

התורה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 24/6/86

27.6.86

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי נתיבות

תכנית מפורטת מס' 116/03/22 א

מנהל מקרקעי ישראל
הועדה המקומית נתיבות
"ערים" - חברה לפיתוח עירוני בע"מ
אברהם צרפתי - אדריכל וכונה ערים
עזתה 06
17

כעל הקרקע:
היוזם:
מגיש התכנית:
המתכנן:
גוש:
חלקה:

משרד הפנים

חוק התכנון והתמיה תשכ"ה 1965
מחוז הדרום

מרחב התכנון מקומי
הכנית
הועדה המחוזית/מסנה נכת
ביטולתה מס' 345
מיום 23/4/85
ההליטה להסקיד את
התוכנית הנוכרת לעיר
מנן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים

חוק התכנון והתמיה תשכ"ה 1965
מחוז הדרום

מרחב התכנון מקומי
הכנית
הועדה המחוזית/מסנה נכת
ביטולתה מס' 345
מיום 23/4/85
ההליטה להסקיד את
התוכנית הנוכרת לעיר
מנן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' 116/03/22 א
הפרסומים מס' 2946

תכנית מס' 116/03/22 א
הפרסומים מס' 2946

מרחב תכנון מקומי נתיבות

תכנית מפורטת מס' 116/03/22

01. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 116/03/22

02. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), גיליון של חשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן "החשריט"), גיליון של חשריט הערוך בקנה מידה 1:500 וכן יצוייניו כל מגרש וקווי הבניין בו וטבלת שטחים (להלן "נספח תכנית" ו"צ'ינר"). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

03. גבולות התכנית:

הקו הכחול בחשריט הוא גבול התכנית.

04. מקום התכנית:

בנתיבות, שכונה שתיקרא שכונת "נסעים" המוגדרת בתכנית המתאר כשטח בין קואורדינטות אורך 092500-093100 וקואורדינטות רוחב 109950-110550. הכל על פי גבולות התכנית המסומנים בחשריט בקו כחול.

05. שטח התכנית:

160,162.50 מ"ר.

06. מטרת התכנית:

א. ייעוד שטחים לשכונת מגורים כבנייה נמוכה לפי הייעודים הבאים:

- (1) אזור מגורים א',
- (2) שטח ספורט,
- (3) אזור מסחרי,
- (4) שטחים לבנייני ציבור,
- (5) שטחים ציבוריים פתוחים,
- (6) שטחים פרטיים פתוחים.

ב. התווית דרכים חדשות.

ג. קביעת כינוי בשטח.

07. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית נתיבות (להלן "תכנית המתאר") לרבות השינויים לה שאושרו ע"פ חוק ולהוראות שכתכנית מס' 116/03/22 זו.

08. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן כדפי ההוראות והן בחשריט (להוציא פרטי מפת רקע שעליה נערך החשריט כאם אינם מצויינים במקרא שחשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת או אינן עולות בקנה אחד. בכל מקרה תחולנה ההוראות המגבילות יותר. לא תאושרנה תכניות הגשה למבנים שלא יענו לדרישות תכנית הבינוי המפורטת.

חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965 ועדה מקומית לתכנון ולבניה נתיבות	
תכנית מפורטת מס' 116/03/22	
הועדה המקומית בשיבה מס' 118	
מיום 7-1-85 החליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר את התכנית	
יושב ראש הועדה	מהנדס הועדה

א. אזור מגורים א':

השטחים הצבועים בחשריט כצבע כתום יהיו את אזור מגורים א'.

(1) מספר כולל של יח"ד:

המספר הכולל של יח"ד כאזור מגורים א' הוא 286 יח"ד, מתן 190 יח"ד במגרשים חד-משפחתיים, 24 יח"ד במגרשים דו-משפחתיים ו-72 יח"ד בבתי סוריים.

(2) מספר יח"ד על מגרש:

לא יותר להקים יותר מיחידה דיור אחת לכל מגרש למעט המגרשים מס' 19, 44, 49, 57, 61, 132, 140, 152, 173, 183, 186 ו-191, סה"כ 12 מגרשים בהם חותר הקמת שתי יח"ד לכל מגרש, ולמעט המגרשים מס' 203, 204, 205 ו-206, סה"כ 4 מגרשים בהם חותר הקמת בתי סוריים הכוללים יחידות דיור הצמודות בקיר משותף אחד או בשניים ובתכנון ארכיטקטוני אחיד. בכל מגרש מארבעת האמורים לעיל (206+203) חותר בנייתן של מס' יח"ד לפי צפיפות של 4 יח"ד לדונם.

