

הועדה המרכזית
נתקבל בתאריך 29.7.80

מרחב תכנון מקומי נתיבות

השכונה המערבית

תכנית מפורטת מס' 119/03/22

משרד הפנים מהווה הדרום
חוק התכנון והבניה נס"ח-1965
הפקדת תכנית מס. 119/03/22
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26.3.80 להקיד את התכנית.
הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 119/03/22
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 2368
ביום 9.5.80

משרד הפנים מהווה הדרום
חוק התכנון והבניה נס"ח-1965
הפקדת תכנית מס. 119/03/22
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26.3.80 להקיד את התכנית.
הועדה המחוזית

הודעה על סדר תכנית מס. 119/03/22
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 2368
ביום 9.5.80

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 26.4.80

- מחוז : הדרום
- נפה : באר-שבע
- ישוב : נתיבות
- גושים : ---
- שטח התכנית : 300 ד'.
- היוזם : משרד הבינוי והשיכון
- המתכנן : שרשבסקי אדריכלים
- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- תאריך : 27.1.90

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם
חתימה

חוק התכנון והבניה נס"ח-1965
ועדה המחוזית לתכנון ולבניה
נתקבל בתאריך 11.12.80
11/12/80

1. שם התכנית ותכולתה

תכנית זו תיקרא ת.מ. מס' 119/03/22 בנתיבות, השכונה המערבית, (להלן התכנית), אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן התשריט), המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 6 דפים של הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) וגליון תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט המצורף לתכנית).

3. גבולות התכנית

הקו הכחול מהווה גבול התכנית.

4. מטרת התכנית

יעוד שטח להקמת שכונת מגורים ובה ו-615 יח"ד, ע"י:

4.1 קביעת שימושי קרקע וחלוקה למגרשים בגבולות התכנית.

4.2 קביעת הנחיות בניה.

5. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לתכנית מיתאר נתיבות 101/02/22-א' על כל תקנותיה, כולל תיקון 5/101/02/22.

6. ציונים בתשריט

ציונים בתשריט בהתאם לסימונים המצויינים והמתוארים במקרא.

7. חניה

7.1 החניה תהיה פרטית, בתחומי המגרשים, לפי חקן תכנית המיתאר של נתיבות.

7.2 במגרשי "בנה ביתך" יהיה בתחום המגרש מקום חניה אחד לפחות. במגרשים מסחריים תהיה החניה ציבורית.

8. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב'.

9. היתרים ומגבלות

לפי טבלת אזורים מצורפת. השמוש במקרקעין ובמכנים שבתחום התכנית יהיו לפי רשימת האזורים שבטבלה. מספר יחידות דיור יהיה על פי הרשום בתשריט.

10. אזור מגורים א' - מגרשים 1-7, 10-17, 19-30, 32-38, 43-62, 65-82, 85-92, 94-98.

10.1. המגרשים נועדו לבתים חד-משפחתיים בשיטת "בנה ביתך".

10.2. מקום חניה אחד לפחות לכל בית יהיה בתחומי המגרש. חניה מקורה תבנה רק כחלק בלתי נפרד מהמבנה בחוף קווי הבנין.

10.3. לקירותיהם החיצוניים של הבתים יהיה גמר אבן, טיח התזה או חומר אחר, עמיד לחנאי מזג אוויר, לשביעת רצון מהנדס הועדה. גווני הגימור יהיו בהירים: לבן או בז'.

10.4. הגג יהיה גג רעפים בלבד. שפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות. הדוודים וכל אביזרי הצנרת יהיו סמויים מתחת לרעפים ויכללו בבקשה להיתר בניה. כרכוב זיזי, עם ארגז רוח סגור, יובלט מהמבנה 0.50 - 1.00 מ'. סילוק מי גשם מהכרכוב הזיזי מותרת גם ללא מרזב. הרעפים יהיו בגוון טרקוטה, אך מותר השימוש ברעפי בטון בגוון רעפי חרס.

10.5. תותרנה מרפסות לא מקורות, במפלס קומת המגורים הסמוכה בלבד. מעקות יבנו לגובה 1.10 מ'. המעקות יהיו בנויים כהמשך קירות המבנה או עשויים סבכת ברזל.

10.6. לא תותרנה ארובות, אלא מחומרים תואמים את חזיתות המבנה.

