

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 621-0416537**

**שצ"פ וחדר בקרה, נאות חובב**

**מחוז דרום**

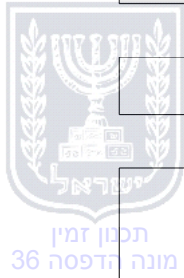
**מרחב תכנון מקומי**

**נאות חובב**

**תכנית מתאר מקומית**

**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

המועצה התעשייתית נאות חובב יוזמת "אקו פארק" שהוא חלק ממכלול הכניסה ל"נאות חובב" הכולל את מבנה שומר, שער כניסה לאזור התעשייה. תכנית זו מסדירה את השימושים המותרים וזכויות הבניה במגרש 501, יעוד שצ"פ ובזכות הדרך, ליצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת מרכז מבקרים ומבנה לשומר בכניסה לאזור התעשייה "נאות חובב". התכנית בסמכות הועדה המקומית, בהתאם לסעיף 62א, לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שצ"פ וחדר בקרה, נאות חובב

ומספר התכנית

מספר התכנית 621-0416537

שטח התכנית 1.2 80.658 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) (1) (6)

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**

נאות חובב

**X קואורדינאטה**

181013

**Y קואורדינאטה**

560661

**1.5.2 תיאור מקום**

הכניסה לא.ת. נאות חובב

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נאות חובב - חלק מתחום הרשות : נאות חובב

**נפה**

באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נאות חובב			

**שכונה**

לא רלוונטי

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100177	מוסדר	חלק		1

**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
36 /110 /02 /19	604 - 603 ,501 ,407 - 405
40 /110 /03 /19	1105 - 1104 ,1102 ,1004 - 1003 ,501

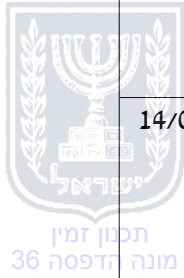
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 36תכנון זמין  
מונה הדפסה 36תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 37 / א / 1 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / א / 1 / 7. הוראות תכנית תמא/ 37 / א / 1 / 7 תחולנה על תכנית זו.	6414	3924	14/05/2012
36 / 110 / 02 / 19	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 / 19 / 36 ממשיכות לחול.	6611	5433	20/06/2013
40 / 110 / 03 / 19	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 / 19 / 40 ממשיכות לחול.	6959	2506	04/01/2015



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריקה לאוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		אריקה לאוב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	10/10/2018	אריקה לאוב	10/10/2018	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 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
	רשות מקומית	רשות מקומית, גדי אלפסי		מ.מ. נאות חובב	באר שבע	(1)		08-6543116	08-6543114	irit@neho.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 360 באר שבע 84102.

### 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				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקווה (1)	4	08-6264333	08-6264850	

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 ת"ד 233 באר שבע.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6209393	08-6209397	office@ericaloeub.co.il
	מודד	עמי אלקבץ	521	אלק"א מהנדסים	באר שבע	(2)	4	08-6288027	08-6285860	elka-ltd@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1291 באר שבע 84112.

(2) כתובת: יהודה הנחתום 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



**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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת פארק אקולוגי ("אקו-פארק") בתא שטח 501 וחדר בקרה בזכות הדרך.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הוספת שימושים והגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורכי ציבור במגרש המיועד לצורכי ציבור, בהתאם לסעיף 62א' (א) (1) (6)
2. הרחבת דרך וכן הארכתה למגרש סמוך או לצורך גישה לדרך סמוכה, בהתאם לסעיף 62א' (2)
3. שינוי הוראות בניוי - לעניין עצים בוגרים, בהתאם לסעיף 62א' (א) (5)
4. קביעה ושינוי קוי בניין, בהתאם לסעיף 62א' (4)

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1102, 1101
שטח ציבורי פתוח	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1102, 1101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	501
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1001
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1102, 1101
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	501
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	1001
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	1102, 1101
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	1001
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	1102, 1101

