

התקן מש"פ -

הועדה המחוזית לתכנון  
נתקבל כחאריך 22/11/94

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון והכניה (הוראות שעה)

תש"ן - 1990 וחוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי נתיבות

שכונת "קרית מנחם"

תכנית מס' 1/46/במ/22

המהגורה שינוי לתכנית מס'. 46/במ/22

מחוז : הדרום  
 נפה : באר שבע  
 גושים : 39572-חלק ו/100279-חלק  
 שטח התכנית : כ-152.7 דונם  
 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל  
 היזום ומגיש התכנית : חב' ערים  
 המתכנן : א. ריסקין - אדריכל  
 סוקולוב 41 רמת השרון  
 טל : 03-5490784

תאריך : מרץ 94

משרד הפנים מחוז הדרום  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התשי"ן 1990  
 22/11/94  
 החליטה ביום 22/11/94 לאשר את התכנית.  
 מנהל שטח התכנון  
 יו"ר הוועדה לבניה  
 מקומיים

משרד הפנים מחוז דרום  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התשי"ן 1990  
 22/11/94  
 78  
 החליטה ביום 22/11/94 לתקן את התכנית.  
 יו"ר הוועדה לבניה  
 מקומיים

מהות השנויים המבוקשים :

ליעד את הקטעים שהיו מיועדים לאיזור מגורים ג' בתכנית הקודמת  
לאיזור מגורים א'.  
כך שכל התכנית המבוקשת תהיה מיועדת לאיזור מגורים א' בתוספת  
מבני צבוד וש.צ.פ.

1. שם התכנית ותכולתה :  
תכנית זו תקרא תכנית מס' 1/46/במ/22 נתיבות, שכונת קרית מנחם, המהווה שינוי לתכנית מס' 46/במ/22 (להלן התכנית), אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן התשריט), המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. מסמכי התכנית  
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
א. 9 זפי הוראות בכתב (להלן התקנון).  
ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט).  
ג. נספח תחבורה מנחה.  
ד. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:1250.
3. מטרת התכנית  
יצירת מסגרת תכנונית חדשה להקמת אזור מגורים א' ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
4. יחס לתכניות אחרות  
תכנית זו כפופה לתכנית מס' 46/במ/22 למעט השינויים המתוכננים בתכנית זו.
5. ציונים בתשריט  
ציונים בתשריט בהתאם לסימונים המצויינים והמתוארים במקרא.
6. הוראות בניה לאיזור מגורים א' מגרשים 125-166, 262-394  
הנחיות בניה לבנייני מגורים חד משפחתיים.
  - 6.1 מספר הקומות - לבנין יהיו עד 2 קומות, הגובה המירבי יהיה 9.0 מ' מגובה פני השביל או המדרכה הסמוכים למגרש, ועד לגובה העליון של הגג. ניתן יהיה לבנות הקומות במפלסים.
  - 6.2 גגות המבנה - יהיו גגות רעפים. הרעפים יהיו בגוון טרקוטה, אך מותר השימוש ברעפי בטון בגוון רעפי חרס.

