

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/04/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

23/02/2023

תכנית מס' 609-0788760

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

שינוי יעוד מגרש 7A , רח' בעלי מלאכה נתיבות

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתיבות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה לשנות יעוד מ-"אזור תעשיה" ל-"מסחר ותעסוקה" במגרש מס' 7A ברח' בעלי המלאכה נתיבות, לצורך הקמת מבנה הכולל מסחר בקומת הקרקע ו-2 קומות תעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי יעוד מגרש 7A , רח' בעלי מלאכה נתיבות

609-0788760

מספר התכנית

1.008 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

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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

קואורדינאטה X 161108

קואורדינאטה Y 591756

1.5.2 תיאור מקום

רח בעלי המלאכה מס' 97 , סמוך לבית זגורי.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתיבות	בעלי מלאכה		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100279	לא 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
16 / 106 / 03 / 22	א7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
11 /106 /03 /22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 11/106 /03 /22 ממשיכות לחול.	3513	561		29/12/1987
16 /106 /03 /22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 16/106 /03 /22 ממשיכות לחול.	4678	5224		10/09/1998
4 /106 /03 /22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4/106 /03 /22 ממשיכות לחול.	2842	2649		12/08/1982



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				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		25	05/07/2022	עמית טל	14: 50 18/07/2022	סקר היסטורי	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	26/01/2023	ישראל מסילטי	10: 08 29/01/2023	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	21/10/2021	גילאל מנסור	13: 51 29/12/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/04/2022	ישראל מסילטי	08: 32 13/12/2022	מצב מאושר	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

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	גדי כהן		ש.כהן גדי - שיפוצים ובנייה בע"מ	נתיבות	גבעת שיפרה	8	08-9945213		g0507289993@gmail.com
	פרטי	יעקב כהן		דפוס העיר נתיבות בע"מ	נתיבות	בעלי מלאכה	7 א	08-9934397		kobi@dfus.org.il

1.8.2 יזם**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	08-9492200	taba@mesilat.co.il
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פרטומאפ בע"מ	דאלית אל-כרמל	דאלית אל-כרמל	2	08-8602254	08-8602254	halabi@halab.co.il
	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ- איכות סביבה ומשאבי מים	רמת אפעל	יסמין	1	03-7369972	03-7252774	office@amphibio.co.il
	יועץ תחבורה	גילאל מנסור	23534	טירה	(2)			09-7936637	09-7939455	jlmansoor@014.net.il

(1) כתובת: ת.ד 211 קרית עקרון.

(2) כתובת: טירה המשולש מיקוד 44915.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הקמת מבנה הכולל שימושי מסחר ותעסוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ-"אזור תעשייה" ל-"מסחר ותעסוקה".
2. קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה.
3. שינויים בקווי בניין.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

יעוד		תאי שטח
מסחר ותעסוקה		7A
סימון בתשריט		יעוד
מבנה להריסה		מסחר ותעסוקה
		תאי שטח כפופים
		7A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה ומלאכה	1,000	100
סה"כ	1,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	1,000	100
סה"כ	1,000	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	1. משרדים לרבות משרדים לבעלי מקצועות חופשיים , תעסוקה עתירת ידע , סטודיו, בית דפוס, חדר כושר. 2. מסחר קמעונאי לסוגיו, בית מרקחת, מסעדות ובתי קפה וכדומה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. מסחר בקומת הקרקע ומעל 2 קומות תעסוקה/משרדים . 2 מפלסי חניה תת קרקעיים. 2. תותר הקמת קומה טכנית/גלריה בין קומת המסחר לבין קומות התעסוקה. 3. לא יותרו פתחים וחלונות בקו בניין 0 . 4. התקנת מתקנים על הגג , לרבות דודי שמש, מנועי מזגנים וכדומה, יוסתרו וישולבו בעיצוב המבנה. 5. תותר הקמת מצללות בהתאם לתקנות הבניה ובהתאם להנחיות המרחביות של עיריית נתיבות. 6. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים לצורך מניעת מטרדים הדדיים כתוצאה משילוב השימושים במבנה. 7. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון , למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדר שרותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. 8. חומרי הגמר במבנה יהיו מחומרים קשיחים כגון: אבן, זכוכית, קירות מסך, ואלומיניום והכל בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית. 9. גובה עסקי המזון לא יפחת מ-2.75 מ'. 10. לא יותרו עסקי מזון במרתפים. 11. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 12. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון. 13. בעסקי המזון יש להקצות חצר תפעולית עילית או תת קרקעית, בה יוצבו מפרידי שמנים. על החצר התפעולית להיות נגישה לכניסת בויבת לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.
ב	שילוט וסימון 1. שילוט יוצג רק על חזית המבנה בו מתנהל העסק לציון שם העסק שפועל בו. יותר שלט ראשי אחד לכל בית עסק בחזית המבנה במפלס קומת הקרקע , אלא אם לבית העסק קיימות מספר חזיתות , במקרה זה יתאפשר שילוט נוסף באישור הועדה המקומית. 2. השילוט יוצב בצמוד לחזית העסק, ברצועת הקיר האופקית שמעל הפתחים, כשגבו צמוד אל הקיר. 3. השילוט יוצב ברצף אחד עם שאר השילוט בחזית המבנה. 4. אורכו המירבי של שלט עסק לא יעלה על אורך חזית בית העסק ולא יחרוג ממסגרת חזית המבנה. 5. לא יותר שילוט על גג המבנה. 6. השילוט יסומן בבקשה להיתר בניה לאישור ע"י מהנדס העיר.

