

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0978346

מגרשים 300, 301 רח' שבטי ישראל, נתיבות

מחוז

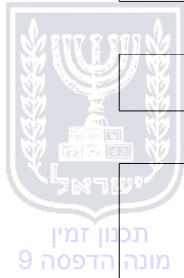
דרום

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

תוכנית זאת חלה על מגרש ציבורי ברח' שבטי ישראל, נתיבות, ומבקשת להגדיל את שטחו על חשבון שטח שצ"פ סמוך וחלוקתו לשני מגרשים נפרדים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. כמו כן מוצעת הוספת שימושים ציבוריים כמפורט בפרק 4 והוספת זכויות בניה בסך 50% (500 מ"ר) במגרש מס' 301.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	מספר התכנית
-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	סוג התכנית	1.4
------------	------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (1), א62 (א) (5), א62 (א) (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

קואורדינאטה X 161430

קואורדינאטה Y 592358

1.5.2 תיאור מקום

רח שבטי ישראל, גן ילדים קיים.

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	שבטי ישראל	135	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39574	מוסדר	חלק		85-87
39575	מוסדר	חלק		109

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
ת/ 13 /13 /4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ת/ 13 /13 /4 ממשיכות לחול.	0		01/04/1971



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: 250	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/07/2021	ישראל מסילטי	14: 58 08/07/2021	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



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**

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**

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	משה אורטס	852	מ.א הנדסה גאודטית מיפוי ומדידות	גדרה	דוכיפת	11	08-8680421	08-8691071	m_ortas@net vision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 211 קרית עקרון.

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**

הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור והוספת זכויות בניה ושימושים ציבוריים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח מאושר למבנים ומוסדות ציבור (מגרש מס' 300) ע"ח שטח שצ"פ סמוך ע"פ סעיף 62א (א) (1) (5).

2. הוספת שימושים לצורכי ציבור כמפורט בפרק 4 להוראות התכנית והוספת זכויות בניה בסך 10% במגרש מס' 301 ע"פ סעיף 62א (א) (1) (6).

3. חלוקת מגרשים כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) (1).

4. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) (4).

5. שינוי הוראות בינוי כמפורט בסעיף 4 ע"פ סעיף 62א (א) (5).



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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	301, 300

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למוסדות ציבור	1,162	53.75
שטח ציבורי פתוח	1,000	46.25
סה"כ	2,162	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,162.43	100
סה"כ	2,162.43	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	גן ילדים, מעונות יום, בית כנסת, לשכת עבודה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר הקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם לתכליות הנ"ל. גובה הבינוי לא יעלה על 2 קומות, בנוסף תותר הצבת מתקנים הנדסיים על גג המבנה כולל מתקנים לאנרגיה סולארית. 2. גמר חזיתות יהיה שילוב של טיח וחיפויים אחרים כגון: אבן, זכוכית, מתכת ועוד. אחוז חיפוי אבן יהיה ע"פ אישור מהנדס הועדה. 3. מתקני מיזוג אוויר, דוודים וקולטי שמש יותקנו על הגגות בלבד ובאופן שיהיו מוסתרים כראוי, לא תותר התקנתם על גבי חזיתות המבנה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
				עיקרי	שרות	עיקרי				שרות			
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
(1)	(1)	(1)	(1)	2	30	40				40	1162	300	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	30	50				50	1000	301	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) 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

שמירה על עצים בוגרים

התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעודי "עצים לשימור", יעודי "עצים להעתקה", יעודי "עצים לכריתה"

1. "עצים לשימור" יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום מומחה לעצים. ע"פ נוהל עבודה באיזור



6.6	שמירה על עצים בוגרים
	שורשים מוגן של פקיד יערות ארצי. 2. "עצים להעתקה" יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה, את העצים יש להעתיק בליווי אגרונום מומחה לעצים ולפי מפרט טכני מותאם. 3. "עצים לכריתה" יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות. תנאי לקבלת רשיון הכריתה הינה התחייבות בכתב למימוש הערך החליפי. 4. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.

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

6.8	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 לממשלה.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	מימוש התכנית עד 15 שנים מיום אישורה.
--	--------------------------------------

