

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-1368968

איחוד וחלוקה, מגרשים 401,402,609- פארק תעשייה מזרחי שלב ב', נתיבות.

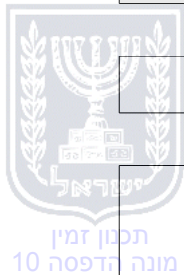
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נתיבות

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005401774/310>

דברי הסבר לתכנית

איחוד וחלוקה של שלושה מגרשים (401,402,609) מתכנית מאושרת -609-1204106.
איחוד של שני מגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" (401,402) והזזה של מגרש ביעוד שצ"פ (609) בכדי לאפשר בניית מבנה ציבור המשכי בקנ"מ גדול.
התכנית היא חלק מפארק התעשייה המזרחי אשר ממוקם בדרום מזרח העיר נתיבות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה, מגרשים 401,402,609-פארק תעשייה מזרחי שלב ב', נתיבות.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
609-1368968

שטח התכנית
27.147 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (1)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתיבות

161045 קואורדינאטה X

591416 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ממערב לשדרות ויצמן ומדרום לפארק התעשייה 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100280/3	מוסדר	חלק	120-121, 124	

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

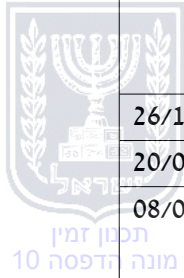
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/12/2019		2581	8602		שינוי	<u>609-0571737</u>
20/07/2023			11505		החלפה	<u>609-1204106</u>
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 /4 23 /14. הוראות תכנית תממ/4 /4 /23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>23 /14 /4 /תממ</u>
26/11/1990		632	3819	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /02 /328. הוראות תכנית 7 /02 /328 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>328 /02 /7</u>



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					נעמה הבר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		נעמה הבר		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	12/08/2024	נעמה הבר	18: 55 03/09/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, עיריית נתיבות		עיריית נתיבות	נתיבות	שד ירושלים	8	08-9938713	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נעמה הבר	11780317		תל אביב- יפו	יערי מאיר	6		haberarch@gmail.com
מודד	מודד	עמי אלקבץ	648		באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6288031	elka-ltd@inter.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 3381.



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

איחוד וחלוקה מחדש של שלושה מגרשים (401,402,609) מתכנית מאושרת-1204106-609

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה מחדש של שלושה מגרשים (401,402,609) לפי סעיף 62א (א) (1) .
איחוד שני מגרשים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" (401-402 מתכנית 1204106-609) למגרש אחד (400).



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח ציבורי פתוח	609



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	26,188.4	96.47
שטח ציבורי פתוח	959.35	3.53
סה"כ	27,147.75	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	26,188.38	96.47
שטח ציבורי פתוח	959.38	3.53
סה"כ	27,147.76	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מוסדות ציבור להשכלה גבוהה כגון מכללה מקצועית, מוסד חינוכי למבוגרים, חדרי לימוד, אודיטוריום, משרדים, מעבדות, חדרי עזר וכל הנדרש לטובת תפעול המוסד.</p> <p>2. שירותי בריאות קהילתיים כגון מרפאות, שירותים רפואיים, מרכז רפואי.</p> <p>3. יותרו שימושים נלווים כגון: דרכים, מרחבים מוגנים, חדרי מכונות, חדרי מעליות, שירותים טכניים, מתקנים הנדסיים כגון מאגרי מים לכיבוי אש וחדרי טרפו, מתקנים טכניים על הגג, חדרי אשפה, מיחזור וכל הנדרש לטובת השימוש העיקרי.</p> <p>4. חניה תת קרקעית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>1. תותר הקמת מספר מבנים בתא שטח אחד.</p> <p>2. צורת המבנה תוסתר בתוך הקירות, לא יותרו כבלים או צינורות גלויים.</p> <p>3. מתקנים טכניים כגון מערכות מיזוג וקירור וחדרי מעליות יוצנעו ויוסתרו ע"י מסתורים שיהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>מתקנים על הגג שגובהם עולה על גובה מעקה הגג, ישולבו בעיצוב המבנה או יוסתרו בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>4. חדרי אשפה יוסתרו מהרחוב, וימוקמו באופן אינטגרלי כחלק מהמבנה.</p>
4.2	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>גינון, ריהוט גן, מצללות, תאורה, ברזיות, מזרקות, שבילים להולכי רגל, מעבר כלי רכב, העברת קווי תשתית וניקוז, מתקנים להשהיית נגר</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>פיתוח ונוף</p> <p>1. באזור זה תיאסר כל בניה למעט שבילים להולכי רגל ואופניים, מתקני הצללה, כיכרות, מתקני ספורט ומתקני משחק לילדים, מקומות ישיבה ושהייה. יותרו הקמת מתקנים טכניים בהתאם לטבלת הזכויות.</p> <p>2. גינון- לפחות 30% משטח השצ"פ יהיה מגונן ומושקה בטפטוף. אזורים לגינון אקסטנסיבי יאושרו בהתאם להנחיית אדריכל נוף באזורים שהוגדרו להשהיית מי-נגר. תותר נטיעת עצים.</p> <p>3. ניקוז- יעשה מאמץ להמעיט באזורי הריצוף, תכנון הגבהים יעשה תוך שימת דגש על אזורי השהיית מי-נגר, בתיאום עם מהנדס ניקוז.</p> <p>4. תותר חניית רכב דו-גלגלי בתחומי שצ"פ באישור מהנדס הוועדה המקומית, בתנאי ששטח החניה לא יעלה על 10% מתא השטח.</p>