(3) שטח מגרש מינימלי:

שטח מגרש לבניית יח"ד אחת לא יפחת מ-400 מ"ר.

שטח מגרש לבניית 2 יח"ד לא יפחת מ-600 מ"ר.

(4) שטח בנוי לרישוי:

א) במגרשים בהם חותר בניית בנינים חד-משפחתיים - במבנה חד-קומתי חותר בניית של 40% משטח המגרש; במבנה דו-קומתי (קוטב') חותר בניית של 45% משטח המגרש ובלבד שההיסל על הקרקע לא יעלה על 30% משטח המגרש.

ב) במגרשים בהם חותר בניית בנינים דו-משפחתיים - במבנה חד-קומתי חותר בניית של 45% משטח המגרש; במבנה דו-קומתי (קוטב') חותר בניית של 50% משטח המגרש ובלבד שההיסל על הקרקע לא יעלה על 35% משטח המגרש.

ג) במגרשים בהם חותר בניית טורית, חותר בניית של 30% משטח המגרש בכל קומה במבנה דו-קומתי (קוטב') - סה"כ 60% משטח המגרש. למגרשים אלה חוגש חכנית בינוי לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

כאזור מגורים א' חותר קומת מרתף עבור מקלט ומחסן מתחת לקומות המגורים במסגרת חכנית השטח ע"י המבנה; וזאת בתנאי ששום חלק ממנו לא יבלוט יותר מ-80 ס"מ מפני הקרקע המתוכננת הסופית. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'.

קומת עמודים עד 2.20 מ' לא תיכלל בחישוב אחוזי הבנייה.

מקלט ששטחו אינו עולה על 10 מ"ר לא ייכלל בחישוב אחוזי הבנייה. השטח הנוסף על 10 מ"ר יוכנס לחישוב אחוזי הבנייה.

(5) קוי בניין:

במגרשים חד-משפחתיים ודו-משפחתיים: קדמי 5מ'; צדדי 3מ'; אחורי 5מ'.
במגרשים בהם חותר בניית טורית: קדמי 5מ'; צדדי 3-5מ'; אחורי 5מ'.
בתרשים יצוינו קוי הבניין המותרים והמחייבים בכל מגרש. המצויין בתרשים מכריע ומבטל את הנכתב לעיל.

(6) גובה:

גובהו של הבניין לא יעלה על שתי קומות. ±000 לכל מגרש יצוין על מפת המדידה של המגרש שתימסר למשתכן. סה"כ גובה הבניין על כל מחקניו לא יעלה על 8.10 מ' לגג משופע ולא יעלה על 7.0 מ' לגג שטוח, מעל לגובה ±000 של המגרש.

(7) בניית מבנה עזר:

לא חותר הקמת כל מבנה עזר בתחום המגרש למעט מקום חנייה. סותר יהיה להקימו בקו בנין קדמי בתנאי שייבנה לפי חכנית שתאושר ע"י הועדה ושטחו לא יעלה על 20 מ"ר.

Handwritten signature and notes:
צדדי 3מ'; אחורי 5מ'.
המדה לפי תוכן עמודי רישוי

8) מתקנים על הגב:

לא תותר הקמת כל מתקן על הגב של כל בניין פרט למתקן שיסווה אח קולטי השמש ויעוצב באופן ארכיטקטוני, כמצויין להלן בסעיף 13.

9) מתקני עזר:

א) גז:

לא תותר הצבת בלוני גז גלויים בחזית.

ב) תליית כביסה:

תליית כביסה תוך שימוש במתקן מיוחד לכך, שיוקם בתחומי המגרש, במקום שיאושר ע"י הועדה.

ג) אשפה:

מתקנים לאיסוף אשפה ייבנו במקום שייקבע בתרשים.

10) גדרות:

הגדרות ייבנו לפי פרט מאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה, המצורף לתכנית ההגשה של כל בעל מגרש. בחזית המגרשים הגדרות יהיו מבנייה קשה וגובהם לא יעלה על 1.10 מ' (הגובה ייקבע מה-000⁺ של המגרש המצויין בתרשים).

ב. שטח ספורט:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם חום כהה. בשטח זה תותר הקמת מתקני ספורט פתוחים ובניין חד-קומתי לפעולות ספורט, תרבות ונוער בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש. בתרשים יוגדרו קווי הכניין. שאר ההוראות לתכנון הכניין והמתקנים זהות לאמור בהוראות שבסעיפים 09.א.6+10 לעיל. על שטח זה חלות כמו כן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים להקמת מתקני ספורט.

