

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0735340

מסחר ותעסוקה באזה"ת נתיבות מערב, מגרש מס' 33

מחוז

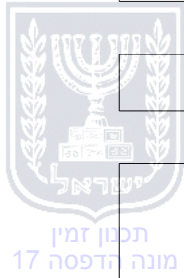
דרום

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

תכנית זו חלה על מגרש מס' 33 באזור תעשייה נתיבות. תכנית מס' 22 / 02 / 101 / 17 הרחיבה את אזור התעשייה הדרומי ולאחריה אושרה תכנית מס' 609-0291344 אשר שינתה את מערך התנועה ואת פריסת המגרשים. בהמשך אושרה תכנית מס' 609-0491449 (בסמכות מקומית) אשר איפשרה להקים מבנה מסחרי בגובה 3 קומות אך זכויות הבניה המותרות מתאימות ל-2 קומות מלאות בלבד וחדר יציאה לגג. מטרת התכנית הינה הקמת מבנה משולב מסחר ומשרדים, שימושי המסחר יהיו בקומת הקרקע ומעל 2 קומות משרדים, סה"כ 3 קומות. מוצע לשנות יעוד מ-"מסחר" ל-"מסחר ותעסוקה" ולהוסיף זכויות בניה לשימוש "משרדים" לצורך השלמת הקומה השלישית במבנה. פתרונות החניה מבוססים על חניה תפעולית במפלס הקרקע ובנוסף מתוכנן חניון תת קרקעי עבור רכבים פרטיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מסחר ותעסוקה באזה"ת נתיבות מערב, מגרש מס' 33

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

609-0735340

מספר התכנית

2.143 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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

קואורדינאטה X 159815

קואורדינאטה Y 590917

1.5.2 תיאור מקום

אזה"ת דרום מערבי נתיבות(הרחבה). 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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תתל/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	6942	1811		15/12/2014
תתל/ 4 /14 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 4 /14. ב. הוראות תכנית תתל/ 4 /14 ב תחולנה על תכנית זו.	5606			18/12/2006
17 /101 /02 /22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 17 /101 /02 /22 ממשיכות לחול.	5787	2459		20/03/2008
609-0291344	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0291344 ממשיכות לחול.	7076	7408		14/07/2015
609-0491449	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 609-0491449.	8148			12/03/2019



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	23/12/2021	ישראל מסילטי	18: 04 02/02/2022	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500		23/12/2021	אחמד מורשד	14: 17 05/01/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	16/03/2021	ישראל מסילטי	16: 15 16/03/2021	מצב מאושר	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
	פרטי	יעקב חנוך סבן (1)		סבן יעקב- ציוד לבניין בע"מ	רמת גן	פנחס	86	08-6766703	08-6762257	Kfirginat@gmail.com

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
מהנדס - יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אחמד מורשד		ק.ר תכנון תשתיות ופרויקטים הנדסיים בע"מ	קרית טבעון	גולומב	45	04-9532854	04-9532853	carmel@k-r- eng.co.il

(1) כתובת: מיקוד 6094800.

(2) כתובת: ת.ד 3124.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 מסחר ומשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ-"מסחר" ל-"מסחר ותעסוקה".
2. קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מסחר ותעסוקה	33	גבול מגבלות בניה
מסחר ותעסוקה	33	הנחיות מיוחדות ב
מסחר ותעסוקה	33	מסחר ותעסוקה
מסחר ותעסוקה	33	מסחר ותעסוקה

3.2 טבלת שטחים

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

מסחר ותעסוקה	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	2,143.01	100
סה"כ	2,143.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	א. מסחר, לרבות מסעדות ובתי קפה. ב. משרדים פרטיים, משרדי ממשלה/ציבור, תעסוקה עתירת ידע, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סטודיו, חדר כושר, בנקים ומוסדות פיננסיים. ג. החניה התפעולית תהיה בתחומי המגרשים. חניית לקוחות תהיה בתחומי המגרשים ובתחומי שטח ציבורי שיועד לכך בשטח ציבורי פתוח/חניה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח 1. תותר בניה ב-3 קומות. 2. תותר בניה בקו בניין אחורי 0 מ'. 3. תותר בניה קונבנציונלית בלבד (לא תותר בניה קלה). 4. חומרי גמר: א. קירות וחזיתות הבניין: יותר השימוש בחומרים הבאים: אבן נסורה, גרנוליט מוטבע באלמנטים טרומיים בהליך תעשייתי, מוזאיקה, קירות מסך (אלמוניים, זכוכית), עץ, אלמנטים מ-GRC. בטון חשוף. ב. עמודים וחגורות: פלדה או בטון חשוף, חלק, יצוק בתבניות מתכת או קרטון ומשולב עם מוזאיקה, גרנוליט וכדומה. ג. גגות: גגות קלים יוסתרו על ידי מעקה מפח צורני או באחד מחומרי גמר הקירות דלעיל. הכל בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית. 5. שילוט: על מבקש ההיתר להתקין שילוט כללי אסתטי לאתר. בכל מגרש יש לבצע שילוט חיצוני ופנימי בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. 6. מתקנים טכניים על גג מבנה: על גג מבנה ניתן לשלב מתקנים טכניים כגון מכונות למיזוג אוויר, מעלית, קולטי שמש, תאים פוטו וולטאים ליצירת אנרגיה מתחדשת. על מבקש ההיתר להגיש הצעתו לאישור מהדס הועדה המקומית לצורך בדיקת התאמה עיצובית ואסתטית. 7. תותר הקמת מצללות, סככות ופרגולות כחלק מהבקשה להיתר בניה, באישור ועדה מקומית. 8. הנטיעות לאורך המדרכה ובחזית המבנה יהיו כך שהמרחק ביניהם לא יעלה על 6 מ'. העצים יהיו לא נפיצים, מותאמים אקלימית, אנטי אלרגניים ובגודל 9 לכל הפחות לפי תקן ש.ה.מ. 9. נטיעות מעל החניון התת קרקעי- יש להבטיח שכבת מילוי גנני לעומק הנותן מענה מספק לשורשי עצים וצמחיה ובהתאם לטכנולוגיות מתאימות (לאחר כל האיתומים, השיפועים, הניקוזים וכו'). 10. גובה קומת מסחרלא יפחת מ 2.75 מ'. 11. תיהיה כניסה נפרדת לאגף מסחר ולאגף משרדים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחוץ משק או מאזור פריקה טעינה. 12. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 13. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. לא יהיה מעבר צנרת סניטציה(מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