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	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט	
										מתחת לכניסה הקובעת					עיקרי
5	5	5	5	1	6	22.5	60	439.62%	80%	108%	251.62%	26188	400	מבנים ומוסדות ציבור	
										100		959	609	שטח ציבורי פתוח	

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	חניה
	<p>א. מקומות החניה יתוכננו בתחום המגרש. ב. כל פריקה וטעינה תבוצע בתחום המגרש בלבד.</p>
6.1.2	איכות הסביבה
	<p>פסולת: א. לא תאופשר התקנת מתקני אצירת פסולת בתחום המרווח הקידמי. ב. מתקני אשפה ומחזור וחדרי אשפה ימוקמו בתחום תא השטח ויוסתרו מחזית הרחוב הקדמית. ג. בשטח מגרש 400 ימוקמו מתחמים למחזור פסולת, בהתאם לסוגי המיון שתקבע הרשות המקומית לעת היתרי הבניה. חומרים מסוכנים: בתחום התכנית לא יהיו עסקים המחזיקים בחומרים מסוכנים, ברמה הנדרשת להיתר רעלים. אקוסטיקה: א. במגרש 400 הקרוב לאזור התעשייה המתוכנן תותר פעילות רגישה לרעש בשעות היום בלבד, בין השעות 06:00 22:00 ב. זכויות המפלס המרבי של ההספק האקוסטי למגרש ולשטח של 1 מ"ר זכויות בנייה במגרש יוגדרו על פי הערכים בטבלה מס' 4.3.4 לנספח הסביבתי המצורף לתכנית מאושרת -609-0571737. ג. כל שוכר או רוכש מגרש יגיש לעירייה לפני חתימה על החוזה מכתב ובו הוא יצהיר שבדק את הנושא של העמידה בקריטריונים האקוסטיים על פי הערכים בטבלה מס' 4.3.4 לנספח סביבתי המצורף לתכנית מאושרת 609-0571737 ויהיה באפשרותו לעמוד בקריטריונים האקוסטיים שנקבעו למגרש הנדון. ד. חוזה שכירות או רכישה של המגרש במתחם הנדון יכלול סעיף התחייבות השוכר או הרוכש לנקיטת כל האמצעים לעמידה בדרישות ההספק האקוסטי ל 1- מ"ר זכויות בנייה המגרש הנדון, על פי הערכים בטבלה מס' 4.3.4 המצורפת לנספח סביבתי המצורף לתכנית מאושרת 609-0571737 ה. כל בעל זכויות רעש ימציא לעיריית נתיבות דו"ח תכנון אקוסטי מפורט ויכלול תסקיר רעש סביבתי מהמתחם המתוכנן במגרש ופירוט האמצעים להפחתת מפלסי הרעש, במידת הצורך. ו. הדו"ח האקוסטי יוכן על ידי יועץ אקוסטי והוא יכלול תכנון אקוסטי מפורט הכולל את שיטות חישוב מפלסי רעש, תוכניות האמצעים האקוסטיים להפחתת רעש ורעידות, במידת הצורך, כדי להבטיח את רמת ההספק האקוסטי המוגדרת לכל מגרש בהתאם לטבלה מס' 4.3.4 המצורפת לנספח סביבתי המצורף לתכנית מאושרת 609-0571737 חישוב מפלסי הרעש יכלול את הרעש שמקורו ממסוף המטענים הרכבתי המתוכנן בסמוך לפארק התעסוקה. ז. ניתן להעביר זכויות רעש למגרשים אחרים במתחם, הכלולים בתחום התכנית הנוכחית. במקרה זה הצדדים הקשורים להעברת זכויות רעש, הנותן והמקבל, ימציאו לעירייה דו"ח אקוסטי שיוכיח שהעברת זכויות רעש בין המגרשים, איננה גורמת לחריגת זכויות רעש כוללת של כל המגרשים.</p>
6.1.3	תשתיות
	מערכת התקשורת תהיה תת- קרקעית.