- 6.3 אחוזי בניה
- 6.3.1 שטחים עקריים - שבטבלה המצורפת כוללים את כל השטחים המבונים בכל הקומות/מפלסים כולל כל השטחים המקוריים לרבות בליטות כגון: חלקי תקרות וארגזי רוח הבולטים מעל 50 ס"מ מהמבנה, מרפסות מקורות, שטחים מקורית, וכן וכן עליות גג שתהינה כלולות בשטחים העקריים.
- 6.3.2 שטחי שירות יכללו: ממ"ד בשטח 5 מ"ר נטו בתוספת הקירות המקיפים אותו ומרתף בשטח של עד 50% מקומת הקרקע ובגובה 2.20 מ', מחסן בשטח של 18 מ"ר אשר מקומו במגרש נקבע בהתאם לתכנית הבנוי המצורפת לתשריט. וכן חניה מקורה בשטח של 18 מ"ר.
- 6.4 קווי בנין
- א. כמפורט בטבלה ולא כולל ארגזי רוח העשויים לבלוט עד למרחק של 50 ס"מ מחזית הבנין אל קווי הבניה (למעט בקו בנין 0.0 מ').
- ב. לא תותר בניה מכל סוג שהוא בתחום קווי הבנין למעט מבני חניה, בשטח כולל שאינו על על 18 מ"ר. ומחסן שגובה תקרתו אינו עולה על 2.40 מ'. קירות סביב חצר משק שגובהם אינו עולה על 2.0 מ', קירות ומעקות גנניים שגובהם אינו עולה על 1.20 מ' מפני החצר, וגדרות כלפי הרחוב.
- 6.5 הגישה למרתף - תהיה מתוך הדירה בלבד, השימוש המותר בו יהיה כחלק בלתי נפרד מהשימוש בדירה למגורים.  
לא יותר רשומו כיחידה עצמאית נפרדת.  
המרתף לא יבלוט מתחום הבנין.  
תקרת המרתף תהיה בגובה מירבי עד 0.8 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת הצמודה למרתף.
- 6.6 הקירות החיצוניים - של הבתים יהיו בגמר טיח עמיד לתנאי מזג אויר, לשביעות רצון מהנדס המועצה. גוון הגימור יהיה לבן.
- 6.7 עליות גג - יחושבו באחוזי בניה למעט שטחים שגובהם פחות מ-1.8 מ'. יותרו חלונות "קוקיה" במשטחי הרעפים.

6.8 ארובות - לא תותרנה ארובות, אלא מחומרים תואמים את חזיתות המבנה.

6.9 הנחיות עקרוניות לפיתוח

מיכלי הגז והדלק הביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה וימוקמו במגרש באופן המוסתר מהרחוב ו/או מהשטח הציבורי.

מתקן לתליית כביסה-ימוקם במגרש באופן המוסתר מהרחוב ו/או מהשטח הציבורי.

החניה-בכל מגרש יוקצה מקום חניה במיקום המצויין בנספח התחבורתי.

אצירת אשפה לכל יחידה יותקן פח אחד, הפח יותקן באשפתון סגור, מחומר קשיח המשולב בגדר הפונה לרחוב. דלת האשפתון תפתח כלפי המגרש או כלפי שביל הכניסה לבית, ולא כלפי המדרכה הציבורית.

גדרות הבתים כלפי הרחוב יהיו בנויים מבלוקים או בטון עד גובה 1.50 מ' מפני המדרכה. אם אופציה לשלוב עץ או סבכה בתוכן הכניסה לחניה תשולב הגדר הפונה לרחוב והיא תכלול מבנה שער עם קירות גמלון החודדות למגרש בגודל של 1.0 מ' וקורה עליונה בגובה 0.6-0.8 מ', החל מגובה 2.20 מ'. הגדרות ומבנה השער יהיו בגמר טיח עם גוון גימור בצבע לבן. הגדרות בין המגרשים השכנים יהיו כנ"ל וכן תותר הקמת גדר רשת. שערי הכניסה לחצר יהיו מסבכת ברזל או עץ. היחרי בניה יוצאו רק אחרי אישור תכנית פיתוח שתכלול ניקוז, חניה, כביסה, בלונדי גז, גדרות וכו' אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית.

6.10 מסתורים או מעקות הסתרה יותקנו למיתקני מיזוג אוויר ומערכות סולריות ויהיו בהתאם לאישור של מהנדס המועצה.