ג. שטח למסחר:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם אפור כהה. בשטח זה תותר הקמת בניין מסחרי. בתרשים יוגדרו קווי הכניין. תותר בנייה של 40% משטח המגרש בקומה אחת. שאר ההוראות לתכנון הכניין זהות לאמור בהוראות שבסעיפים 09.א.6+10 לעיל. על שטח זה חלות כמו כן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים להקמת בניין מסחרי.

ד. שטחים לכנייני ציבור:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם כחום כהה מיועדים להקמת מבני ציבור. בתרשים יוגדרו קווי הכניין. תותר בנייה של 30% משטח המגרש ב-2 קומות. שאר ההוראות לתכנון הכניין זהות לאמור בהוראות שבסעיפים 09.א.6+10 לעיל. על שטח זה חלות כמו כן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים להקמת בנייני ציבור.

ה. שטח ציבורי פתוח:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים ציבוריים פתוחים וחלוח על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.

ו. שטח פרטי פתוח:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מותחם בירוק כהה הם שטחים פרטיים פתוחים וחלוח עליהם ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פרטיים פתוחים. כהיותם דרכי גישה למגרשים פנימיים תותר בהם תנועת כלי רכב לגישה למגרשים אלה לצורך חנייה. הם יהיו בשימושם של המשתכנים במגרשים הפנימיים ויהיו כחלק אינטגרלי ממגרשיהם אך לא תותר בהם בנייה. בטבלה שבנספח מס' 1 סופח שטח השטח הפרטי הפתוח המוביל לשני מגרשים פנימיים לשטח המגרש, מחצית השטח לכל מגרש, לצורך חישוב שטחי בנייה. פיתוח השטח וסלילתן באחריות המשתכנים. אין לגדר את חזיתם לכביש. תותר העברת קווי צנרת תת-קרקעיים למגרשים וקווים עיליים.

ז. מעברים ציבוריים להולכי רגל:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מותחם כאדום. על שטחים אלה חלוח ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי מעברים ציבוריים להולכי רגל.

ח. דרכים:

תואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.

(1) דרכים חדשות:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות.

(2) דרכים משולבות:

השטחים הצבועים בתשריט כפסים ירוקים ואדומים הם שטחים של דרכים משולבות. תותר בהן נסיעה רכב לצורך חנייה במשולב עם תנועת הולכי רגל. בשטחים אלה יוקמו ספסלי ישיבה, עמודי תאורה וערוגות צמחייה.

10. חנייה:

החנייה תהיה בתחום המגרשים למעט חנייה למבקרים שתהיה בתחום הדרכים. עבור השטח למסחר והשטחים לבנייני ציבור החנייה תהיה לפי המסומן בתשריט.

11. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה חשכ"ה 1965-

12. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה במכנה עילי בשטח התכנית.

13. קולטי שמש:

קולטי השמש על הגג יוצבו כאופן וכתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מהמכנה. הפתרון התכנוני סעון אישור הועדה המקומית.

14. מים וביוב:

א. מים:

אספקת מי שתייה תעשה מרשת המים המרכזית של נתיבות. צנרת המים חותקן בהתאם להוראות מחלקת המים של המועצה המקומית ולתקנים הקיימים (משרד הבריאות, מנהל המים).

ב. ביוב:

כל המבנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של נתיבות. ככל המבנים יוחקנו צינורות וכלים סניטריים המאפשרים את חיבורם למערכת הביוב בהתאם להוראות והתקנים. בעלי המבנים ו/או חוכריהם יישאו בהוצאות הנחת מערכת הביוב בשטח התכנית. מפלס הרצפה הנמוכה ביותר בבניין, בקומה שיש בה אינסטלציה סניטרית, חייב להיות מעל למפלס הכביש הסמוך למגרש בו מוקם הבניין.

15. חשמל:

השכונה תקבל אספקת חשמל מקו מתח גבוה 33 ק"ו. מהקו הנ"ל תיבנה הסתעפות לשכונה בה תותקנה תחנות טרנספורמציה אשר חספקנה חשמל למבנים באמצעות ששת מתח נמוך. הרשת תהיה עילית וההתחברויות למבנים תהיינה תת-קרקעיות.

16. תקשורת:

השכונה תחובר לרשת הטלפונים העירונית הקיימת. הרשת וההתחברויות למבנים תהיינה עיליות.

