

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 17. 12. 2012
 נקבל

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 136/03/22
מרכז מסחרי שכ' נטעים, נתיבות

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>26.11.12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p style="text-align: right;"><u>26.12.13</u> תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מרכז מסחרי שבנדון הינו מגרש מסחרי היחיד בשכונת מגורים "נטעים" בנתיבות.
קיים צורך להגדיל אותו ולהוסיף קוננת משרדים נוספת בשטח של כ-300 מ"ר על מנת לתת
שרותים נוספים לתושבים האזור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מרכז מסחרי שכ' נטעים, נתיבות
1.1	מספר התוכנית	136/03/22
1.2	שטח התוכנית	1.015 דונם
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף מהדורה 1
	מספר מהדורה בשלב	04/12/2012
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
	תוכנית מפורטת	• תוכנית מפורטת
	כן	• כן
	ועדה מחוזית.	• ועדה מחוזית.
	ל"ר	• ל"ר
	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

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתיבות
		קואורדינאטה X	160240
		קואורדינאטה Y	592750
1.5.2	תיאור מקום	מגרש מסחרי בצומת רחובות חיל הנדסה ותותחנים בשכונת מגורים "נטעים" בנתיבות	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	נתיבות
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	באר שבע נתיבות נטעים חיל הנדסה לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39619	מוסדר	חלק מהגוש	124	135
39620	מוסדר	חלק מהגוש	-	73

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
56/במו/22	351
2009/בוק/22	351

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
2009/בוק/22	שינוי	תכנית זו משנה את התוכנית הנ"ל בתחום קו הכחול.	פרסום בעיתונות לתוקף	17/05/2000
56/במו/22	שינוי	תכנית זו משנה את התוכנית הנ"ל בתחום קו הכחול.	י.פ. 3880	23/05/1991

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך אישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ישראל מסילטי	05/07/2012		12			מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	ישראל מסילטי	05/07/2012	1			1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	ישראל מסילטי	05/07/2012	1			1:250, 1:200	מנחה	נספח בניין
	ועדה מחוזית	אלכס רביץ - דרך הנדסה בע"מ	12/01/2012	1			1:250	מחייב	נספח תנועה והניה

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

גוש/ חלקות/ ל"ר	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	שם תאגיד/ שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי/ ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר			ל"ר	08-9945520	משהב 13, תמיכות	ל"ר	ל"ר	ל"ר	069135606	עמוס זגזון	

1.8.2 יזם בפועל
ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי/ ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	08-6263797	ל"ר	08-6264228	התקווה 4, ב"ש	ל"ר	מ.מ.י	ל"ר	ל"ר	ל"ר
ל"ר		ל"ר	08-9945520	משהב 13, תמיכות	ל"ר	ל"ר	069135606	עמוס זגזון	חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי/ ומשפחה	מקצוע / תואר
Mesi_arc@012.net.il	08-9494400	054-2070590	08-9493300	המלך חסן 1, ת.ד. 211, קריית עקרון	ל"ר	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים	022166508	ישראל מסילטי	עורך ראשי
halabi@halabil.co.il	04-8396098	ל"ר	04-8395202	דלת אל כדמל 2/66, ת.ד. 21, בניקוד 30056	ל"ר	פוטו מאפ בע"מ	ל"ר	חלבי עב"ב	מודד
h@alexrabbin.com	077-2121105	052-8212139	077-2121104	רח' הרקפת 7, ת.ד. 3051, תל-מונד		דרך הנדסה בע"מ	303656227	אלכס רביץ	מהנדס תנועה

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
ל"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**

הוספת קומת משרדים למבנה מסחרי קיים ע"י שינויים ביעוד הקרקע, הגדלת זכויות בניה ושינויים בקו בנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הוספת לזכויות הבניה נ-268 ל-610 מ"ר סה"כ.
- שינוי בקווי בניין קדמי לכיוון דרך מס' 59 מ-1.5 מ' ל-0 ובקו צידי הפונה למגרש 120/2 מ-5 מ' ל-0.
- שינוי יעוד מ"בנסחר" ל- "בנסחר ומשרדים".
- קביעת שימושים ותכליות.
- קביעת הנחיות הוראות ומגבלות בניה לרבות תוספת קומה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם			1.015 ד'		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מסחר ומשרדים	מ"ר	268	+252	520	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	

יעוד	תאי שטח
מסחר ומשרדים	351
דרך מאושרת	1
דרך משולבת	2

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	
אחוזים	מ"ר
66.40%	674
20.30%	206
13.30%	135
100%	1015
סה"כ	

מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר
66.40%	670 ⁽¹⁾
20.30%	206
13.30%	135
100%	1011 ⁽¹⁾
סה"כ	



(1) יעודי קרקע שאינם עפ"י נוהל מבא"ת 2006.
 (2) שטח מגרש עפ"י תכנית תקפה מס' 56/במ/22 הוא 670 מ"ר ועפ"י תכנית תקפה מס' 2009/מק/22, אך עפ"י מודדה מעדכנת שטח המגרש כ-674 מ"ר.
 (הפרש השטח נובע מדיוק מדידה).

