

609442

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית
תוכנית מס' 30/104/03/22
אולם שמחות ברח' בעלי המלאכה 13 - נתיבות

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מינהל התכנון - מחוז דרום חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 30/104/03/22 אישור תכנית יישי הועדה המחוזית לתכנון ולרניה החליטה ביום 11/11/06 לאשר את התכנית תאריך יציאת צו: 11/11/06 חתום: [Signature] מינהל התכנון</p>	

דברי הסבר לתוכנית

אולם שמחות ברח' בעלי המלאכה 13 - נתיבות

מגרש מס' 13 ברח' בעלי המלאכה ממוקם ב - א. ת. נתיבות ומשמש לאולם שמחות.
התכנית באה להסדיר את השימוש ע"י שינויים בייעודי קרקע מ - שטח לתעשייה ל - שטח למסחר
וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

אולם שמחות ברח' בעלי המלאכה 13 - נתיבות

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

30/104/03/22

מספר התוכנית

2.761 דונם

1.2 שטח התוכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

9 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה **דצמבר 2016**

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

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

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

נתיבות

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

161500

קואורדינטה X

592000

קואורדינטה Y

אזור התעשייה נתיבות

1.5.2 תיאור מקום

נתיבות

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

באר-שבע

נפה

נתיבות

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

בעלי מלאכה 13

רחוב

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100279	לא מוסדר	חלק מהגוש	--	1
39583	מוסדר	חלק מהגוש	--	60

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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
13/104/03/22, 1/104/03/22	12, 13

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ליך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/104/03/22	שינוי	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית 1/104/03/22 בתחום הקו הכחול	2015	9.6.74
13/104/03/22	שינוי	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית 13/104/03/22 בתחום הקו הכחול	3616	31.1.1989

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	שלמה עמית	דצמבר 2016	--	12	--	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	שלמה עמית	אוקטובר 2016	1	--	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	ישראל עטר	1.11.2016	1	--	1: 250	מנחה	נספח תנועה וחנייה

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
--	אליהו פחימה	57122731	--	--	--	רחוב ירושלים 84 נתיבות	9943934	054-2564799		Lital060@gmail.com	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

לי"ך

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	--	--	--	רשות מקרקעי ישראל	500101761	התקוה 4, קרית הממשלה באר-שבע	08-6264333		08-6264250	hagais@mami.gov.il
	--	--	--	עיריית נתיבות	500202460	ת.ד. 2119 נתיבות	08-9938735		08-9932964	JHAIMOVICH2@GMAIL.COM
חוכר	אליהו פחימה	57122731	--	--	--	רחוב ירושלים 84 נתיבות	9943934	054-2564799		Lital060@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	043278589	5246	--	--	מבצע חורב 42 באר-שבע 8445057	08-6413073	050-7676801	08-6416733	amit.shlomo.ad@gmail.com
מודד	מודד מוסמך	030145387	406	--	--	מרכז הנגב 19 באר-שבע	08-6499959	052-8697171	08-6497574	azutar@netvision.net.il
מהנדס תנועה	מהנדס אזרחי	--	1379425	500202460	500202460	ת.ד. 2119 נתיבות	077-4505595	077-8692735	077-7667701	Hamdat577@gmail.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**

שינוי ייעוד קרקע במגרש מס' 13 מ - "שטח לתעשייה" ל - "מסחר".

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד קרקע מ - "שטח תעשייה" ל - "מסחר"
- קביעת השימושים, הוראות וזכויות בנייה.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.761
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1,035	+ 1035	--	מ"ר	מסחר
		--	- 1553	150% X 1035 = 1553	מ"ר	תעשייה

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				תאי שטח	יעוד
			להריסה	13	מסחר
			זיקת הנאה למעבר ברגל	60	שצ"פ
			חנייה	4,5,41	דרך

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
37.5%	1,035*	מסחר		37.9%	1,052 *	שטח לתעשייה
8.2%	226	שצ"פ		8.1%	226	שצ"פ
54.3%	1,500	דרך		54.0%	1,500	דרך
100.0%	2,761	סה"כ שטח התכנית		100.0%	2,778	סה"כ שטח התכנית