7. הוראות בניה למבני ציבור מגרשים מס' 431,428,427

- 7.1 רשימת התכליות היא כמפורט להלן :
- א. גני ילדים
  - ב. בתי כנסת
  - ג. כל תכלית אחרת לצרכי ציבור, באישור הועדה המקומית.
- 7.2 מספר הקומות לבנין יהיה עד 2 קומות, עלית גג ומרתף.
- 7.3 אחוזי בניה כמפורט בטבלה + מרתף בשטח של עד 50% מקומת הקרקע ובלבד שלא יבלוט מתחום גבולותיה ובגובה עד 2.5 מ' והוא יכלל בשטחי השירות.
- 7.4 קווי בנין - כמפורט בטבלה.
- 7.5 גג המבנה יהיה שטוח או רעפים, או צורה אחרת וגמר קירות חיצוניים יהיה לפי ראות המתכנן והכל באישור מהנדס המועצה.
- 7.6 חניה - מקומות החניה יסופקו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983.

8. שצ"פ

- רשימת התכליות של הצש"פ הוא כמפורט להלן :
- א. גנים, חורשות, שדרות.
  - ב. מגרשי ספורט ושעשועים.
  - ג. שבילים ומדרכות.
  - ד. מתקנים להעברת תעול, ביוב, ניקוז, קוי חשמל, טלפון ותקשורת, לרבות הצבת שנאים, צוברי גז וצנרת גז.
  - ה. שטחים לנופש פעיל ונוי.

הנחיות כלליות

9.

9.1 תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המים, הביוב, טלויזיה בכבלים, התאורה, והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה והרשויות המוסמכות. תנתן זכות המעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת, הכל לפי שיקול דעת מהנדס הועדה ובלבד שמעבר צנרת (או אחר) בתחום מגרש יהיה רק במרווח שבין גבול המגרש וקווי הכנין. קווי חשמל, טלפון וטלויזיה בכבלים יהיו תת-קרקעיים.

9.2 מפלס קומת הקרקע של המבנים יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה וגבוהה ב-20 ס"מ מרום מכסה השוחת הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש, בשטח ציבורי או בשטח הרחוב.

9.3 תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לפיתוח המגרשים, להקמת גדרות, שבילי גישה ומתקני אשפה.

החומרים, המפלסים והעיצוב יהיו בכפוף להנחיות תכנית הפתוח על נספחיה ובאישור מהנדס המועצה.

9.4 חלוקה ורישום - חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יושב ראש הועדה המחוזית. שינויי גבולות עד 10% במידות המגרשים ו/או משטחם, ושינויים בחלוקת המגרשים יאושרו ע"י הועדה המקומית ולא יהווה שינוי לתכנית זו, כלל זה לא יחול על שינויים ברוחב דרכים ולא יחול על מגרשים שקיים היתר להקים עליהם מבנה.

9.5 דרך משולבת

מיועדת לשימוש משולב של רכב והולכי רגל כמפורט בסעיף 15 ויבוצע לפי תכנית פיתוח בקנ"מ 1:250.

10. חשמל ותקשורת

- 10.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל, עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך 2 מ', בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ', בקווי מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.5 מ'.
- 10.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 10.3 קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך כמו כן תאופשר חדירת בסיסי בטון לעמודי חשמל, ושוחות בזק לתחומי המגרשים.
- 10.4 תשתית מתח גבוה תהיה ע"י רשת חשמל עילית עם שנאים המותקנים על עמודים.
- 10.5 תשתית מתח נמוך של חברת החשמל תהיה - תת קרקעית - ע"י פילרים וכבלים תת קרקעיים.
- 10.6 מונים של חברת החשמל להזנת הבתים - יותקנו בגומחות בטון בגדר שבחזית הבית.
- 10.7 תאורת כבידים תהיה ע"י עמודי תאורה וכבלים תת קרקעיים.
- 10.8 כל התשתיות לטלפונים תהיינה תת קרקעיות.
- 10.9 התשתית לטלפון תכלול צנרת תת קרקעית, גומחות בטון, גוברים וחדרים מיוחדים - לפי דרישת חברת בזק.
- 10.10 תשתיות לטלויזיה בכבלים תהיינה תת קרקעיות.
- 10.11 התשתית לטלויזיה בכבלים תכלול צנרת תת קרקעית, גוברים, וגומחות בטון - לפי הנחיות חברת הטלויזיה בכבלים.
- 10.12 כל עבודות החשמל והתקשורת - יבוצעו לפי חוקי מדינת ישראל - ולפי הנחיות חברת החשמל, חברת בזק וחברת הטלויזיה בכבלים.



