

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-1046176

מגרש 120 אזה"ת מזרחי נתיבות

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נתיבות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/04/2024

לאשר את התוכנית

19/05/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005199584/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להקים מבנה מסחר ומשרדים במגרש מס' 120 (תכנית 53/בת/22), זאת באמצעות שינוי יעוד מ-"אזור מסחר" ל-"מסחר ותעסוקה", קביעת שימושים, הוראות וזכויות בניה. המגרש ממוקם בפינת רח' אחת עשרה הנקודות ורח' חוצות היוצר. מדרום לתכנית ישנם שני מגרשים ביעוד "אזור תעשיה", וממזרח ממוקם "שוק נתיבות".

בשטח השצ"פ שבין המגרש לבין רח' אחת עשרה הנקודות עובר מובל מים קיים אשר מתוכנן להיות מקורה ומשתלב בפיתוח חזית הרחוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש 120 אזה"ת מזרחי נתיבות

מספר התכנית 609-1046176

1.2 שטח התכנית 3.367 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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 160280

קואורדינאטה Y 591140

1.5.2 תיאור מקום

רח' אחת עשרה הנקודות פינת חוצות היוצר.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתיבות	חוצות היוצר		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100279/1	מוסדר	חלק		105

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
22 / בת / 53	120

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
53 / בת' / 22	החלפה		4575	48		09/10/1997



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
תנועה	רקע	1: 250	1	04/04/2024	אחמד מורשד	10: 52 04/04/2024	נספח תנועה	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	10/10/2023	ישראל מסילטי	11: 19 11/10/2023	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	16/05/2023	ישראל מסילטי	12: 46 16/05/2023	תשריט 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			י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים	1	054-2529128		dina@dimri.co.il

1.8.2 יזם

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
מהנדס- יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	אחמד מורשד		ק.ר תכנון תשתיות ופרוייקטים הנדסיים בע"מ	קרית טבעון	גולומב	45	04-9532854	04-9532853	ahmad@k-r-eng.co.il
מודד	מודד		598	חצב הנדסה ומדידות בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683	08-6232550	hazav@netvision.net.il

(1) כתובת: ד.נ גבעת ברנר.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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, הוראות וזכויות בניה.
3. שינוי בינוי ותוספת קומות.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מסחר ותעסוקה		120
סימון בתשריט		יעוד
קו בנין עילי		מסחר ותעסוקה
		תאי שטח כפופים
		120

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	3,367	100
סה"כ	3,367	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	3,367.12	100
סה"כ	3,367.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	1. מסחר, לרבות מסעדות ובתי קפה, סופרמרקט, חדר כושר. 2. משרדים פרטיים, משרדי ממשלה/ציבור, תעסוקה עתירת ידע. 3. בנקים, מוסדות פיננסיים, שרותי אשנב. 4. מבני ציבור לרווחה, תרבות, מועדוני כושר, בריכות שחיה ואולמות כינוסים. 5. בית ספר מקצועי/ מכללה. 6. חניה עילית/תת קרקעית, נטיעות גינון ונוי, ריהוט רחוב, מתקני הצללה ואלמנטים עיצוביים. 7. מתקנים הנדסיים, לרבות מרכזיות, חדרי טרנספורמציה, משאבות מים וביוב, מתקנים לאנגריה מתחדשת וכו'. 8. מועדונים חברתיים, מקומות בילוי ופנאי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. מתקנים טכניים כגון מערכות מיזוג וקירור, מפוחים, חדרי מעליות וכדומה, יופיעו כחלק מהבקשה להיתר ויוצנעו ויוסותרו ע"י מסתורים שיהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה. מתקנים על הגג יוסותרו וישולבו בחזית המבנה. 2. שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע עם חזית כניסה לרחוב אחת עשרה הנקודות. בחזית קומת קרקע מסחרית תוקם קולונדה בקו בנין קדמי 0. לרח' אחת עשרה הנקודות. בנוסף, ניתן למקם שימושים מסחריים נלווים (בית קפה) בקומות התעסוקה בשטח כולל של עד 500 מ"ר, בקומה 1 מתוך שלושת קומות המסד ובקומה התת-קרקעית 1- לצורך כך ניתן יהיה לנייד זכויות בניה (עיקרי ושירות) ממעל הקרקע למתחת לקרקע ולהיפך. 3. ניתן לנייד שימושים/זכויות בניה(עיקרי ושירות) מעל הקרקע למתחת לקרקע ולהיפך. 4. שלושת הקומות הראשונות מעל קומת הקרקע ישמשו לתעסוקה/מסחר/חניון עילי. במידה וישמשו לחניון עילי, קומות אלה ישתלבו בעיצוב הבניין מבחינת חומרי גמר, צבע, אלמנטים אדריכליים על מנת להבטיח חזית ראויה לרח' אחת עשרה הנקודות וכן בהתאם להנחיות סעיף 6.2 "עיצוב אדריכלי". 5. במידה וקומות אלו ישמשו למסחר/תעסוקה שטחי הקומות יחושבו כשטח עיקרי כמפורט בטבלה 5, במידה וקומות אלה ישמשו עבור חניון עילי, שטחי הקומות יחושבו כשטחי שרות. 6. יתאפשר שימוש בגג קומת המסחר ובגג העליון של המבנה כמרפסת/ גג מגוון כולל הצללות.
ב	מסחר 1. גובה עסקי המסחר לא יפחת מ-2.75 מ'. 2. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון. 3. לא יהיה מעבר צנרת סניטציה(מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שרותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה. 4. מסחר: בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים, יש להקצות חצר תפעולית עילית או תת קרקעית. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. 5. פריקה וטעינה/איסוף אשפה תעשה בתחום המגרש.

