א. הגשת חוו"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>



6.6	ניקוז
	<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 מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

6.7	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	<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>

6.9	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

