

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0644179

מגרש 221 באזור התעשייה נתיבות

מחוז

דרום

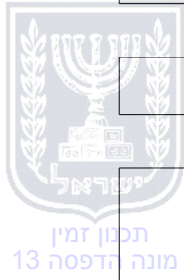
מרחב תכנון מקומי

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

תכנית זו חלה על מגרש מס' 221 באזור התעשייה בפינת הרחובות האורגים וחוצות היוצר, נתיבות. במסגרת התכנית מוצע לשנות קו בנין, להוסיף ולנייד זכויות בניה ולהגדיל תכסית, והכל בסמכות הוועדה המקומית בהתאם לסעיפים המותאמים בחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש 221 באזור התעשייה נתיבות

שם התכנית

609-0644179

מספר התכנית

1.975 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 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 6

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא 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

160639 קואורדינאטה X

591230 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 221 בפינת הרחובות האורגים וחוצות היוצר, 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
100279/1	מוסדר	חלק		15
100280/3	מוסדר	חלק		4, 31

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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		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	נספח בינוי	14: 41 12/12/2018	ישראל מסילטי	12/12/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	12: 14 08/10/2018	זאב גורן	08/10/2018		1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	11: 09 03/05/2018	ישראל מסילטי	26/04/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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			אלומ מ"מ נתיבות בע"מ	נתיבות	הכותל	15	050-5887181		alummmnet ivot@gmail .com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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		taba@mesilat i.co.il
מודד מוסמך	מודד	ראמי אבו ריא	1251		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6652088	08-6652099	n_negev@net vision.net.il
מהנדס - יועץ תנועה	יועץ תחבורה	זאב גורן	12133473	גורן הנדסת תנועה	אשדוד	אקסודוס	8	050-2911475		eng.goren@g mail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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, תוספת זכויות בניה והגדלת תכסית במגרש מס' 221 אזה"ת נתיבות.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 13

1. שינוי קו בנין צידי מ-5 מ' ל-0 מ' כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
2. שינוי קו בנין צידי מ-5 מ' ל-4 מ' כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
3. שינוי קו בנין אחורי מ-5 מ' ל-0 מ' כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
4. הגדלת התכסית המירבית המותרת לבניה מ-45% ל-50% ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.
5. ניוד שטחים עיקריים בלתי מנוצלים בסך 10% (197.5 מ"ר) ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 6.
6. ניוד שטחי שרות בלתי מנוצלים בסך 444 מ"ר ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 6.
7. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב-20% משטח המגרש (395 מ"ר) ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.
8. תוספת קומה מ-2 ל-3 קומות ושינוי גובה המבנה מ-12 מ' ל-16 מ' לא כולל מתקנים על הגג עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 4א.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	221

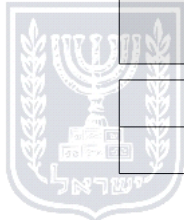
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	1,975	100
סה"כ	1,975	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	1,975.38	100
סה"כ	1,975.38	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>1. באזור זה תותר הקמת כל תעשיה שהיא, למעט תחנות כח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.</p> <p>2. שטחי גינון ונוי, דרכים פנימיות וחניות לשימוש המפעלים.</p> <p>3. המגרשים באזור התעשייה יאוכלסו במפעלים שיעמדו בתנאים לשמירה על איכות הסביבה המופיעים בתקנון התכנית.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	לא יותרו פתחים בקירות הנמצאים בקו בניין 0.



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		
	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
(4)	(4)	(4)	(4)	1	3	(3) 16	50	2863.75	444.75		(2) 641.5	(1) 1777.5	1975	221	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) 60% ע"פ תוכנית מאושרת 22/בת/53 + 10% ניווד שטח עיקרי ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 6 + תוספת 20% ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 16..
- (2) 10% ע"פ תוכנית מאושרת 22/בת/53+ 444 מ"ר ניווד זכויות בניה ע"פ סעיף 62א(א) (6).
- (3) לא כולל מתקנים על הגג.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתר יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה.
3. תנאי למתן היתק יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח במסגרת היתר הבניה אשר תכלול את תכנון השטחים הבלתי מבונים :- מיקום חניה, כניסה ויציאה, פרוט תכסית הקרקע, ניקוז, חצר משק, מיקום מכולות אשפה, מיקום אחסנת חוץ פתוחה ואחסנה סגורה של חומרי גלם ופסולת, מיקום שילוט, פריסת גדרות, פרטי גידור ושערים, פרטי מערכת ניקוז.

6.2

חניה

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

6.3

איכות הסביבה

מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, על המפעל או מבנה המסחר, לעמוד בין היתר בתנאים הבאים:

1. איכות אוויר-

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 מפגע אבק, יובטחו כל הסידורים למניעת פיזור אבק ע"י סגירת מבנים, הכל על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית המשרד לאיכות הסביבה. (יחידה סביבתית נגב מערב)

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. חומרים מסוכנים-

א. תותר אחסנה, ייצור או שינוע של חומרים מסוכנים, בכמות שתקבע ע"י סקר סיכונים שיבוצע על ידי כל מפעל

ב. אחסון וטיפול בדלקים וחומרים מסוכנים.