מסחר ותעסוקה	4.1
7. לא תותר חריגה מהנחיות השילוט בשל שיקולים תפעוליים כגון מקררים, מזגנים, מחסנים וכו', או לצורך הסתרת מפגעים או תשתיות בחזית.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מסחר ותעסוקה	מסחר	7A		350	100			450		(1)					
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	7A		800	200			1000		2					
מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	7A	1008	1150	300		2016 (2)	3466	60	15 (3)	3	2	(4)	(4)	(4)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מסחר בקומת הקרקע.
- (2) לטובת חניה, מתקנים טכניים מתחת לכניסה הקובעת.
- (3) לא כולל מתקנים על הגג.
- (4) כמסומן בתשריט, קו בנין 0 תת קרקעי..

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה ינתנו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה, לאחר שימולאו התנאים המפורטים שלהלן:

- הגשת תכנית בינוי מפורטת אשר תכלול פירוט מפלסי הקרקע הסופיים, חומרי גמר, חזיתות, קומות, פיתוח השטח, דרכי שירות פנימיות, שטחי חניה למבקרים, שטחי גינון, מיקום שילוט, מיקום מערכות בגג וכיוב'.
- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- תיאום עבודות תשתית עם מחלקת ההנדסה של הרשות המקומית נתיבות.
- קבלת חוות דעת משרד הבריאות להיתר הבנייה, לרבות תכנית מים וכיוב'.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סקר קרקע, על פי תוכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה.

6.2

חניה

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

6.3

חשמל

- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- 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:

- קו חשמל מתח נמוך: 2.25 מציר הקו
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: 6.5 מ' מציר הקו
- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו
- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו
- 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 לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.4

ניקוז

- הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק קרקע וכו'.
- יש להשאיר בשטח הפרויקט לפחות 15% שטחים מחלחלים במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי.

6.4

ניקוז

4. ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים מחלחלים בתנאי שיותקנו בתחום הפרויקט מתקני החדרה / השהייה הנדסיים על פי הנחיות הידרולוג.
5. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים בתחום התכנית.

6.5

פסולת בניין

1. בקשה להיתר בנייה תכלול מאזן עבודות עפר(חפירה ומילוי).
2. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת.
- פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור לעיל, יש לפנות לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.
3. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערב של כמות פסולת הבנייה מעבודות ההריסה והבנייה, ושימוש חוזר בפסולת בנייה גרוסה בתחומי התכנית.
4. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת מסמכי התקשרות עם אתר מורשה ומוסדר לפינוי פסולת הבנייה העודפת.

6.6

תשתיות

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי 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 יתאם, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ד. חיבור הבנין לרשת המים והביוב המרכזית יהיה באישור אגף המים ברשות המקומית.

6.7

הריסות ופינויים

1. היתר לעבודות הריסה יאושר בהיתר נפרד. בקשה להיתר לעבודות הריסה של המבנים הקיימים תלויה במסמך חוות דעת סביבתית שיוגש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. חוות הדעת תכלול הערכת מרכיבים וכמויות מתוך המבנה הניתנים למחזור, ותכנית להריסה, ופירוק של המבנה, וכן תכנית לגריסה והפרדה של פסולת הבנייה בתוך אתר הבניה, תוך נקיטת אמצעים למניעת מטרדים של זיהום אוויר, אבק, רעש וכו'. מבצע הגריסה יהיה קבלן מורשה בעל רישיון עסק ותנאיו לעבודות גריסה ומיחזור פסולת.
2. במידה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה או מהנדס העיר יחליטו שהטיפול בפסולת הבניה באתר אינו מתאפשר, תועבר פסולת הבניה לאתר מורשה למיחזור וגריסה של פסולת הבנייה. שפיכת פסולת או חלקי הריסה ממקומות גבוהים תתבצע רק באמצעות ארובות שרוול, או אמצעי אחר למניעת אבק שיאושר.
- העמסת השיירים והפסולת תתבצע בשטח האתר בלבד.
- ניתן לעשות שימוש בחומר ממוחזר מתוך עבודות ההריסה לצורך עבודות הבנייה והמצעים בפרויקט.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה.

