

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 609-0491449**

**מגרש 33 - אזה"ת נתיבות**

**דרום**

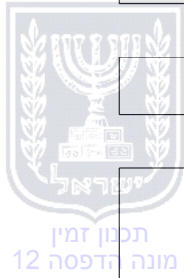
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי נתיבות**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

לצורך הקמת מבנה מסחרי בתא שטח מסי' 33 באזה"ת נתיבות (הרחבה), מבקשת תכנית זו לשנות קווי בניין, להוסיף קומה מ-2 קומות ל-3 קומות ולהוסיף שטחים עיקריים בסך 420 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



מגרש 33 - אזה"ת נתיבות

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

609-0491449

מספר התכנית

2.143 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

159813 קואורדינאטה X

590925 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

אזה"ת דרום מערבי נתיבות(הרחבה), מגרש מס' 33 ע"פ תכנית מס' 609-0291344.

סמוך לתחנת הרכבת נתיבות.

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

נתיבות - חלק מתחום הרשות: נתיבות

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100279/1	מוסדר	חלק		15

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים 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 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/03/2008	2459	5787	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /22 /17 ממשיכות לחול.	שינוי	17 /101 /02 /22
14/07/2015	7408	7076	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0291344 ממשיכות לחול.	שינוי	609-0291344



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל מסילטי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	06/08/2018	ישראל מסילטי	02/07/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחנייה	06/08/2018	גיא בורשצוק	06/08/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	06/08/2018	ישראל מסילטי	30/07/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי			סבן יעקב- ציוד לבניין בע"מ	רמת גן	פנחס (1)	86	08-6766703	08-6762257	alon_tavor@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 9024.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה.

**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	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat.i.co.il
מודד מוסמך	מודד	אבי ארד	633	ארז מדידות בע"מ	באר שבע	(2)		08-6282860	08-6239834	mail@erezme d.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אחמד מורשד		ק.ר תכנון תשתיות ופרוייקטים הנדסיים בע"מ	קרית טבעון	גולומב	45	04-9532854	04-9532853	carmel@k-r- eng.co.il

(1) כתובת: ד.נ גבעת ברנר, ת.ד 211 קרית עקרון.

(2) כתובת: ת.ד 3124.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה 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**

הקמת מבנה מסחרי מגרש 33 אזה"ת נתיבות

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת שטחים עיקריים בסך 420 מ"ר (כ-20%) ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 16
2. ניווד שטח עיקרי בסך 10% (214 מ"ר) ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.
3. תוספת קומה מ- 2 קומות ל- 3 קומות ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4א.
4. הוספת שטחי שרות מתחת לקרקע בסך 1179 מ"ר ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 15.
5. שינוי קו בניין אחורי מ- 5 מ' ל- 0 מ' כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מסחר	33

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	2,143	100
סה"כ	2,143	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	2,143.02	100
סה"כ	2,143.02	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
	<p>א. מסחר ובלבד שאינו עוסק בחומרים הקשורים לתעשייה כימית, פטרו-כימית, דשנים, חומרי הדברה וכל חומר אחר העלול להוות מטרד סביבתי או סכנה.</p> <p>ב. החניה התפעולית תהיה בתחומי המגרשים. חניית לקוחות תהיה בתחומי המגרשים ובתחומי שטח ציבורי שיועד לכך בשטח ציבורי פתוח/חניה.</p>
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
	<p>1. תותר בניה ב-3 קומות.</p> <p>2. תותר בניה בקו בניין אחורי 0 מ'.</p> <p>3. תותר בניה קונבנציונלית בלבד (לא תותר בניה קלה).</p> <p>א. חומרי גמר:</p> <p>1. קירות וחזיתות הבניין: יותר השימוש בחומרים הבאים: אבן נסורה (לפחות 30% משטח החזית), גרנוליט מוטבע באלמנטים טרומיים בהליך תעשייתי, מוזאיקה, קירות מסך (אלמוניים, זכוכית), אלמנטים מ-GRC. בטון חשוף.</p> <p>2. עמודים וחגורות: פלדה או בטון חשוף, חלק, יצוק בתבניות מתכת או קרטון ומשולב עם מוזאיקה, גרנוליט וכדומה.</p> <p>3. גגות: גגות קלים יוסתרו על ידי מעקה מפח צורני או באחד מחומרי גמר הקירות דלעיל. הכל בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. שילוט:</p> <p>על מבקש ההיתר להתקין שילוט כללי אסתטי לאתר. בכל מגרש יש לבצע שילוט חיצוני ופנימי בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. מתקנים טכניים על גג מבנה:</p> <p>1. על גג מבנה ניתן לשלב מתקנים טכניים כגון מכונות למיזוג אוויר, מעלית, קולטי שמש. על מבקש ההיתר להגיש הצעתו לאישור מהנדס הועדה המקומית לצורך בדיקת התאמה עיצובית ואסתטית.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	60	4277	2143		(1) 214	1920	2143	33	מסחר

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 10% ע"פ תכנית 609-0291344.

(2) לא כולל מתקנים טכניים על הגג.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>																										
	1. היתרי בניה ינתנו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה. 2. תכנית זו כפופה לכל התנאים המפורטים בתכנית 17/101/02/22 בסעיף 6.1 על תת סעיפיו.																										
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>																										
	החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצית התקף למועד מתן היתר הבניה.																										
<b>6.3</b>	<b>היטל השבחה</b>																										
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.																										
<b>6.4</b>	<b>סביבה ונוף</b>																										
	תכנית זו כפופה לכל התנאים המפורטים בתכנית 17/101/02/22 בסעיף 6.2 על תת סעיפיו.																										
<b>6.5</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>																										
	היתרי בניה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מגבלות ע"פ תקנות התכנון והבנייה, חוק שיויון זכויות לאנשים עם מוגבלות על תיקוניו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.																										
<b>6.6</b>	<b>פיתוח תשתית</b>																										
	1. תכנית זו כפופה לכל ההוראות המפורטות בתכנית 17/101/02/22 בסעיף 6.3 על תת סעיפיו. 2. תחנות השנאה במבנה נפרד ימוקמו בתחום קווי הבניין של המבנה העיקרי ו/או בקו בניין קדמי וצדדי 0 מ' בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית, ובהתאמה לנספח בינוי עקרוני. 3. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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.																										
	<table border="0"> <thead> <tr> <th>מרחק מתיל חיצוני</th> <th>מרחק מציר קו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>תיל חשוף או מצופה</td> <td>5 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבל אווירי מבודד(כא"מ)</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:</td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון בתאום מול חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ארון רשת 1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד 3 מ'</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	2 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:		תיל חשוף או מצופה	5 מ'	כבל אווירי מבודד(כא"מ)	2 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:	20 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	כבלי חשמל מתח עליון בתאום מול חברת חשמל		ארון רשת 1 מ'		שנאי על עמוד 3 מ'	
מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו																										
קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	3 מ'																										
קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	2 מ'																										
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:																											
תיל חשוף או מצופה	5 מ'																										
כבל אווירי מבודד(כא"מ)	2 מ'																										
קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:	20 מ'																										
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35 מ'																										
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'																										
כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'																										
כבלי חשמל מתח עליון בתאום מול חברת חשמל																											
ארון רשת 1 מ'																											
שנאי על עמוד 3 מ'																											



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. זונה הדפסה 12</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה(תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	
<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה על פני מונה הדפסה 12</p> <p>דרישות בהחוק.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מימוש התכנית עד 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12