17. ניקוז:

הנגר יהיה עילי ולא יעבור לא דרך המגרשים ולא בגבול שכין שני מגרשים כי אם בשטחים הפתוחים.

18. שלבי ביצוע ותאריכיו:

השכונה "נטעים" תבוצע בשני שלבים.

א. שלבים:

- (1) שלב א': כל קטע השכונה המותחם בין הכביש העוקף הדרום-מזרחי, הכביש העוקף הדרום-מערבי, גבול השכונה מדרום-מזרח וקו גובה הקרקע הטבעית +135 מ' יבוצע כשלב א'.
- (2) שלב ב': כל קטע השכונה הנותר שאינו כלול בשלב א' יבוצע כשלב ב'.

ב. תאריכים:

- (1) שלב א': יוחל בשיווק ביוני 1986.
סוף אכלוס וגמר פיתוח באפריל 1988.
 - (2) שלב ב': יוחל בשיווק באפריל 1988.
סוף אכלוס וגמר פיתוח באפריל 1993.
- תאריכי שלב ב' מותנים כביצוע קו ביוב עירוני מאסף צפונית לעיר נתיבות.

חתימת בעל הקרקע: _____

חתימת היוזם: _____

חתימת מביש התכנית: _____

חתימת המחכנן: _____

תאריך: 24.5.86



המגרש	ייעוד	שטח במ"ר לשוק	שטח במ"ר לחשוב % בנייה	סה"כ שטח אזור והערות
	מגורים א'			
1	חד-משפחתי	539.66	605.29	הערה:
2-	"	450.00	450.00	"הפרוזדור" המקשר שני
5	"	410.00	470.94	מגרשים "אחוריים" אל
6	"	510.25	575.88	הכניש ייחשכ כשפ"פ.
7	"	400.00	400.00	שטחו לא ייכלל בשטח
8	"	423.00	423.00	המגרשים למטרות שוק
9	"	461.25	522.19	אך מחצית שטחו תתווסף
10	"	501.00	566.63	לשטח כ"א מהמגרשים אותם
11	"	400.00	400.00	הוא מקשר לשם חישוב שטח
12	"	525.00	525.00	הבנייה המותר בהם.
13-	"	440.88	506.51	"הפרוזדור" יופקד בידי
17	"	491.75	557.38	בעלי המגרשים האמורים
18	"	400.00	400.00	והם יהיו האתראים לפיתוחו.
19	דו-משפחתי	686.30	686.30	כל בנייה שהיא אסורה
20-	חד-משפחתי	400.00	400.00	"כפרוזדור".
24	"	482.50	548.13	
25	"	400.00	400.00	
26	"	473.25	538.88	
27	"	400.00	400.00	
28	"	464.00	529.63	
29	"	400.00	400.00	
30	"	454.75	520.38	
31	"	400.00	400.00	
32	"	450.12	515.75	
33	"	400.00	400.00	
34	"	450.12	515.75	
35	"	400.00	400.00	
36	"	450.12	515.75	
37	"	400.00	400.00	
38	"	450.12	515.75	
39	"	400.00	400.00	
40	"	450.12	515.75	
41	"	400.00	400.00	
42	"	487.30	552.93	
43	"	461.30	461.30	
44	דו-משפחתי	686.30	686.30	
45-	חד-משפחתי	400.00	400.00	
49	דו-משפחתי	623.50	623.50	
50	חד-משפחתי	450.00	450.00	
51-5	"	440.88	506.51	
55	"	401.80	467.43	
56	"	460.00	460.00	

טח"כ שטח אזור והערות	שטח במ"ר לחשוב % בנייה	שטח במ"ר לשוק	ייעוד	מס' המגרש
			מגורים א' (המשך)	
	686.30	686.30	דו-משפחתי	57
	400.00	400.00	חד-משפחתי	58-60
	791.00	659.75	דו-משפחתי	61
	400.00	400.00	חד-משפחתי	62-63
	481.30	481.30	"	64
	539.03	468.40	"	65
	400.00	400.00	"	66
	428.00	428.00	"	67
	493.03	422.40	"	68
	400.00	400.00	"	69-70
	525.00	459.37	"	71
	400.00	400.00	"	72
	420.00	420.00	"	73
	493.03	422.40	"	74
	404.00	404.00	"	75
	493.03	422.40	"	76
	469.43	403.80	"	77-78
	525.00	459.37	"	79
	400.00	400.00	"	80
	459.37	459.37	"	81
	400.00	400.00	"	82
	525.00	459.37	"	83
	400.00	400.00	"	84
	525.00	459.37	"	85
	400.00	400.00	"	86
	525.00	459.37	"	87
	400.00	400.00	"	88
	525.00	459.37	"	89
	400.00	400.00	"	90
	525.00	459.37	"	91
	400.00	400.00	"	92-93
	525.00	459.37	"	94
	400.00	400.00	"	95
	438.00	438.00	"	96
	487.50	421.00	"	97
	400.00	400.00	"	98-99
	525.00	459.37	"	100
	400.00	400.00	"	101
	447.00	447.00	"	102
	487.50	421.00	"	103
	508.50	443.00	"	104
	541.50	476.00	"	105
	525.50	460.00	"	106