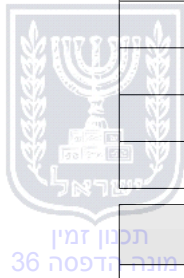
## 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
34.69	27,977	דרך מאושרת
65.31	52,681.48	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>80,658.48</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
33.70	27,183.65	דרך מאושרת
0.98	793.79	דרך מוצעת
65.31	52,681.48	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>80,658.92</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תא השטח 501 ישמש לנטיעות, שטחי גינון, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, ספסלים, ריהוט רחוב, גופי מים (כגון מזרקה, מפל בנוי ובריכות נוי), פיסול סביבתי, מתקנים סניטריים, פרגולות, סככות צל ומצפור לציפורים, קירות תומכים ומסלעות, גשרים וגישרונים ומעבר תשתיות. תותר הקמת מרכז מבקרים, מרחב מוגן ומתקנים סניטריים. תותר הצבת מיצגים של תערוכות מתחלופות, בכל נושא.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b> סימון מהתשריט: <b>גבול מגבלות בניה</b> מגבלות בניה של תחום סקירה- על שימושים אלה יחולו הוראות סעיף 4.3 בתמ"א 7/1/א/37
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תא שטח זה ישמש לדרכים, מתקני דרך, מבני שירות, לרבות חדר בקרה, שערים ותשתיות ציבוריות ומתקני ניטור לאוויר ושפכים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. תותר התקנת קירות ו/או אמצעי בליעה אקוסטיים, לאורך דרכים, במידה וידרשו. ב. על עצים קיימים בתוואי דרך מאושרת תחולנה הוראות סעיף 6.6 להלן. ג. תותר הקמת מבנים ח"ח לחח"י
<b>ב</b>	<b>הוראות פיתוח</b> סימון מהתשריט: <b>גבול מגבלות בניה</b> מגבלות בניה של תחום סקירה- על שימושים אלה יחולו הוראות סעיף 4.3 בתמ"א 7/1/א/37
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תא שטח זה ישמש לדרכים, מתקני דרך, גינון, שבילים, פיתוח נופי, תאורה, מבני שירות ותשתיות, שערים, ציבוריות, מתקני ניטור לאוויר ושפכים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. תותר התקנת קירות ו/או אמצעי בליעה אקוסטיים, לאורך דרכים, במידה וידרשו. ב. על עצים קיימים בתוואי דרך מוצעת תחולנה הוראות סעיף 6.6 להלן. ג. תותר הקמת מבנים ח"ח לחח"י.
<b>ב</b>	<b>הוראות פיתוח</b>

4.3	דרך מוצעת
	<p>סימון מהתשריט : <b>גבול מגבלות בניה</b></p> <p>מגבלות בניה של תחום סקירה-</p> <p>על שימושים אלה יחולו הוראות סעיף 4.3 בתמ"א 7/1/א/37</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי		
0	0	0	0	1	3	1	90			20	70	41000	מבנה שומר	1001	דרך מאושרת	דרך מאושרת
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	5	2500				2500	52681		501	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי תוח

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 36

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לפי תכנית זו, לאחר אישורה ובהתאם לתנאים הבאים:
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
  2. תנאי למתן היתר בניה בתחום קוי הבנין של קו הגז הטבעי יהיה תיאום עם בעל רישיון ההולכה ואישור רשות הגז הטיבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות.
  3. היתר בניה לתשתיות מערכת החשמל, ארונות חלוקה, קוי חשמל יותנה בהיתרי קרינה מאושרים ע"י המשרד להגנ"ס.
  4. הקמת מערכת ביוב ומתקניה בהתייעצות עם משרד הבריאות. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.
  5. אישור גורמים נוספים לפי החלטת מהנדס הועדה המקומית.

6.2

### ניהול מי נגר

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים בשטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.3

### חניה

החניה תהיה בתוך המגרש, על פי התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4

### חשמל סימון בתשריט : קו חשמל מתח גבוה

חשמל-  
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

- א. קו חשמל מתח נמוך - מציר הקו 3.5 מ'
- ב. קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו מהתיל הקיצוני 3.0 מ', מציר הקו 6.0 מ'.
- ג. קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו - מהתיל הקיצוני 5.0 מ', מציר הקו 20.0 מ'.
- ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו - מציר הקו 35 מ'.

אספקת התחשמל תהיה מרשת חברת החשמל.  
רשת חברת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.  
רשת החשמל המתח גבוה ונמוך, לרבות החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.  
גומחות חלוקה (פילרים) לחלוקות משנה, ישולבו בגדרות בתוך תחום תא השטח. גודלן יהיה 160/50/158 ס"מ.  
הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חח"י.

6.5

### מתקנים ו/או שימושים זמניים

מתקני תקשורת  
מתקני התקשורת בבניין, בין אם עיליים או תת קרקעיים, יותקנו בהתאם להוראות חלק א'

6.5

**מתקנים ו/או שימושים זמניים**

בתוספת השניה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.6

**עתיקות  
סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרזת ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות

6.7

**הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**7. ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע	

7.2

**מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מיום אישורה.