מסחר ותעסוקה	4.1
14. על השטח המסומן בתשריט כ"הנחיות מיוחדות ב" יחולו מגבלות בניה לפי תת"ל 18 10 מ' מגבול רצועת ברזל, והבינוי לא יגלוש לתחום מגבלות האלמ"ג.	
מיגון אקוסטי כל מיגון (אקוסטי, נגד רעידות, נגד השפעות אלקטרומגנטיות) במידה וידרש יבוצע ע"ח היזם.	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה							
(1)	(1)	(1)	(1)					1210			214	996		33	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)					2200			425	1775		33	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	(3)	3	17 (2)	60	5553	2143		639	2771	2143	33	מסחר ותעסוקה <סך הכל>

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) לא כולל מתקנים על הגג.

(3) עד 2 מפלסים.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה ינתנו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר הצפויים עקב עבודות הבניה, הצגת הטיפול המוצע בפסולת הבניין ועודפי העפר והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין והצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה. מתן היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
3. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישורים מהממונה במשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה של חדר שנאים בבניין על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור משרד הבריאות.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור פיקוד העורף.
6. תנאי למתן היתר יהיה תאום מול חב' רכבת ישראל.
7. אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה על פי דרישות בהחוק.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצי התקף למועד מתן היתר הבניה.

6.3

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

היתרי בניה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מגבלות ע"פ תקנות התכנון והבניה, חוק שיויון זכויות לאנשים עם מוגבלות על תיקוניו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.4

חשמל

1. 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 הועדה המקומית, ובהתאמה לנספח בינוי עקרוני.
2. 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.

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

6.4

חשמל

ארון רשת 1 מ'
שנאי על עמוד 3 מ'

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.

להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

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.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה(תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006).

6.5

איכות הסביבה

1. התכנית תעמוד בתקן בניה ירוקה על פי ת"י 5281.
2. בתי עסק למזון ידרשו במפרד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית. שמנים מינרליים ושמן/שומן יופרדו במקור ויופנו למיחזור.
3. פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים.
4. פתחי יציאת האוויר המנוקז מהחניון לא ימוקמו (במידת האפשר) בקרבת בניינים בהם קיימת פעילות אנושית (מגורים או משרדים/מסחר) או בקרבת עוברים ושבים. האוויר המנוקז מהחניות לא יגרום למפגע סביבתי.
5. לא יותר שימוש/אחסון של חומ"ס ביעודי מסחר ותעסוקה.
6. בעסקים שבהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מתקנים למניעת זיהום אוויר, בתיאום היחידה הסביבתית.
7. פסולת:
- א. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
- ב. חדרי לאצירת ביניים של פסולת ומערכות דחיסה יוצבו בתחומי המגרשים ויבנו כחלק אינטגרלי של המבנה.
- ג. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת יהיה בהתאם לסוג וכמות הפסולת הנובעים מהמבנה.
- ד. אופן הטיפול יאושר מול היחידה הסביבתית המוסמכת.



6.6	ניהול מי נגר
	א. מי נגר עילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרשים על ידי שימוש באמצעים להשהיות נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה קיימים, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכיוב'. יתוכנן ריצוף מועט ככל הניתן הכולל תוך דגש על שימוש בחומרים חדירי מים, אזורי השהייה והחדרת מי נגר בתיאום עם יועץ ניקוז. ב. שטח החלחול יעמוד על 15% לפחות משטח התכנית באמצעות שימוש בשילוב בין החדרה ישירה לבין קידוחי החדרה. ג. הפניית מי נגר מתחומי התכנית תתבצע ככל הניתן להשקיית שטחי הגינון באופן המבטיח קליטה, השהייה והחדרה לשטחי חלחול.

6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע על ידי התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. 2. פתרון הקצה לביוב יהיה מטי"ש נתיבות.



6.8	תשתיות
	1. הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה תעשה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר. 2. תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין מערכת אספקת מים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. 3. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת-קרקעיות.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה.
--	--------------------------------------