1/46/22

11. טבלת איזורים שימושיים ומגבולות בנייה

האיזור	צירוף בתושיט	מגוון מספר	שטח מגוון מועדף במ"ר	סה"כ יחידות לאזור	מספר קומות הבניין	% בנייה מירביים במגוון		קניי בניין מ"א (3)	
						למטר עיקרית	בקומה אחת בעל"ת נג	למטר שורות	צדדי
מגורים א'	בתים	125-166 262-377 379-381 383-394 ----- 378, 382	460	175	2	40%	15%	סה"כ שטח מותר	5
								2-2 קומות בעל"ת נג	3
שטח לבניין ציבורי	חוס מותרים בתים	427 428 431	1330		2	30%	15%	מספר מותר	4
								קומה א'	4

הערות:

- 1) מרחק בגובה 2.20 מ' שיהיה מחמת לבנין העיקרי.  
ושנים צדדיים.  
במגוון 129 קו בנין לכביש 17 יהיה 3 מ'.
- 2) חניה מקורה בשטח עד 18 מ"ר, מחסן בשטח עד 18 מ"ר שניהם לפי נספח הבניין, וממ"ד בשטח נטו 5 מ"ר בתחום קניי הבניין.
- 3) קניי בניין של המגורים הפינתיים יהיו שנים קדמיים ושנים צדדיים.  
במגורים 383, 382, 378 קניי בניין בתחומות הארוכות 3 מ' ובקצרות 4 מ'.

12. הפקעות לצרכי ציבור  
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית. וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב'.
13. שלבי ותאריכי בצוע  
התכנית תבוצע בשלבים תוך עשר שנים מיום אישורה.
14. תוקף התכנית  
סיום עבודות תשתית עבור 25% מיח"ד שבתכנית ייחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בבצוע התכנית באמור לעיל תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה ייפקע תוקפה של התכנית - כולה או חלקה.
15. תנאים למתן היתרי בניה
- 15.1 היתרי בניה יוצאו רק אחרי אשור תכניות פתוח שתיכלולנה פתרונות לניקוז, חניה, רחובות משולבים ומיקום מסתורי כביסה, מקום בלוני גז גדרות וכו'. אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.
- 15.2 היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפתוח והבניה.

אישורים 16

א. ריסקין, אדריכל  
רח' סוקולוב 41  
רמת השרון 47236  
טל. 035490784

חתימת המתכנן

התוכן המודפס של תוכנית זו אינו מהווה חלק מהתוכנית  
המקורית, והוא אינו מחייב את המערכת הממשלתית.  
התוכנית המקורית היא זו המוגשת לרשות המוסמכת.  
התוכנית המקורית היא זו המוגשת לרשות המוסמכת.  
התוכנית המקורית היא זו המוגשת לרשות המוסמכת.  
התוכנית המקורית היא זו המוגשת לרשות המוסמכת.  
התוכנית המקורית היא זו המוגשת לרשות המוסמכת.  
התוכנית המקורית היא זו המוגשת לרשות המוסמכת.  
התוכנית המקורית היא זו המוגשת לרשות המוסמכת.  
התוכנית המקורית היא זו המוגשת לרשות המוסמכת.  
התוכנית המקורית היא זו המוגשת לרשות המוסמכת.

חתימת בעל הקרקע

א. ריסקין, אדריכל  
רח' סוקולוב 41  
רמת השרון 47236  
טל. 035490784

22.11.94

חתימת היוזם

חותמת ואישורים :