10.7. מספר הקומות המירבי הוא שתיים. גובה המבנה לא יעלה על 6.5 מ' עד לתחילת גג רעפים. שיא גג הרעפים לא יעלה על 9 מ'. כל זאת, מדוד מהנקודה הגבוהה ביותר של אבן השפה מול המגרש.

10.8. לא יוקמו מבני עזר נפרדים מהמבנה העיקרי.

10.9. אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים במבנה ובתוכם קומת עמודים, מחסנים ומקלט על-קרקעי. בנוסף לאחוזי הבניה תותר הקמת מרפסות לא מקורות כאמור בסעיף 10.5 לעיל, עליית גג, חניה מקורה שהיא חלק מהמבנה, בשטח של 18 מ"ר למירב ומרחף שלא יבלוט מתחום הבנין, בשטח עד 60% מקומת הקרקע, בגובה 2,20 מ', שלא יבלוט מעל פני הקרקע יותר מ-1,20 מ'.

10.10. גובה, מיקום וחומרי הבניה של הגדרות ועל קירות התמך יהיו לפי תכנית הפיתוח, שתוגש עם תכנית המבנה לאישור הועדה המקומית. הגדר הקדמית תהיה בנויה מחלוקי נחל בגובה 1.20 מ' ומעליה סבכת ברזל עד גובה 1.80 מ'. הסבכה תהיה בגוון לבן או שחור. השערים יהיו עשויים סבכת ברזל מוחאמת בגוון וצורה לסבכת הגדר הקדמית. גדר צדדית תהיה בנויה עד גובה 30 ס"מ לפחות מעל פני קרקע סופיים, וגדר לשת עד גובה 1.80 מ' למירב. קירות תמך מעל גובה 1.50 מ' מחייבים הגשת חישוב סטטי.

10.11. עליית גג. יותר ניצול עליית הגג והקמת גישה פנימית אליה. כמו כן יותרו חלונות בגמלון וחלונות "קוקיה" במשטחי הרעפים.

11. אזור מגורים א' - מגרשים 8-9, 31, 39-42, 63-64, 83-84, 93, 99-107.

11.1. המגרשים נועדו לבתים דו-משפחתיים בשיטת "בנה ביתך".

11.2. כל התקנות שבסעיף 10. איזור מגורים א' - בתים חד-משפחתיים לתחלונה גם על המגרשים שבסעיף 11.

11.3. שתי יח"ד, בשני חצאי המגרש (A ו-B) עם קו בנין 0 ביניהן, יתונ כיחידה אדריכלית אחת, כאשר קיימת התאמה מלאה ביניהן.

11.4. תותר הקמת מקלט משותף לשתי היחידות.

12. אזור מגורים ג' - מגרשים 201-233

12.1. גובה מבנים יהיה שלוש קומות, להוציא מכלל זה מבנים המפורטים במאיזורים, שבהם יהיה חדר המדרגות הקיצוני, הכולל שתי דירות בקומה, בגובה קומות בלבד.

12.2. לכל דירת קרקע תוצמד חצר פרטית קדמית ואחורית. לאחר אישור תכנית המ"ע"י הועדה המקומית תוכן תכנית חלוקה שתקבע את החצרות ואת שבילי הגישה למב התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית.

12.3. הכניסות למבנים יהיו מכיוון החניה ומכוון הרחוב.

12.4. לא תותר פתיחת חלונות בחזיתות הגמלון הפונים לכיוון מגרשי "בנה ביתך".

12.5. המקלט והחניה יהיו משותפים לכל דיירי המבנה.

12.6. גג המבנה, להוציא החלק המיועד לקולטים, יוצמד לדירות שבקומה העליון תותר בניית מדרגות לגג מתוך הדירות ובנוסף שטח מגורים בגודל 30 מ"ר ומרפסת מקורה על יתרת השטח. הכל על פי תוספת סטנדרטית שתחייב את כל הדיירים במבנה.

12.7. גדרות המבנים יהיו על פי המפורט בסעיף 10.10. לעיל. פחי אשפה יב במקומות המיועדים לכך בתחומי התכנית.

13. יעוד משולב - מגרש 907

13.1. יעודים מותרים: כיכר עירונית, מוסדות ציבור כלל עירוניים, משרדים, מגורים, חניה.