סה"כ שטח אזור והערוח	שטח במ"ר לחשוב % בנייה	שטח במ"ר לשוק	ייצוד	מס' מגרש
			מגורים א' (המשך)	
400.00	400.00	400.00	חד-משפחתי	107
420.00	420.00	420.00	"	108
496.73	428.60	428.60	"	109
404.00	404.00	404.00	"	110
536.73	468.60	468.60	"	111
442.50	442.50	442.50	"	112
400.00	400.00	400.00	"	113-114
525.00	459.37	459.37	"	115
400.00	400.00	400.00	"	116
525.00	459.37	459.37	"	117
400.00	400.00	400.00	"	118-120
436.30	436.30	436.30	"	121
448.00	448.00	448.00	"	122
506.51	440.88	440.88	"	123-126
419.04	419.04	419.04	"	127
400.00	400.00	400.00	"	128-131
686.30	686.30	686.30	דו-משפחתי	132
400.00	400.00	400.00	חד-משפחתי	133-134
416.00	416.00	416.00	"	135
425.00	425.00	425.00	"	136
506.51	440.88	440.88	"	137-138
536.50	536.50	536.50	"	139
609.00	609.00	609.00	דו-משפחתי	140
425.00	425.00	425.00	חד-משפחתי	141
506.51	440.88	440.88	"	142-145
425.00	425.00	425.00	"	146
461.30	461.30	461.30	"	147
400.00	400.00	400.00	"	148-151
686.30	686.30	686.30	דו-משפחתי	152
400.00	400.00	400.00	חד-משפחתי	153-155
425.00	425.00	425.00	"	156
506.51	440.88	440.88	"	157-158
444.00	444.00	444.00	"	159-160
425.00	425.00	425.00	"	161
506.51	440.88	440.88	"	162-165
425.00	425.00	425.00	"	166
461.30	461.30	461.30	"	167
400.00	400.00	400.00	"	168-172
686.30	686.30	686.30	דו-משפחתי	173
400.00	400.00	400.00	חד-משפחתי	174-175
512.50	512.50	512.50	"	176-177
525.00	525.00	525.00	"	178
506.51	440.88	440.88	"	179-180
512.50	512.50	512.50	"	181-182

מס' מגרש	ייעוץ	שטח במ"ר לשווק	שטח במ"ר לחשוב % בנייה	סה"כ שטח אזור והערוח
מגורים א' (המשך)				
183	דו-משפחתי	686.30	686.30	
184-185	חד-משפחתי	425.00	425.00	
186	דו-משפחתי	742.30	742.30	
187-189	חד-משפחתי	400.00	400.00	
190	"	440.00	440.00	
191	דו-משפחתי	600.00	600.00	
192-195	חד-משפחתי	459.37	525.00	
196	"	562.50	562.50	
197-198	"	464.00	464.00	
199	"	419.00	419.00	
200-201	"	440.88	512.76	
202	"	408.00	408.00	
203	בית טורי	4005.60	4005.60	
204	"	5252.60	5252.60	
205	"	4500.00	4500.00	
206	"	4250.00	4250.00	108086.96
<hr/>				
	שטח ספורט	1140.00	1140.00	1140.00
I	שטח ספורט			
<hr/>				
	אזור מסחרי	299.10	299.10	299.10
II	אזור מסחרי			
<hr/>				
	שטח למבני ציבור	3038.00	3038.00	
III	שטח למבני ציבור	420.00	420.00	
IV	"	1050.00	1050.00	4507.95
V	"			

חתימת בעל הקרקע: _____

חתימת הירזום: _____

חתימת מגיש התכנית: _____
 עו"ד
 חברה לפיתוח עיריית נעים

חתימת המתכנן: _____
 אבי צרפתי
 25305 ת.ד.