* נתון השטח שבמצב מאושר הינו עפ"י רשום במסמך זכויות בנכס 1,052 מ"ר. נתון השטח במצב המוצע הינו עפ"י מדידה 1,035 מ"ר השוני בין המספרים נובע מדיוק המדידה.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר	
4.1.1	שימושים	
		- אולם שמחות הכולל, מטבח, מחסנים, מלתחות, שרותים, מבואות וכל שימוש המשרת במישרין את אולם השמחות. - תותר הנחת קווי תשתית תת ועל קרקעיים כגון: קווי מים, ביוב, תקשורת גז וכיוב'.
4.1.2	הוראות	
		- חומרי גמר, שילוט, תאורה וכד' יהיו עפ"י ההנחיות העירוניות התקפות ובתאום עם משרד מהנדס העיר נתיבות. - בקו בניין אחורי 0.0 (הגובל עם מגרש שבייעוד שטח לתעשייה) יאסרו פתחים.
4.2	שטח ציבורי פתוח	
4.2.1	שימושים	
		יותר נטיעות, ניקוז, מעבר תשתיות על ותת קרקעיות. תותר זיקת הנאה למעבר ברגל.
4.2.2	הוראות	
		בתחום שצ"פ מס' 60, בשטח המשמש את הכניסה לאולם השמחות, תיקבע זיקת הנאה למעבר רגלי. זיקת ההנאה כאמור תעוגן ותרשם בפנקסי רישום המקרקעין. תאסר כל בנייה.
4.3	דרך מאושרת	
4.3.1	שימושים	
		כבישים וחניות לכלי רכב, מדרכות להולכי רגל. מעבר תשתיות על ותת קרקעיות כגון: קווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
4.3.2	הוראות	
		- רוחב ותחום הדרך יהיו כמסומן בתשריט. - תאסר כל בנייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מסחר	13	1,035 מ"ר	1,035 מ"ר*	--	--	--	100%	6 מ'	1	--	כמסומן בתשריט					

* כשטח בנייה עקרי, ייחשב כל השטח המבונה אשר בתחום התכנית לרבות מרחב מוגן.

5.1 מצב מאושר עפ"י תכנית מפורטת 13/104/03/22

הערות	קווי בניין			אחוזי בנייה		מס' קומות	מס' מגרש
	אחורי	צידי	קדמי	סה"כ	בקומת קרקע		
* בתנאי שיימצא פתרון מלא לניקוז בתיאום עם חברת מבני תעשייה ומהנדס המועצה המקומית.	0.0	0.0	0.0	150%	100%	2	13

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בנייה**

היתרי בנייה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

א. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינויה לאתר פסולת מוכרז עפ"י כל דין.

ב. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

ג. היתרי בנייה יינתנו בהתייעצות עם משרד הבריאות.

ד. היתרי בנייה יינתנו באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה התייעצות עם היחידה הסביבתית המוסמכת, בין היתר, לעניין הטיפול באסבסט, מניעת רעש והפרדה וטיפול בפסולת ושפכים.

6.2 חנייה

בתא שטח 41, המהווה דרך שרות, יוקצו 3 מקומות חנייה לנכים ומקום אחד לרכב תפעולי. יתר החניות הנדרשות, ייחשבו בהתאם לתקן חנייה ארצי התקף לעת הוצאת היתרי בנייה ויהיו בחניון ציבורי, בהתאם לקבוע בתקנות.

6.3 הוראות בנושא חשמל

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	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 ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.4 תשתיות

1. ביוב - מערכת הביוב של המגרש תחובר למערכת הביוב האזורית.
2. אשפה - בשלב היתרי הבנייה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
3. מים - מערכת המים של המגרש תחובר למערכת המים האזורית.
4. בהיתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
5. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
6. היתר בנייה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושרו עפ"י כל דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתיות.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי 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.

6.6 ניקוז

- אין לבנות בנייה משמרת מים בשטח התכנית.
- יש להפנות את מי הנגר העילי למערכת הניקוז.
- מי נגר עילי החשודים כמזוהמים יופנו לטיפול קדם, בטרם הזרמתם למערכת הניקוז.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה
--------------	----------	--------

7.2 מימוש התוכנית

ביצוע תכנית זו יהיה מיד עם אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: פחימה אליהו	חתימה:	תאריך: 01/11/16
--------------	-----------------	--------	-----------------

עורך התוכנית	שם: שלמה עמית	חתימה:	תאריך:
--------------	---------------	--------	--------

בעל עניין בקרקע	שם: רשות מקרקעי ישראל	חתימה: מספר תאגיד: 500101761	תאריך:
-----------------	-----------------------	------------------------------	--------

בעל עניין בקרקע	שם: עיריית נתיבות	חתימה: מספר תאגיד: 500202460	תאריך:
-----------------	-------------------	------------------------------	--------

בעל עניין בקרקע	שם: פחימה אליהו	חתימה:	תאריך:
-----------------	-----------------	--------	--------