

6006734

תכנית מס' 2/122/03/22

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 21 09. 2011
 נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2/122/03/22

מגרש מסחרי מס' 1001, ברכת הארץ, בנתיבות

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: נתיבות
 סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תוכנית מס' 2/122/03/22 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה ביום 18/9/11 לאשר את התוכנית יו"ר הועדה המקומית</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 2/122/03/22 כורסמת בילקום הפרטומים מס' 6229 מיום 18/9/11</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בשל הצורך הקיים בשכונת נוה נוי – מבקשת תוכנית זו להגדיל את זכויות הבניה במגרש המסחרי היחיד באזור, וכן להוסיף קומת מרתף לצורך חניה ולשנות קוי בנין ל-0.0.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש מסחרי מס' 1001, ברכת הארץ, בנתיבות

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

2/122/03/22

מספר התוכנית

1.482 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף.

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

11/09/2011

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- ועדה מחוזית.

לפי סעיף בחוק

- לא רלוונטי

היתרים או הרשאות

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

- ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

- לא

1.5 מקום התוכנית

נתיבות

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

160,025

קואורדינטה X

591,250

קואורדינטה Y

שכונת מגורים הדרומית של נתיבות

1.5.2 תיאור מקום

נתיבות

רשות מקומית

1.5.3 השויות מקומיות בתוכנית

- חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

באר שבע

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

נתיבות

יישוב

נווה נוי

שכונה

פרחי ישראל

רחוב

לא רלוונטי

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39698	מוסדר	חלק מהגוש	5	44
- (*)	לא מוסדר	-	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.
 (*) חלק מהמגרש נמצא בשטח לא מוסדר ללא מספר או חלוקה פנימית.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
122/03/22	1001

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
122/03/22	שינוי	תכנית זו משנה את התוכנית הנ"ל בתחום קו הכחול.	י.פ. 4993	12/06/2001

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ישראל מסיילטי	21.09.2010	11			מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	ישראל מסיילטי	21.09.2010	1		1: 250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	אלכס רבין		1		1: 250	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	ח.פ. 511601213	רח' שלמה המלך 17, בני ברק	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	בזכת הארץ	מס' תאגיד	511601213	רח' שלמה המלך 17, בני ברק	כתובת	03-6770775	לי"ר	03-6770775	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	ח.פ. 511601213	שלמה המלך 17, בני ברק	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	מ.מ.י	לי"ר	511601213	שלמה המלך 17, בני ברק	כתובת	08-6264228	לי"ר	08-6263797	לי"ר
לי"ר	לי"ר	בזכת הארץ	לי"ר	511601213	שלמה המלך 17, בני ברק	כתובת	03-6770775	לי"ר	03-6770775	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
ישראל מסיילטי	022166508	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים	לי"ר	המלך חסן 1, ת.ד. 211, קרית עקרון	08-9493300	054-2070590	08-9494400	Mesi_arc@012.net.il
חלבי לבניב	לי"ר	808	פרטו מאפ בע"מ	לי"ר	דלית אל כרמל 2/66, ת.ד. 21, מיקוד 30056	04-8395202	לי"ר	04-8396098	halabi@halabil.co.il
אלכס רבין	303656227	73642	דרך הנדסה בע"מ	לי"ר	רח' נוטוס 58, אשקלון 78732	077-2121104	052-8212139	077-2121105	@alexrabbin.com

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

תוספת זכויות ומגבלות בניה למגרש מסחרי קיים וכן קומת קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי קו בנין צידי מ-20 מ' ל-3 מ', וקו בנין אחורי מ-5 מ' ל-3 מ'.
- שינוי הוראות והנחיות בנייה בנושא:
 - הגדלת זכויות בניה.
 - הוספת שימושים המותרים למגרש.
 - קביעת הנחיות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.
 - תוספת קומה תת קרקעית לצורך חניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.482 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1000	+700	300	מ"ר	מסחר

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1001	מסחר
				1	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
69.84%	1035	מסחר		69.84%	1035	מסחר (*)
30.16%	447	דרך מאושרת		30.16%	447	דרך מאושרת (*)

(*) יעוד שלא עפ"י מבא"ת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מסחר

שימושים	4.1.1
א. מסחר סיטונאי וקמעונאי, מסעדות.	
ב. משרדים.	
ג. שרותים ציבוריים: שרותי רפואה (כגון קופ"ח, מרפאות שיניים וכו'), סניף דואר.	
ד. חניה תת קרקעית.	