13.2. מגבלות בניה, ראה הערה 3 בטבלת אזורים ושימושם.

14. אופן ביצוע התכנית ותנאים להוצאת היתרי בניה.

14.1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור מילוי וניקוז הקרסלית הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, הטלפון, טלויזיה בכבלים, התאמה והמיתקנים ההנדסיים, הכל לשביעת רצון מהנדס הועדה והרשויות המוסמכות. תנתן זי מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשי שננים יחייב זאת. הכל לפי שיקול דעת של מהנדס הועדה. קוי חשמל, טלפון וטלוי בכבלים יהיו תת-קרקעיים.

14.2. מפלס קומת הקרקע של המבנים יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מנסה ש הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש וגבוה ב-20 ס"מ מרום מנסה השוחה הקר ביותר למבנה מחוץ למגרש, בשטח ציבורי או בשטח הרחוב.

14.3. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לפיתוח המגרשים, להקמת גדרות, שב גישה ומתקני אשפה, הכל לשביעת רצון מהנדס הועדה.

14.4. תובטח הופעה ארכיטקטונית נאותה של המבנים בתחומי התכנית. על המב לשלב במבנה את המתקן הסולרי לחימום המים. הדוד חייב להיות מוסתר. במבנים עם בטון יש לתכנן מסתור עשוי חומרים קשיחים, שיסתיר את צדי הקולטים. במבנים עם רעפים, חייבים הקולטים להיות צמודים לשפוע הגג. בכל סוגי המבנים יבנו פי שיאפשרו מעבר צנרת אל הקולטים בתוך המבנה ולא על גבי החזית.

14.5. תוכן ותאושר תכנית חלוקת המגרשים המבוססת על מפת מדירה טופוגרפ שנויי גבולות מזעריים, עד 10% ממידות המגרשים ו/או משטחם, יאושרו ע"י הו המקומית. כלל זה לא יחול על שנויים ברוחב דרכים ולא יחול על מגרשים שקיים ה להקים עליהם מבנה.

14.6. סימוני המבנים וגבולות חניה פרטית בתשריט אינם מחייבים. הימרי הו יוצאו על סמך תכנית בינוי ותכנית פיתוח שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

15. טבלת אזורים ושימושים

אזור	ציון	מגרש	שטח	% ומס'	% ומס'	קוי בנין במ'	הערות
	ובתשריט	מס'	ומגרש ובניה	וקומות ובניה	ובכל	וקרמי וצדדי ואחורי	
			במ"ר	הקומות			
מגורים וכתום	7-11, 17-10		504	35%	2	40%	5
א	191-30, 32-38						
	431-62, 65-82						
	851-92, 94-98						
מגורים וכתום	8-9, 31, 42-39		404	40%	2	45%	5
א	631-64, 83-84						
	931-99, 107						
מגורים וצהוב	2011-233		2090	25%	3	75%	3
א							
שטח וחום	9011-905		819	30%	2	60%	5
לבניני ומותחם							
ציבור וחום							
יעוד ופסים	9071		19312				
משולב וחומים							
אפורים							
אזור ואפור	9061, 908		2347	40%	2	80%	5
מסחרי ומותחם							
ושחור							
וש.צ.פ. וירוק	3001-311		205				
דרך וירוק							
ולהולכי ומותחם							
ורגל ובאדום							
דרך ופסים							
משולבת וירוקים							
ואדומים							

16. הערות לטבלת אזורים ושימושם

1. קו בנין 0 כלפי מגרש בעל אותו מספר ואות שונה.

2. במגרשים 206-201, 209-208, 212-211, 225-215, 233-227, יהיה חדר מדר הקיצוני של המבנה הכולל שתי דירות בקומה, כמסומן בתשריט בסימן X, בגובה שתי קו בלבד (ראה סעיף 12.1 לעיל). קו בנין של 10 מ', יהיה כאשר שני מבנים ניצבים זה זה עם חזיתותיהם הארוכות.

3. תוגש תכנית מפורטת הכוללת בינוי מחייב.

17. שלבי ביצוע התכנית

התכנית תבוצע בשלבים תוך עשר שנים למירב.

18. אישורים:

.....
חתימת המתכנן

.....
חתימת בעל הקרקע

22.2
1990
משרד הבינוי והשיכון
מחוז הנגב

.....
חתימת ההיוזם