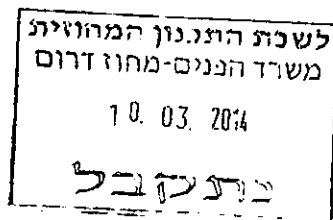


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 19/106/03/22

סופרמרקט "היפרכהן" - נתיבות



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתיבות

סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר תאריך: _____ יו"ר הוועדה המחוזית	

דברי הסבר לתכנית 19/106/03/22

התכנית יוצרת 2 תאי שטח ביעוד "מסחר" בצומת שד' ויצמן ורח' בעלי המלאכה בנתיבות ע"י איחוד וחלוקת מגרשים וע"י שינוי יעודי קרקע מאזור תעשייה למסחר ומשצ"פ למסחר תוך קביעת זכויות ומגבלות בניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	סופרמרקט "היפרכהן" - נתיבות
1.2	שטח התכנית	מספר התוכנית 19/106/03/22 16 ד'
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף מספר מהדורה 1 תאריך עדכון 05/02/2014
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מפורטת האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. סוג איחוד וחלוקה איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית. לא האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X קואורדינאטה Y נתיבות 161035 591820
1.5.2	תאור מקום	שטח התכנית נמצא באזור תעשייה, צומת שד' ויצמן ורח' בעלי המלאכה, נתיבות
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות נתיבות חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב מספר בית נתיבות אזור תעשייה ויצמן \ בעלי המלאכה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100279	לא מוסדר	חלק מהגוש	-	-
6 – רישום ישן				1
39581	מוסדר	חלק מהגוש	-	80,81

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
100279	6 – רישום ישן

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
11/106/03/22	8,14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
11/106/03/22	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 11/106/03/22 ממשיכות לחול.	י.פ. 3513	29.12.1987
4/106/03/22	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4/106/03/22 ממשיכות לחול.	י.פ. 2842	12.08.1982

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		11		10.03.2010	מסילטי אדריכלים	הוועדה המחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1: 500		1	10.03.2010	מסילטי אדריכלים	הוועדה המחוזית	
נספח הסדרי תנועה וחניה מנחה ומחייב לעניין כניסות ויציאות	מנחה/מחייב	1: 250		1	10.03.2010	אי.פי. בע"מ	הוועדה המחוזית	
טבלאות הקצאה	מחייב		2		21.08.2011	אלי חוגג שמאי מוסמך	הוועדה המחוזית	

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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
מגיש התכנית	לייר	לייר	לייר	ח. כהן סוכנות מזון ומשקאות בע"מ	510953979	א. תעשיה, נתיבות 5168	08-9930991	לייר	לייר	לייר	לייר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לייר	לייר	לייר	מ.מ.י	לייר	רח' התקווה 4, קריית המשלה, ב"ש	08-6264333	לייר	08-6264250	לייר
חוכרים	לייר	לייר	לייר	ח. כהן סוכנות מזון ומשקאות בע"מ	510953979	א. תעשיה, נתיבות 5168	08-9930991	לייר	לייר	לייר
	לייר	לייר	לייר	עיריית נתיבות	לייר	כיכר יחידות צרפת 4 ת.ד. 1 נתיבות 80200	08-9938735	לייר	08-9932964	לייר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	ישראל מסילטי	022166508	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים	המלך חסן 1, ת.ד. 211 קרית עקרון	08-9493300	054-2070590	08-9494400	Mesi_arc@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	עמי אלקבץ	054379862	648	אלקא מהנדסים מודדים	בית בלטק, יהודה הנחתום 4, ת.ד. 3381, ב"ש	08-6288027	לייר	08-6285860	Elka_ltd@zahav.net.il
יועץ תנועה	לייר	חסון גולדברג	לייר	לייר	שרותי הנדסה ופרויקטים אי.פי. בע"מ	ת"ד 476, ב"ש 84103, רח' סמילנסקי 5	08-6271122	לייר	08-6238697	eps@eps-eng.co.il
שמאות	שמאי מוסמך	אלי חוגג	65406589	1531	אלי חוגג-שמאי מוסמך	דרך מיתר 17, ת.ד. 334, מיתר 85025	08-6518519	052-3377619	08-6518519	elihogeg@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
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**

הקמת מבנה מסחרי והקצאת שטח לחניה בצומת שדי ויצמן ורח' בעלי המלאכה בנתיבות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
- קביעת תנאים והתווית דרכי גישה לחנייה.
- שינוי יעוד קרקע מאזור תעשייה ושצ"פ למסחר ומשצ"פ לדרך.
- קביעת זכויות ומגבלות בנייה למסחר.
- קביעת קווי בנין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		16 ד'	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר
תעשייה	מ"ר	10,080	-10,080
מסחר	מ"ר	0	+4139.85
סה"כ מוצע בתוכנית		מפורט	מתארי

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח	תאי שטח	יעוד
חריסה	8a, 8b	מסחר
8a	14a, 14b	שטח ציבורי מתוח
	100	דרך מאושרת
	101	דרך מוצעת

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		
תעד	מ"ר	אחוזים	תעד	מ"ר	אחוזים
מסחר	7914	49.46%	אזור תעשייה (*)	6300 ⁽¹⁾	39.55%
שטח ציבורי פתוח	3633	22.71%	שצ"פ (*)	6304	39.57%
דרך מאושרת	3323	20.76%	דרכים	3326	20.88%
דרך מוצעת	1130	7.07%	סה"כ	15930 ⁽¹⁾	100%
סה"כ	16000	100%			

(*) יעוד שלא עפ"י מבא"ת

הערה:

(1)

השוני בסה"כ שטח התכנית נובע ממדידה גרפית ישנה מול מדידה ברמה אנליטית.

