

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

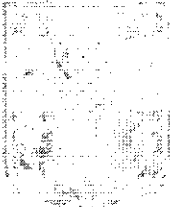
תכנית מס' 609-0213066

מגרש מס' 5002, יעוד מסחר שכונת נתיבות מערב

תכנון זמין  
מונה הדיסטה 12

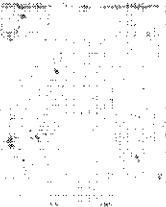
מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נתיבות  
סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדיסטה 12

ועדה מקומית נתיבות  
אישור חוכנית מס' 609-0213066  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
בשיבה מס' 201502 ביום 3/3/15  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה



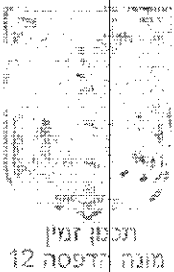
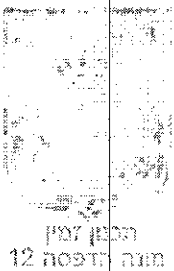
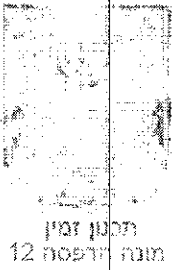
תכנון זמין  
מונה הדיסטה 12

## דברי הסבר לתכנית

בתאום עם הועדה המקומית מוצע כי המרכז המסחרי ימוקם לאורך ובסמוך לרחוב הראשי המשמש כניסה לשכונה מכיוון צפון.

לפיכך מציעה התכנית חילופי שטחים בין מגרש 5002 לשצ"פ 905 הגובל אליו.

כמו כן מציעה התכנית הסדרי תנועה, קווי בנין והוראות בינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מגרש מס' 5002, יעוד מסחר שכונת נתיבות מערב

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 609-0213066

1.2 שטח התכנית 12.598 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי נתיבות

159296 קואורדינאטה X

591872 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** שכונה מערבית - נתיבות מערב

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

נתיבות - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			נתיבות

שכונה

**1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית**

מספרי חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן 999		חלק	לא מוסדר	39892

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 נושאים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



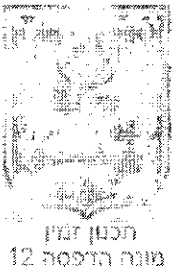
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

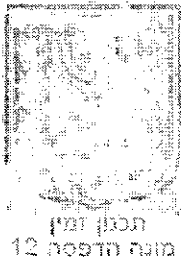
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
127 /02 /22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 127 /02 /22 ממשיכות לחול.	5840	4418	18/08/2008
2073 /מק/ 22	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 22 /מק/ 2073. הוראות תכנית 22 /מק/ 2073 תחולנה על תכנית זו.	6827		26/06/2014



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גיורא שפיר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			גיורא שפיר			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מנחה	1: 250		08/09/2014	גיורא שפיר		06/11/2014		לא
תנועה	מנחה	1: 250		08/09/2014	אילן מרכוס		05/11/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		10/09/2014	גיורא שפיר	וועדה מחוזית	14/04/2015	גליון 1:	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
קבלן בניה	אחר	גלעד פרימק	25469		אשדוד	העצמאות	85	08-6744144	08-6744155	primakg1@ 017.net.il

תכנון זמין  
מונה תדפיס 12

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גלעד פרימק			אשדוד	העצמאות	85	08-8649864	08-8540259	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מינהל מקרקעי ישראל		מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	בן צבי יצחק	1	08-6264333	08-6264332	

**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	גיורא שפיר	25469	גיורא שפיר אדריכלים	אשקלון	הרב נורוק	10	08-6744144	08-6744155	officeshafir@ gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אילן מרכוס	24709		הוד השרון	החרש	4	09-7706000	09-7706001	
	מודד	נתנאל נזאייב	759		אשקלון	אייר	6	08-6724414	08-6724416	

תכנון זמין  
מונה תדפיס 12

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



הכנת זמין  
הדפסה 12

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.

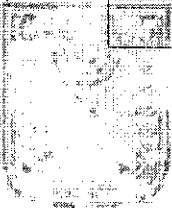
## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

- \* העברת שטח של 618 מ' ממגרש 5002 לשצ"פ 905 העברת 618 מ' משצ"פ 905 למגרש 5002 על מנת להגדיר מחדש את מגרש 5002
- \* הסדרי תנועה
- \* הוראות בינוי

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרת גבולות חדשים למגרש 5002
2. קביעת קווי בניין
3. קביעת הסדרי תנועה וחניה.
4. הגדרת בינוי ותומרי גמר



הכנת זמין  
מונה הדפסה 12



הכנת זמין  
מונה הדפסה 12



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם 12.598

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
יעוד מסחר ומשרדים		4,000		4,000	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	701
מסחר ומשרדים	5002
שטח ציבורי פתוח	602, 601

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	6,324	50.20
דרך מוצעת	4,379.73	34.76
שטח ציבורי פתוח	1,895	15.04
<b>סה"כ</b>	<b>12,598.73</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,380.05	34.77
מסחר ומשרדים	6,324.02	50.20
שטח ציבורי פתוח	1,894.64	15.04
<b>סה"כ</b>	<b>12,598.71</b>	<b>100</b>