	<p>6.1.4</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>א. במגרש 400 יש להותיר לפחות 25% מסה"כ גודל תאי השטח פנוי לטובת חלחול. ב. מי נגר עילי מהגגות ומגרשי החנייה יופנו בעדיפות לשטחים המגוננים בתחום המגרשים. 1. גובה הפיתוח בשטחים המגוננים יהיה נמוך ב-20 ס"מ מהשטחים הסמוכים. 2. עודפי מי נגר שיגלשו משם יזרמו למערכת התיעול בכבישים. 3. כל זאת בכפוף לאישור יועץ קרקע. ג. מוצע לשקול להשתמש בריצוף מנקז בתחום המדרכות ורחבות החנייה בכפוף לקבלת אישור מיועץ קרקע ומבנה הכביש. ד. השצ"פ יתוכנן עם מערכת של שקעים בפיתוח שיאפשרו ניהול מי נגר, עומק השקעים ינוע בין 20ס"מ ל 30 ס"מ ביחס לשבילים הסמוכים. בסמוך לכל שקע תתוקן מערכת ניקוז עפ"י הצורך. בסמוך לעצים מתוכננים ניתן לתכנן את פני השטח הסמוכים עם שיפוע לכיוון העצים ולייצר שקעים מקומיים סמוך לעצים שישמשו הן כמבלעים והן להעשרת המים הזמינים להשקייה. ה. נפח הנגר שיש להשהות לחלחל בתחום השצ"פ כ- 33 ~מ"ק לדונם שצ"פ . ו. בשטחי השצ"פ יבוצעו ככל הניתן קידוחים לחלחול מי נגר עילי לתת הקרקע. זאת בכפוף לקבלת אישורי רשות המים ומשרד הבריאות.</p>	
	<p>6.1.5</p> <p>פיתוח ונוף</p> <p>א. בשצ"פ יעשה מאמץ להשתמש בצמחייה מקומית או בצמחייה הדומה לאופי המקומית, חסכונית במים ומותאמת לאיזור. ב. כל פני הקירות שיוקמו יהיו חלקים וללא חריצים. לא תותר הקמת קירות תמך או טרסות עשויים בולדרים או סלעים לא מסותתים. לא תותר הקמת מסלעות. ג. יש לשמור על רצועה מגוננת במרווח הקידמי שתאפשר שתילת עצים. ד. בתחום רצועת הגינון תובטח הצללת השטח באמצעות עצים. ה. גדר בגבול המגרש תהיה שקופה. ניתן להתקין גדר אטומה בגבול האחורי של רצועת הגינון. ו. מפלס רצועת הגינון לא יעלה על 60 ס"מ ממפלס הרחוב. ז. רצועת הגינון תהיה חופשיה ממתקנים כלשהם. ח. רצועת הגינון תהיה רציפה מלבד מתן אפשרות לכניסה ויציאה מתחום המגרש. ט. במקרה של חזית פעילה ניתן לקטוע את רצועת הגינון, ובלבד שינטעו עצים הנותנים הצללה בתחום הרצועה.</p>	
	<p>6.2</p> <p>תנאים בהליך הרשוי והביצוע</p>	
	<p>6.2.1</p> <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו ולאחר אישורה. ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון יהיה הקמת מתקן לטיפול שלישוני במט"ש נתיבות. ג. היתרי בנייה יועברו לחוות דעת משרד הבריאות וינתנו בתנאי קבלת אישור ועדת פרויקטים של משרד הבריאות. ד. תנאי להוצאת היתרי בנייה למוסדות בריאות יהיה קבלת חוות דעת היחידה הסביבתית כי אין מטרדים ממגרשים סמוכים.</p>	
	<p>6.3</p> <p>מקרקעין</p>	
	<p>6.3.1</p> <p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין</p>	

שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

1. זמן משוער לביצוע התכנית - 10 שנים.
2. תותר המשך פעילות חקלאית עד להתחלה בפועל של עבודות הפיתוח.

