

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0914911

שחלוף מבנים ומוסדות ציבור ופארק ציבורי, נתיבות מערב

מחוז

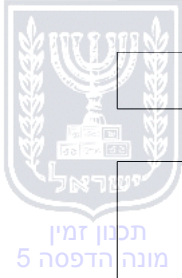
דרום

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

פארק האגם בנתיבות, המהווה מוקד מפגש לקהילה בשכונה ובעיר, ממוקם במרחק הליכה רגלית מכל חלקי השכונה ובסמוך לקריית החינוך. הפארק כולל אגם אקולוגי מרהיב, שבילי אופניים, מתקני משחק וכושר, נקודת תצפית ואזורי פיקניק ושהייה.

תכנית זו מבקשת ליצור מגרש למבני ציבור הכולל שימוש מסחרי לרווחת המבקרים והשוהים בפארק, וזאת על ידי:

1. שחלוף שטחים - "מבנים ומוסדות ציבור", "פארק/גן ציבורי" כמסומן בתשריט על פי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.
2. ניווד שטחי בניה בסך 1000 מ"ר ממגרש 608A למגרש 608B ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 6.
3. הוספת שימוש "מסחר" בתא שטח מס' 608B והוספת 10% (100 מ"ר) לשטח הכולל המותר לבניה עבור שימוש זה ע"פ סעיף 62א (א) 1 (11).
4. קביעת תכנית קרקע מירבית במגרש מס' 608B בסך 60% ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שחלוף מבנים ומוסדות ציבור ופארק ציבורי, נתיבות מערב
	מספר התכנית	609-0914911
1.2 שטח התכנית		80.734 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (1), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (1) (11)
	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

159115 קואורדינאטה X

592373 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פארק אגם נתיבות, נתיבות מערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נתיבות מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
50000	לא מוסדר	חלק		999

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
127 /02 /22	608 ,401

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/08/2008	4418	5840	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 127 /02 /22 ממשיכות לחול.	שינוי	127 /02 /22
24/07/2014		6845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 609-0173526. הוראות תכנית 609-0173526 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	609-0173526



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: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 41 18/11/2020	ישראל מסילטי	15/11/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	12: 23 01/12/2020	ישראל מסילטי	26/11/2020	1	1: 1250	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938711		hagit.netivo t@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יהדות צרפת 4.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938711		hagit.netivot@gmail .com

(1) כתובת: יהדות צרפת 4.

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים בע"מ - מדידות והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	elka- ltd@inter.net. il

(1) כתובת: ת.ד. 211 קרית עקרון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 "מבנים ומוסדות ציבור" ל-"פארק/גן ציבורי", ניווד זכויות בניה והוספת שימושים לפי סעיף 62א (א 1) (11).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שחלוף שטחים - "מבנים ומוסדות ציבור", "פארק/גן ציבורי" כמסומן בתשריט על פי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.
2. ניווד שטחי בניה בסך 1000 מ"ר ממגרש 608A למגרש 608B ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 6.
3. הוספת שימוש "מסחר" בתא שטח מס' 608B והוספת 10% (100 מ"ר) לשטח הכולל המותר לבניה עבור שימוש זה ע"פ סעיף 62א (א 1) (11).
4. קביעת תכסית קרקע מירבית במגרש מס' 608B בסך 60% ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.