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מסחר ומשרדים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. שימושי המסחר כגון: סופרמרקט, מסעדות, חנויות לממכר מזון, בתי תוכנה, בתי מרקחת, בנקים, דואר וחנויות לשימוש כללי ובתנאי שלא יהוו מטרד רעש כגון אביזרים נלווים לרכב או חנויות לאחסון חומרים מסוכנים ובהתאם לתכנית המאושרת 127/02/22.</p> <p>2. שימושי המשרדים כגון: מרפאות, משרדים פרטיים למקצועות חופשיים, בתי תוכנה וכדומה ובהתאם לתכנית המאושרת 127/02/22</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בניין</b></p> <p>1. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגובה ביותר בבניין ובהתאם לתכנית המאושרת 127/02/22.</p> <p>2. חומרי גמר חיפוי אבן בשילוב זכוכית עם אפשרות לשילוב אלמנטים מיוחדים. כמו כן ניתן לשלב עד 20% בטון חשוף או טיח ובהתאם לתכנית המאושרת 127/02/22.</p> <p>3. שילוט יבוצע בהתאם לתכנית בקשה להיתר שתוגש לוועדה המקומית ובהתאם לתכנית המאושרת 127/02/22.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר לכלי רכב בהתאם לתכנית המאושרת ובהתאם לתכנית המאושרת 127/02/22.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>דרכים</b></p> <p>מעבר לכבלי רכב בהתאם לתכנית המאושרת ולנספחי התנועה והבינוי.</p>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	אזור גינון, רחבות סלולות להולכי רגל ורכבי אופניים כמו כן ניתן יהיה להציב רהוט ותאורת רחוב ובהתאם לתכנית המאושרת 127/02/22.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>

תכנית זמין  
מונה הדפסה 12

תכנית זמין  
מונה הדפסה 12

תכנית זמין  
מונה הדפסה 12

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

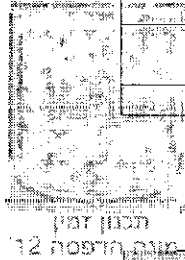
מספר קומות	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי	
מסחר ומשרדים		

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

הערה ברמת הטבלה:

בהתאם לתכנית 127/02/22



**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**  
בהתאם למפורט בתכנית 127/02/22.

**6.2 חניה**  
בהתאם למפורט בתכנית 127/02/22.

**6.3 תשתיות**  
ביוב, ניקוז, מים ותברואה - בהתאם למפורט בתכנית מאושרת 127/02/22.

**6.4 חשמל**  
לא ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:  
סוג קו החשמל      מרחק מתיל קיצוני      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 ק"ו      35 מ'  
אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.

**6.5 חלוקה ו/או רישום**  
חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט בהתאם לסימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965.

**6.6 הפקעות לצרכי ציבור**  
בהתאם למפורט בתכנית 127/02/22.

**6.7 פיתוח תשתית**  
בהתאם למפורט בתכנית 127/02/22.

**6.8 היטל השבחה**  
בהתאם למפורט בתכנית 12/02/22.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו עד 3 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<p><b>תאריך:</b> פרימק יזמות  <b>שם:</b> גלעד פרימק  <b>שם ומספר תאגיד:</b> 513148478</p>	<p><b>סוג:</b> אחר</p>	<p><b>מגיש התכנית</b></p>
<p><b>תאריך:</b> פרימק יזמות  <b>שם:</b> גלעד פרימק  <b>שם ומספר תאגיד:</b> 513148478</p>	<p><b>סוג:</b> [Blank]</p>	<p><b>יזם</b></p>
<p><b>תאריך:</b> פרימק יזמות  <b>שם:</b> מינהל מקרקעי ישראל  <b>שם ומספר תאגיד:</b> 500101761</p>	<p><b>סוג:</b> בבעלות מדינה</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b> גיורא שפיר  <b>שם ומספר תאגיד:</b> גיורא שפיר אדריכלים</p>	<p><b>סוג:</b> עורך ראשי</p>	<p><b>עורך התכנית</b></p>

אין לטעון על עסקת הרכישה...  
 רשויות המבחן המוסכמות...  
 חתימתו הינה לצרכי תכנון פלבד, אין בה כדי להסוות כל זכות...  
 ליוגם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא...  
 חוקצה השטח ונתחם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתו זו...  
 באח במתאגיד בעל זכות בשטח המיועד, אוכלויות...  
 מוסמכת, לפי כל חוזה ועל ידי הדין...  
 למען הסר ספק מוצהר בזאת כי אין צורך להעשה על ידי הסכם...  
 בנין השטח ונתחם בתכנית, אין בחתימתו על התכנית הכרה או...  
 הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או חוזה על זכותו בטלו בגלל...  
 חפרתו ע"י מי שרכש מאתו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על...  
 כל זכות אחרת העומדת לנו מפני הסכם כאמור ועל כל דין שכן...  
 חתימתו ניתנת אך ורק מאקדמת מבט הכנונית.