- כל מפעל המחזיק בדלקים או בחומרים מסוכנים יידרש להגיש סקר סיכונים לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה

-נפח החומרים המסוכנים המותר יחושב לפי סקרי הסיכונים שיגישו המפעלים ולפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

האחסון יתבצע לפי קבוצות חומרים ויהיה מקורה, מגובה במאצרה, מצופה בחומר מאושר ובנפח 110% מסה"כ נפח החומרים המסוכנים ומנוקז למיכל איסוף ובו אמצעי שאיבה למערכת הטיפול. נפח מיכל האיסוף יותאם גם לנפח אמצעי הכיבוי/ניטרול במקרה של שריפה או אירוע של חומרים מסוכנים.

- יוקמו מערכות ניטור וגילוי עפ"י המלצות סקרי הסיכונים ובתאום עם האיגוד האזורי

איכות הסביבה	6.3
<p>לכבאות. 5. פסולת- א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנע היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים ב. קודם לאכלוס אזור התעשייה יקבע בסיוע המשרד לאיכות סביבה שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מסודר. ג. לא יוצבו מתקני אצירה וטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרשים או בשטח הריכוז הכללי הנ"ל ורק במקומות המסומנים בתכניות היתרי הבניה. ד. היתרי בניה ורישון עסק יותנו בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון אחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית. ה. פסולת שתוגדר כרעילה ע"י המשרד לאיכות הסביבה תטופל בנפרד ותועבר לאתר מורשה ע"פ דין. 6. ניהול אזור התעשייה- הרשות המקומית תהיה אחראית לתפעול פארק התעשייה באופן שימנע מפגעים סביבתיים כלשהם. 7. הוראות לעבודות עפר- א. ע"מ למנוע מפגעי זיהום אבק בעת ביצוע עבודות העפר, יש להבטיח כי דרכי העפר שיוכשרו לביצוע הפרוייקט יורטבו עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. ב. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים. בתכנית תינתן התייחסות ל- - מניעת תנועה ושימוש בדרכי הגישה אל שכונת נווה נוי ובתוכה כללים כבדים - הגדרת טווחי ומרחקי הנסיעה של הצמ"ה סביב הפרוייקט ג. אתר ההתארגנות והשהייה של צמ"ה, עובדים וחניונים, יגודרו ע"מ להבטיח מפני פגיעה סביבתית. -מיקום החניונים יהיה בתחום שטח התכנית בלבד.</p>	
<p>ביוב</p>	6.4
<p>המבנים במגרש יחוברו למערכת הביוב המרכזית.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי גמר- קירות: יותר השימוש בחומרים הבאים: אבן נסורה, גרנוליט מוטבע באלמנטים טרומיים בהליך תעשייתי, מוזאיקה, קירות מסך (אלומיניום, זכוכית), אלמנטים מ-CRG. עמודים וחגורות: בטון חשוף, חלק, יצוק בתבניות מתכת ומשולב עם החומרים דלעיל, פלדה. גגות: גגות קלים יוסתרו ע"י מעקה מפח צורני או באחד מחומרי גמר הקירות דלעיל 2. שילוט- על מבצע התכנית להתקין שילוט כללי אסתטי לאתר. בכל מגרש יש לבצע שילוט חיצוני ופנימי בהתאם להנחיות מהנדס המועצה. 3. מתקנים- ניתן לשלב מתקנים ומכונות על גג מבנה. על המבקש להגיש את הצעתו לשילוב הנ"ל לבדיקת התאמה אסתטית לאישור מהנדס המועצה. 4. עקרונות עיצוב נופי- א. בתכנית הבינוי של כל מגרש, יוצגו נתוני אופן פיתוח השטח, מיקום והיקף עבודות עפר לצורך</p>	6.5





6.5	עיצוב אדריכלי
<p>הקמת המפעל, טיפול בסילוק עודפי עפר אל אתר מאושר, הסדרת שטחים לאחסון פתוח וכיו"ב.</p> <p>ב. בחזית הקדמית בתחומו של כל מגרש ינטעו 2 שורות עצים על חשבון בעל הקרקע ושטח המפעל יגונן.</p> <p>ג. הגדרות בין המגרשים יכוסו בצמחיה טבעית</p> <p>ד. השילוט בחזיתות המבנים יהיה בסגנון אחיד</p> <p>ה. השילוט המכוון יוצמד למבנים גדולים ויקבע במקום בולט ובתאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה</p> <p>ו. גדרות חזית הרחוב יהיו אחידות ויקבעו בתכניות מפורטות כחלק ממסמכי ההיתר .</p>	

6.6	חשמל
<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</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח : 8.5 מ' מציר הקו</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20 מ' מציר הקו</p> <p>5. 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>	

6.7	ניקוז
<p>המגרשים ינוקזו לכיוון הכביש הצמוד אליהם. במגרשים בחלק הדרומי של התכנית יותר ניקוז לחזית האחורית.</p> <p>תכניות פיתוח הכוללות בין היתר דרכים, שצ"פ וכו' יכללו פתרונות לניקוז מי נגר עילי ויכללו אמצעים להקטנתו, ולהגברת החלחול.</p>	

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

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

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

ממוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13