4.1.2 הוראות

א. חומרי גמר:	כל הבניינים יצופו בחומרי גמר עמידים כמו אבן, קרמיקה או חומרים מתועשיים בתיאום ובאישור מהנדס העיר.
ב. גגות:	יותרו גגות רעפים ו/או גגות שטוחים ושילובם יחד. על הגג תותר הצבת קולטי השמש, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים אחרים בהתאם לצורך תכנוני בצורה שתשתלב עם עיצוב הבניין. חדרי מדרגות וחדרי מעליות על הגג יחפו בחומרים זהים לכול הבניין ויהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב המבנה. יותר הצבת אנטנות בתאום ובאישור מהנדס הועדה.
ג. דודי שמש:	בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.
ד. ניקוז מי גשם:	לא יותרו צינורות גלויים על החזית הבנין.
ה. מיזוג אויר:	לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג אויר. כל המערכות ימקמו בתוך חלל הגג משופע. במקרה גג שטוח ימקמו מערכות על הגג ויסתירו ע"י מעקות וקירות דקורטיביים. בקומת קרקע ינתן פיתרון אחיד למסתור מערכות.

- העמדת המתקנים לאצירת פסולת וסוגי המתקנים יהיו חלק מתכנית הבינוי והפיתוח. מתקני אצירת הפסולת יהיו ממוקמים בשטח אשר יספיק לכלול גם מיכלים נפרדים לפסולת ברת מחזור על פי דרישת הוועדה המקומית. אין למקם מתקנים לאצירת פסולת בחזית המגרש אך יש להבטיח גישה אליהם אשר תהיה נוחה לפריקה וטעינה.
- כמפורט בטבלה.
- מרווחי בניה:
- ז. שילוט:
- ח. מרתף:
- ט. מרתף:
- י. הצללה:
- ייתן פיתרון לשילוט אחיד לאורך חזית ראשית של המבנה.
- תותר הקמת מרתף בתחום קו מגרש לצורך חניה תת קרקעית וישמש לחניה לקוחות, חניה תפעולית, ממ"ס ומתקנים טכניים.
- בחזית ראשית, הפונה לכיוון דרך מס' 2, תותר הקמת גגונים להצללה מעבר לקו מגרש בגובה לא פחות מ-2.5 מ'.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל. בתחום דרך יותר העברת קוי תשתית בתאום עם המחלקות האחראיות בעיריית נתיבות.
4.2.2	הוראות
	רוחב ותחום הדרכים יהיו כמסומן בתשריט. בתחום הדרך תיאסר כל בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת					מעל	לכניסה לקובעת	לכניסה הקובעת			
			1	1	9	78%	209%	2170	(1) 970	0	200	1000	1001	מסחר
		כמסומן בתשריט												

הערות:
(1) שטח המרתף מיועד לחניה, חניה תיפעולית, ממיים ומתקנים הנדסיים.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

קווי בניה	קווי בניה	מספר קומות	מס' מרבי	שטח בניה מרבי ב-מ"ר		מס' מגרש	שטח מגרש דונם	אזור		
				תכנית מרבית לבנין (מ"ר)	מטרות שרות					
א	צ	ק		סה"כ עיקרי + שירות	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע		

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו
- 6.1.2. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- 6.1.3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- 6.1.4. מהנדס העיר יוכל לדרוש אישור רשות הניקוז במידה ולא יוכח לו שאין תעלת ניקוז במגרש.
- 6.1.5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח ניקוז.
- 6.1.6. תנאי למתן היתר בניה יהיה בהכנת נספח הידרולוגי שיתן פתרון להחדרת מי נגר עילי שמקורם בתחום התכנית לתת-הקרקע.

6.2 חניה

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

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

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.

6.4 הוראות בנושא חשמל

- 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.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

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.

6.5 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר 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 הנייל 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. חיבור הבנין לרשת המים יהי באישור אגף המים בעיריית נתיבות.
- ד. מערכת הביוב של המגרש תחובר למערכת הביוב המרכזית.

6.6 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: ברכת הארץ	חתימה:	תאריך: 13/9/11
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד: ח.פ. 511601213	

עורך התוכנית	שם: ישראל מסילטי	חתימה:	תאריך: 15/9/2011
	תאגיד: מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	מספר תאגיד: מ.ר. 104401	

בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	