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מסחר****4.1.1 שימושים**

סופרמרקט, חנויות, מבנים למסחר קמעונאי וסיטונאי, משרדים, שטחי אחסנה ושירותים נלווים לשימושים מסחריים, מתקנים טכניים, סככה לדחסנית, חניה, מדרכות ומעברים, נטיעות ותעלות ניקוז.

4.1.2 הוראות

א. הוראות בינוי

בתא שטח מס' 8a תותר:

- הקמת מבנה אחד בגובה עד 2 קומות.
- הקמת סככות חניה ודחסנית בחזית אחורית של המגרש בקו בנין אחורי 0.00.
- תא שטח מס' 8b ישמש לצרכי חניה למגרש מסחרי מס' 8a.

ב. עיצוב אדריכלי

- יותר השימוש בחומרי גמר עמידים כמו: אבן נסורה, שיש וגרניט, פסיפס, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי בתבניות פח, (פרט למתקנים תעשייתיים).
- גג בתוספות יהיה גג בטון שטוח או גג שיפוי ממתכת, איסכורית וכו'...
- חומרי גמר של התוספות יותאמו למבנה הקיים.
- יאסרו פתחים בקווי בנין 0.0 מ'.

ג. תנועה

- כניסה ויציאת רכבים למתחם תהיה משדרת ויצמן.
- מרח' בעלי המלאכה תותר כניסה לחניה בלבד.

4.2 שטח ציבורי פתוח**4.2.1 שימושים**

מצללות, מתקני משחקים ושעשועים, נטיעות, גינון, ניקוז, העברת משק עירוני על ותת-קרקעי.

4.2.2 הוראות

לא יבוצע כל שינוי בפיתוח השצ"פ ללא אישור מהנדס הוועדה.

4.3 דרכים**4.3.1 שימושים**

דרך ציבורית למעבר לכלי רכב, להולכי רגל ולמעבר קוי תשתיות.

4.3.2 הוראות

- א. תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.
- ב. תיאסר כל בניה.
- ג. הגישה לתא שטח 8a מרחוב בעלי המלאכה תותר לצורך כניסות בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (%)								מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
				עיקרי	שרות													
מסחר	8a	6369	65 ⁽¹⁾	20 ⁽²⁾	-	-	85	85	65	-	-	10	2	-	כמסומן בתשריט			
שצ"פ	14a	3227	-	5 ⁽³⁾	-	-	5	5	5	-	-	-	-	-	ל"ר			

הערות:

(1) שטח עיקרי כולל מחסנים.

(2) שטח שרות כולל: מרחב מוגן, מבואה, מעברים וחדרי מדרגות, מתקנים טכניים, סככות הצללה וסככה לדחסנית.

(3) שטח שרות עבור מצללות בלבד.

5.2 מצב מאושר

יעוד השטח	מס' מגרש	אחוזי בניה	מבני עזר וסככות	גובה בנין	קוי בנין		
					קדמי	צדדי	אחורי
תעשייה ומלאכה	8	40% בכל קומה	20%	15 מ' לא יעלה על 4 קומות	כמסומן בתשריט	3 או אפס* במקרה של בעלות אחת על המגרשים סמוכים	5 מ'

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

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 היתר בניה לסככות קיימות כמופיע בתשריט, יהיה חלק מהבקשה להיתר בניה.
- 6.1.3 היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של המבנה המסומן להריסה בתשריט. הריסות או פרוק מבנים או חלקי מבנים מאסבסט, יעשו לאחר אישור הועדה הטכנית לאבק מזיק ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות אסבסט.
- 6.1.4 בקשה להיתר בניה תתואם עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
- 6.1.5 בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס/ הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- 6.1.6 יובטח כי מחוץ למבנים ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית תיאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום לרעש במבני מגורים כמפורט בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ב 1992.
- 6.1.7 תנאי להיתר בניה יהיה אישור מומחה לנושא מניעת רעש, שהפעילות במבנים לא צפויה לגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים- רעש, בסביבה וכי ההיתר כולל את כל האמצעים הנדרשים למניעת הרעש כאמור הכל בתאום ובהנחיית היחידה לאיכות הסביבה. היתר הפעלה (טופס 4) יותנה באישור מומחה לנושא מניעת רעש ואישור היחידה לאיכות הסביבה כי הותקנו במתחם כל האמצעים הנדרשים להפחתת רעש למפלסי הרעש המרביים המותרים.
- 6.1.8 היתר לתוספות בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק הקיים לפי הוראות ת"י 413.
- 6.1.9 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת בשים לב לאמור בסעיף 4.3.2 ג'.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש על פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה ובמגרש המוצמד המיועד לחניה.

6.3 הנחיות כלליות לתשתית

- א. שרותים הנדסיים
ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר נתיבות. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. חשמל
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק מהתיל הקיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

ג. ביוב – מערכת הביוב של המגרש תחובר למערכת הביוב העירונית.

6.4 חלוקה ורישום

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

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

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

