

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
 (הוראת שעה תש"ן - 1990)
 נחלק - תכנון והבניה תשכ"ה - 1965

התעודת הבנייה
 מס' 23/9/90
 משרד הפנים

מרחב תכנון מקומי נתירות
 תכנית מס' 2/במ/22
 המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מב' 101/02/22 א'

מחוז : הדרום
 נפה : באר שבע
 לשוב : נתירות
 גוש : 100279
 שטח התכנית : 353 ד'
 הלוזם : משרד הבינוי והשיכון
 המתכנן : שרשבסקי אדריכלים
 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
 תאריך : 30.7.90

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 :זמקדת תכנית מס. 2/במ/22
 הועדה לבניה למגורים (מס. 1)
 יזחליטה ביום 22.7.90 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה לבניה
 מגורים

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 :אישור תכנית מס. 2/במ/22
 הועדה לבניה למגורים (מס. 7)
 החליטה ביום 23/9/90 לאשר את התכנית
 מנהל מינהל התכנון
 יו"ר הוועדה לבניה
 מגורים

אם רב אלא... 23/9/90

1. שם תוכנית ותכולתה
תוכנית תיקרא ת.מ. מס' 22/במ/22 בנתיבות, (להלן התכנית), אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול תשריט המצורף.
2. מסמכי התכנית
תוכנית כוללת 5 דפים של הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) וגליון תשריט ער בקנ"מ 1:1250, 1:5000 ו- 1:10000 (להלן תשריט המצורף לתכנית), המהווה חלק בלן נפרד מהתכנית.
3. גבולות התכנית
הקו הכחול מהווה גבול תכנית.
4. מטחז התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ובה כ- 650 יח"ד ע"י קביעת שימושי קרקע ומגבלות בניה.
5. ציונים תשריט
ציונים תשריט בתאם לסימונים המצויינים והמתוארים במקרא.
6. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 101/02/22/א' ו- 5/101/02/22
7. חניה
 - 7.1. החניה תהיה פרטית, בתחומי המגרשים, לפי תקן תכנית המתאר של נתיבות.
 - 7.2. במגרשי מגורים א' יהיה בתחום המגרש מקום חניה אחד לפחות עבור כל יח"ד.
8. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ולידשמו על שם הרש המקומית בתאם לחוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב'.
9. היתרים ומגבלות
לפי טבלת אזורים מצורפת. השמוש במקרקעין ובמבנים שבתחום התכנית יהיה לפי רשימת האזורים שבטבלה.

10. אזור מגורים א' - מגרשים 1-371, 378-624.

- 10.1. באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתים חד משפחתיים, דו-משפחתיים או טוריים, בני קומה אחת או שתי קומות.
- 10.2. החלוקה למגרשים, כפי שהיא מופיעה בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוז הבניה המותר.
- 10.3. בכל מגרש תהיה יחידת מגורים אחת.
- 10.4. לא יוקמו מבני עזר נפרדים מהמבנה העיקרי, למעט קירוי קל ללא קירות ודלתות, עבור חניית רכב בפנינת המגרש, במידות 3.0×5.0 מ'.
- 10.5. גובה מירבי לגג שטוח יהיה 7.0 מ' ולגג רעפים - 8.5 מ'. הגובה למדד מאכן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.
- 10.6. אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים במבנה ובתוסס מרתף, קומת עמודים, מבני עזר ומחסן (למעט מקלט תקני). בנוסף לאחוזי הבניה תותר הקמת מרפסות לא מקורות.
- 10.7. יימצא פתרון נאות להסתרת דוודי שמש, לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית
- 10.8. גובה, מיקום וחומרי הבניה של הגדרות ושל קירות התמך יהיו לפי תכנית הפיתוח. הגדר הקדמית תהיה בנויה מחומר קשיח אטום בגובה 0.60 מ' ומעליה סבכת ברזל עד גובה 0.90 מ'. הסבכה תהיה בגוון לבן או שחור. השערים יהיו עשויים סבכת ברזל מותאמת בגוון וצורה לסבכת הגדר הקדמית. גדר צדדית תהיה בנויה כנ"ל עד גובה 30 ס"מ לפחות מעל פני קרקע סופיים; וגדר רשת עד גובה 1.10 מ' למירב.
- 10.9. תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שירותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.
11. שטח לבניני ציבור - מגרשים 700-702.
מגרשים אלה נועדו למוסדות ציבור שכונתיים כמו גני ילדים וביה"כ.
12. אזור משולב - מגרש 800.
מגרש זה נועד לחנויות לצרכים ראשוניים, מוסדות ציבור ו/או מגורים.
13. ש.צ.פ. - מגרשים 900-914.
בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה, להוציא מקלטים עיליים, לפי הנחיות הג"א. המקלטים יהיו דו-תכלתיים וישמשו לצרכי ציבור.
14. הנחיות כלליות לתשתית
- 14.1 תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע לישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הכיוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, תאורה סילוק אשפה והמיתקנים ההנדסיים, הכל לשביעת רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שמתחום התכנית למערכות מים, כיוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

14.2. יחול אישור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, מזיאום עם הבשורת המוסמכות.

14.3. רשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת-קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין חזיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך
 " " גבוה 22 ק"ו
 בקו מתח עליון 110-150 ק"ו
 2 מ'
 5 מ'
 9.5 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

15. תנאים למתן תזרי בניה

תזרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישור תכנית חלוקה ע"י הועדה לבניה למגורים.

16. טבלת אזורים ושימושם

הערות	קוי בנין במ'			שטח מירבי בכל הקומות במ"ר	% כניה בכל הקומות	מס' קומות	שטח מירבי לקומת קרקע במ"ר	% לקומת קרקע	שטח מגרש מזערי במ"ר	מגרש מס'	ציון משטיט	אזור
	קדמי	צדדי	אחורי									
(1)(2)	4	17/0	3	120	-	2	90	-	200	624-378	371-1	מגורים א
(2)	"	"	"	-	50%	2	-	35%	400			מגורים א
	5	5	5		60%	2		30%	1970		702-700	שטח לבנין ציבור
	5	5	5		120%	4		30%	4626		800	שטח לבנין ציבור
(3)	3	3	3									אזור משולב
									260		914-900	ש.צ.פ.
									48040			שטח לתכנון כעמיד
											1000	שטח לתכנון כעמיד לבנים
												דרך משולבת


17. הערות לטבלת אזורים ושימושם

- קו בנין צדדי - 1.7 מ', או 0 מתנאי של קיר משותף.
- במגרשים שצידם הארוך פונה לכביש - קו בנין צדדי שיאפשר בנית בית ברוחב 7.30 מ'. קו בנין מינימלי 1.7 מ'.

18. תוקף תכנית

סיום עבודות תשתית עבור 25% מיחידות הדיור שבתכנית ייחשב כמחילת ביצוע התכנית. באם לא יוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, לפקע תוקפה של התכנית והמצב הסטטוטורי של יעודי הקרקע בתחום התכנית יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור תכנית זו.

19. אישורים:


שרשבסקי אדריכלים
SHERESHEVSKI
ARCHITECTS חתימת המתכנן

..... חתימת בעל הקרקע

..... חתימת היוזם