מסחר ותעסוקה	4.1



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
	(3)	3 (2)	5	0 (1)		1	7	80	3300			2050	1250	3367	120	מסחר ותעסוקה
1600	(3)	3 (2)	5	3 (1)	5	13	54 (7)	80 (6)	33790	13500		2950 (5)	17340 (4)	3367	120	תעסוקה ומסחר ותעסוקה

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

הוראות טבלה 5:

- ניתן לנייד שימושים / זכויות בניה (עיקרי ושרות) ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע ולהיפך בשיעור שלא יעלה על 50% מהשטח הכולל המותר לבניה
- שטחי המסחר המירביים מעל הקרקע יהיו 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה
- תחנת טרפו או מתקנים הנדסיים ניתן למקם עד קו בנין 0 צידי/אחורי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט. קו בניין צדי הגובל בשטח ביעוד בנייני ציבור ייקבע ל 3 מ' לקומות המסד למעט מפלס החזית המסחרית בקומות הקרקע שיעמוד על 0 מ'.
- (2) יותר קו בניין 0 מ' בכפוף להסכמת שכן.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) מתוכם 7500 מ"ר עבור חניון עילי/מסחר/תעסוקה כמפורט בנספח הבינוי במידה והשימוש יהיה לצורך חניה, שטח זה יקבע כשטח שרות. מתוכם בקומות התעסוקה יותר שטח כולל נלווה בשיעור של עד 500 מ"ר למסחר נלווה כדוגמת: בית קפה.
- (5) מתוכם בקומות התעסוקה יותר שטח כולל נלווה בשיעור של עד 500 מ"ר למסחר נלווה כדוגמת: בית קפה.
- (6) תכסית 60% למגדל התעסוקה בהתאם לבינוי.
- (7) לא כולל מתקנים על הגג.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי להליך רישוי יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח במסגרת היתר הבניה אשר תכלול את תכנון השטחים הבלתי מבונים :- מיקום חניה, כניסה ויציאה, פרוט תכנית הקרקע, ניקוז, חצר משק, מיקום חדר אשפה, מיקום שילוט, פריסת גדרות, פרטי גידור, פרטי מערכת ניקוז.
3. תוגש תכנית עם דגש על עיצוב ארכיטקטוני, שיהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

6.2**עיצוב אדריכלי**

1. הנחיות עיצוב חזיתות וחומרי גמר :
 - א. קומות החניון העילי ישולבו עיצובית כחלק אנטגרלי ממעטפת המבנה, כולל התאמת החלונות לחלונות החזיתות.
 - ב. קומות החניון העילי יתוכננו מבחינה עיצובית כקומות משרדים לכל דבר.
 - ג. חומרי גמר החזיתות כולל קומות החניון העילי יהיו מחומרים קשיחים ובהתאם להנחיות מהנדס העיר, כדוגמת :
 - אבן נסורה, פלדה מתועשת, אלמנטים טרומיים בהליך תעשייתי, HPL/ GRC פלדה, קירות מסך עשויים אלמנטים וזכוכית
 - ד. עמודים וחגורות : בטון חשוף, חלק, יצוק בתבניות מתכת ומשולב עם החומרים דלעיל, פלדה. ניתן לשלב חומרים אחרים שווי ערך ואיכות בתאום עם הועדה המקומית.

6.3**חניה**

"החניה תהיה בתחום המגרש".

6.4**חשמל**

- א. רשת החשמל והתקשורת תהיה תת קרקעית.
- א. תחנת השנאה בתחום המגרש, תמוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל, המיקום הסופי ייקבע בהליך רישוי.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

6.5**ניקוז**

- א. יש לשמור כי לפחות 15% משטח המגרש יהווה שטח חדיר מים.
- ב. במידה וחדירות המים נמוכה מ-15% יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : תעלות חלחול וקידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

תוקף התכנית, על כלל שימושיה, יפקע ככל שלא יוצא היתר בנייה ראשון למבנה בתוך 8 שנים מיום פרסומה לתוקף של תכנית זו.

בסמכות הוועדה המחוזית להאריך את התקופה בחמש שנים נוספות, אם שוכנעה הוועדה המחוזית שהליך הוצאת ההיתר נמצא בשלב ממשי ומתקדם.
הארכה תפורסם בדרך שבה מפורסמת תכנית לאישור.