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מסחר ומשרדים
4.1.1 שימושים

- א. מסחר קמעונאי לכל סוגיו.
- ב. משרדים פרטיים וציבוריים לשרות כלל הציבור כגון: משרדים לבעלי מקצוע חופשי, מרפאות, קופות תולים וכד'.
- ג. לא יותר קיום אירועים בתחום המגרש.

4.1.2 הוראות

- א. בתחום המגרש תותר הקמת מבנה אחד בן 2 קומות. חומרי בנייה ועיצוב המבנה עפ"י הנחיות ובאישורו של מהנדס הועדה המקומית.
- ב. לא תותר העברת צנרת גלוייה או תליית מערכות מזוג אוויר בחזיתות הפונות לרחוב וקו בנין 0.
- ג. גג המבנה יהיה שטוח או משופע. לא יותרו מתקנים טכניים גלויים על הגג.
- ד. תותר בניה עד קו בנין 0 בחזית צדדית כתנאי שהחזית תהיה אטומה ולא יותרו בה פתחים.
- ה. יותר קירוי כבד כדוגמת "מרקיזה" מעבר לקו מגרש באישור הועדה המקומית.
- ו. ניקוז הגג יופנה לכיוון המגרש.
- ז. תותר הקמת גדר בין מגרשים גובלים עד לגובה של 3 מטר.
- ח. גובה המבנה עד 9.5 מ' אשר גובה נמדד ממפלס ה 0.00.
- ט. חומרי גמר ובנייה: חיפוי אבן וטיח בהתאם לאישור מהנדס הועדה.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1 שימושים

דרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל. בתחום דרך יותר העברת קווי תשתית בתאום עם המחלקות האחראיות בעיריית נתיבות.

4.2.2 הוראות

רוחב ותחום הדרכים יהיו כמסומן בתשריט. תאסר כל בניה.

4.3 דרך משולבת

4.3.1 שימושים

דרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל. בתחום דרך יותר העברת קווי תשתית בתאום עם המחלקות האחראיות בעיריית נתיבות.

4.3.2 הוראות

רוחב ותחום הדרכים יהיו כמסומן בתשריט. תאסר כל בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית קרקע (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לבנייה הקובעת		מעל לבנייה הקובעת				
									קדמי	חזיתי	שרות				עיקרי
כמסומן בתשריט			0	2	9.5	55%	90.50%	610	0	0	90	520	674	351	מסחר ומשרדים

5.2 מצב מאושר ע"פ תכנית מס' 56/במ/22 ועפ"י תכנית מס' 2009/מק/22 (ההמרה מתקנון)

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית קרקע (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לבנייה הקובעת		מעל לבנייה הקובעת				
									קדמי	חזיתי	שרות				עיקרי
כמסומן בתשריט ^א			0	1	4	40%	40%	40%	-	-	40%	670 ^{א)} 677 ^{ב)}	351	מסחר	

הערות:

(1) עפ"י תכנית מאושרת מס' 56/במ/22.

(2) עפ"י תכנית מאושרת מס' 2009/מק/22.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין. הבקשה להיתר תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מוכרז כדין.
- 6.1.3 היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- 6.1.4 היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסטמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
- 6.1.5 תנאי למתן היתר בניה לכריתה/העתקת עצים בוגרים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.3 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.

מרחק 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.

6.4 ניקוז

- א. במגרשים בהם ישנם פחות מ- 15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- ב. בתכנון החניית ישולבו רצועות שטחים מוגננים, סופגי מים וחדירים תוך שימשו בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5 פיתוח תשתית

- א. כתנאים בהיתר הכניה 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 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ד. חיבור הבנין לרשת המים יהיה באישור אגף המים בעיריית נתיבות.
- ה. מערכת הביוב של המגרש יחובר למערכת הביוב העירונית.

6.6 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.

6.7 חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.8 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"ד	לי"ד	לי"ד

7.2 מימוש התכניות

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: עמוס זגרון	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	

עורך התוכנית	שם: ישראל מסילטי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע (חוכר)	שם: עמוס זגרון	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע	שם: מ.מ.י	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

אין לנו התנגדות שקרונית להכניח בתנאי שזו תהיו
 מקומות עם השוואת התכנית המקומית
 חתימתנו הינה לצורך החלטה בלבד. אין בה כדי להקנות
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר כשם
 התכנית כל עוד לא הוקמה תמטת ונתחה עמנו הכינו
 התאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במהות הסכמה כי
 בעל זכות בטטה הדין ו/או כל רשיה מוסמכת, לפי
 כל חוזה ועסקי כל דין.
 למען הסר ספק מדובר בזה כי אם נעשה או יעשה פי
 ידונו הסכם בגין הטטה הכללית בתכנית, אין בחתימתנו
 על התכנית הכרה או תודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
 יתור על זכותנו כמסלו בגלל חתימתנו שיי מי שרכס
 מאתנו על סיו וכיוצא בזה. אנו מאשר ועסקי כל זכו
 אחרת העומדת לנו מכות הסכם כאמור ועסקי כל דין
 שכן חתימתנו ניתנת על דרך מקוזה מבט תכנונית.
 20.12.06
 מינהל מקרקעי ישראל