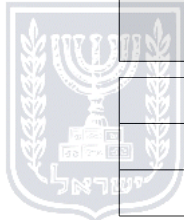
תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	608A, 608B
פארק / גן ציבורי	401A, 401B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
פארק עירוני	67,774	83.95
שטח לבניני ציבור	12,961	16.05
סה"כ	80,735	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	12,960.2	16.05
פארק / גן ציבורי	67,774.62	83.95
סה"כ	80,734.82	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>תותר הקמת בנייני ציבור בתכליות הבאות: בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, מתנ"ס, תחנה לטיפול לאם ולילד, מועדון, מוסדות דת (בית כנסת, מקווה), בית נוער וכל מבנה הנדרש לרווחת הציבור.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. במגרש מס' 608B יותר שימוש מסחרי בסך 100 מ"ר (10% מזכויות הבניה) עבור קיוסק/חנות/בית קפה/מסעדה. מימוש שטחי המסחר במגרש, יותרו יחד עם השימוש למבני ציבור ורק לאחר השלמתו של בניית המבנה הציבורי.</p> <p>2. מפלס מבנים: מפלס קומת הקרקע של המבנים יהיה גבוה ב 10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש, ובגובה 20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח ציבורי או בשטח הרחוב, לפי הגבוה מבין השנים.</p> <p>3. אצירת אשפה: אצירת אשפה תהיה באמצעות עגלות או מיכלי אשפה. העגלות והמיכלים ימוקמו במבני אשפה הממוקמים בתחום קו הבניין. מבנה האשפה יבנה מצידו החיצוני מחומרים תואמים לחומרי המבנה במגרש. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה ירוצפו בחומר רחיץ כגון: אריחי קרמיקה או טרצו.</p> <p>4. קירות תומכים וקירות גדר בנויים: א. גובה הקירות התומכים שבין המגרשים, לא יעלה על 1.2 מ' ביחס למפלס החצר הנמוכה, הקירות יבנו ע"פ מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח, לא יותר גימור מבטון חשוף ללא עיבוד פני הבטון. מהנדס הועדה יהיה רשאי לפי הצורך להתיר בניית קיר תומך פנימי(בין המגרשים) עד לגובה 2.20 מ' וזאת ע"פ מפרט עיצובי בתכנית הפיתוח. ב. קירות הגדר הפונים לרחוב ולשטחים ציבוריים כולל קירות הגדר וקירות תמך הפונים לכיוון נחל בוחו יחופו באבן טבעית ובעיבוד כפי שיקבע בתכנית הפיתוח. ג. כל הגדרות והמעקות המורכבים מעל קירות תומכים וקירות גדר בנויות יבוצעו ממתכת. לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג או מכל חומר ארעי אחר. מעקות בטיחות יבוצעו לפי התקן התקף בעת הביצוע.</p> <p>5. מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז, חיווט חשמל ותקשורת: מרזבים, צנרת אינסטלציה, גז, חיווט חשמל ותקשורת יותקנו בתוך ארונות תשתית מיוחדים והוא חלק מקיר הגדר או בקומת הכניסה, בחדר המדרגות ו/או טמונים בשלד הבניה ו/או בכל פתרון אחר. לא יאושרו מרזבים, צנורות אינסטלציה, גז, חיווט חשמל ותקשורת חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים וכמו כן כשהם חשופים ע"ג עמודים ו/או חזיתות פנימיות של קומות העמודים.</p> <p>6. מצללות:</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>א. מצללות על גגות, על מרפסות ועל חצרות פרטיות תיהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין, המצללות תהיינה בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר.</p> <p>ב. במצללות לקירוי חניות יותר קו בנין 0, תהיינה אחידות בעיצובן ותפורטנה בבקשה להיתר.</p> <p>7. גגות:</p> <p>א. תכנית הגגות בבקשה להיתר בניה תכלול פירוט חומרי גמר ומתקנים כדוגמת: מערכת סולרית, מערכות צינור וקרור, תליית כביסה וכו'.</p> <p>ב. חומרי גמר ו/או הציפוי של הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד שאינו דורש תחזוקה שוטפת(ריצוף), חצץ צבעוני EPDM לבן, PVC לבן וכדומה. השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור(לא יותר חיפוי באגרנט רך המוטבע עליהן אינטגרלית)</p> <p>8. צורתו ומראהו של הבניין:</p> <p>חומרי הגמר בחזיתות המבנים יהיו אבן בכל עיבודה, טיח עץ, זכוכית, אלומיניום או שילוב ביניהם.</p> <p>9. מעליות:</p> <p>כל בניין בן ארבע קומות ומעלה מחוייב בהתקנת מעלית/מעליות.</p> <p>10. סידורים לנכים:</p> <p>לפי חוק הנגישות לנכים.</p>	



פארק / גן ציבורי	4.2
	4.2.1
<p>שימושים</p> <p>שטח זה מיועד לכיכרות וגנים לציבור, מתקני גן ובתי שימוש ציבוריים, מגרשי משחקים ושעשועים, צירים ירוקים ושבילים להולכי רגל.</p>	
	4.2.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		תכנית מתא (שטה)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	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				
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	(1)	2850	100	200	250	2300	12960	608A	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)		2	60	1000 (3)				1000 (3)	1500	608B	מבנים ומוסדות ציבור

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) תכנית קרקע מירבית 3550 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) בנוסף יותר שימוש מסחרי בסך 100 מ"ר (10% מזכויות הבניה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>1. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ותכנית נוף בקנה מידה 1:250 אשר תכיל פתרונות ניקוז, עיצוב גדרות, חניות מקורות, גינון, נטיעות, מיקום בלוני גז, פילרים לחשמל ותקשורת ומיכלים לאצירת אשפה.</p> <p>3. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה העקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>4. היתר בניה במגרשים הגובלים באזורים פתוחים (יער או שצ"פ) יכללו פתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים הפתוחים (כדוגמת טיילת ו/או גדר אבן) לאישור מהנדס הוועדה המקומית. תנאי לעבודות עפר במגרשים הגובלים באזורים פתוחים יהיה השלמת ביצוע הפתרון למניעת שפיכת עפר לאזורים פתוחים.</p>	
6.2 עתיקות	6.2
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>	
6.3 חניה	6.3
החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.	
6.4 חלוקה ו/ או רישום	6.4
חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ובהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.	
6.5 חשמל	6.5
<p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך: 2.25 מציר הקו</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: 6.5 מ' מציר הקו</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו</p> <p>5. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו</p>	

6.5	חשמל
	<p>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.</p>

6.6	ניקוז
	<p>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.</p> <p>2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

6.7	ניהול מי נגר
	<p>1. פתרונות לשימור וניצול מי נגר עילי:</p> <p>א. העשרת מי תהום, השגת רטיבות קרקע מוגברת לקראת ימי הקיץ.</p> <p>ב. עיקוב זרימת מי שטפונות (ויסות) לצורי שימור קרקע כנגד סחיפה, חיסכון במושבי ניקוז ותיעול.</p> <p>- פתרון החדרת מים עיליים לתהום יתוכנן כפתרון מועדף ויכלול: שטחי אגירה והחדרה, מתקנים להורדת העודפים.</p> <p>- במקרים בהם לא יתאפשר פתרון ההחדרה (בקרבה ליסודות בניינים למשל) לצורך השגת מטרת משמרת המים, יתוכנן עיכוב זרימה בשטחי או במתקני אגירה ללא המשך החדרה.</p> <p>2. בשצפ"ים יתוכננו שטחים נמוכים לאגירה זמנית של מי נגר עילי (להשהיית זרימות) עם המשך התנקזותם של המים בצורה איטית ומבוקרת.</p>

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

7. ביצוע התכנית

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

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

מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה.