

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0671503

שחלוף שצ"פ ושב"צ - שכונת נטעים, נתיבות

דרום

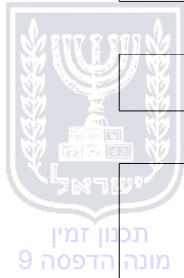
מחוז

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

תכנית זו חלה בשכונת נטעים, נתיבות. ע"פ התכנית המאושרת של השכונה 22/ במ/ 56 הוגדר מגרש מס' 300 ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור", כיום שטח זה עומד ריק ובכוונת העירייה לפתחו כפארק שכונתי בשילוב שטחי השצ"פ מסביבו.

במסגרת התכנית מוצע שחלוף שטחים בין מוסדות ציבור לשצ"פ לצורך מיקום המגרש הציבורי (מגרש מס' 403 A) בסמיכות לדרך ראשית יותר (כביש מס' 18- רח' אחד עשר הנקודות) המתאימה יותר לצורכי הציבור. כמו כן תכנית זו מבקשת להוסיף שימושים ולהגדיל את השטח הכולל המותר לבניה לצרכי ציבור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שחלוף שצ"פ ושב"צ - שכונת נטעים, נתיבות

609-0671503

מספר התכנית

2.760 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) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (1) (6)

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

נתיבות

קואורדינאטה X 160124

קואורדינאטה Y 593026

1.5.2 תיאור מקום

שני מגרשים בשכונת נטעים

מגרש 300 בין הרחובות שד' ויצמן לחיל הקשר

מגרש 403A בין הרחובות אחד עשר הנקודות וחיל הים

כמסומן בתשריט

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	שד ויצמן		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39617	מוסדר	חלק		22, 72
39620	מוסדר	חלק	1	

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

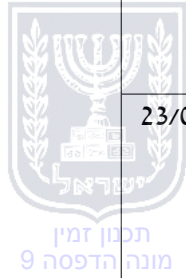
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	תאריך
22 / במ' / 56	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22 / במ' / 56 ממשיכות לחול.	3880	2570	23/05/1991
22 / במ' / 56 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22 / במ' / 56 / 3 ממשיכות לחול.	4128	3573	29/07/1993



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
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	05/08/2018	ישראל מסילטי	09: 56 05/08/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938700	08-9944397	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר יהדות צרפת 4 נתיבות.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				וועדה מקומית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938700	08-9944397	

(1) כתובת: כיכר יהדות צרפת 4 נתיבות.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		taba@mesilat i.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה אורטס	852	מ.א הנדסה גאודטית מיפוי ומדידות	גדרה	דוכיפת	11	08-8680421	08-8691071	m_ortas@net vision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

שחלוף שטחים בין מוסדות ציבור לשצ"פ והוספת שימושים וזכויות בניה לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שחלוף שטחים - "מבנים ומוסדות ציבור", שצ"פ כמסומן בתשריט על פי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.
2. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט על פי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
3. תוספת קומות מ-1 קומה ל- 3 קומות ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4א.
4. הוספת שימושים והגדלת שטח הכולל המותר לבניה לצרכי ציבור ב- 861 מ"ר לטובת שימושים אלו ע"פ סעיף 62א (א) 1 (6).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	403A
שטח ציבורי פתוח	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,435	50.97
שטח ציבורי פתוח	1,380.16	49.03
סה"כ	2,815.16	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,434.97	50.97
שטח ציבורי פתוח	1,380.16	49.03
סה"כ	2,815.13	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

כל השימושים המותרים לצורכי ציבור ע"פ סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.

4.1.2**הוראות****א****בינוי ו/או פיתוח**

1. גובה מירבי: קומה אחת בלבד עד 4.0 מ' ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר.
2. קווי בנין כמסומן בתשריט.
3. גדרות: גובה גדרות מירבי לא יעלה על 1.6 מ' ממפלס קרקע סופי ויבנו מחומר עמיד כגון בטון, אבן, לבנים וכד' או עפ"י הנחיות מחלקת פיתוח בעירייה ובאישור מהנדס העיר.

4.2**שטח ציבורי פתוח****4.2.1****שימושים**

1. השימושים במגרש זה יהיו באישור משרד התחבורה.
2. שטח זה מיועד לצרכי נטיעות, גינון ונוי, סככה לתיבות דואר ובנית מקלטים ציבוריים דו תכליתיים לשימוש המשתכנים.

4.2.2**הוראות**

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מבנים ומוסדות ציבור	403A	1435	1435				40	3	(1)	(1)	(1)	(1)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

1. היתרי בניה ינתן ע"י ועדה מקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סעיף 6.3.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.4**חשמל**

- א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים 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:
1. קו חשמל מתח נמוך: 2.25 מ' מציר הקו
 2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: 6.5 מ' מציר הקו
 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו
 4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו
 5. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו
- בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.5**ניקוז**

1. במגרשים בהם ישנם פחות מ- 15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.6**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.7**הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	לממשלה.



7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

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

