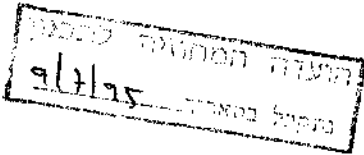


נתיבות - עזתה
תכנית מס' 3/56/22
שינוי לתכניות מס' 2/56/22, 56/22, 103/03/22
ולתכניות מתאר מס' 101/02/22, 328/02/7



מבוא

התכנית באה להציע שינויים במסגרת התכנונית במטרה לאפשר הקמת תוספות לבניה המתקדמת הקיימת באזור מגורים א' בשכונת נטעים.

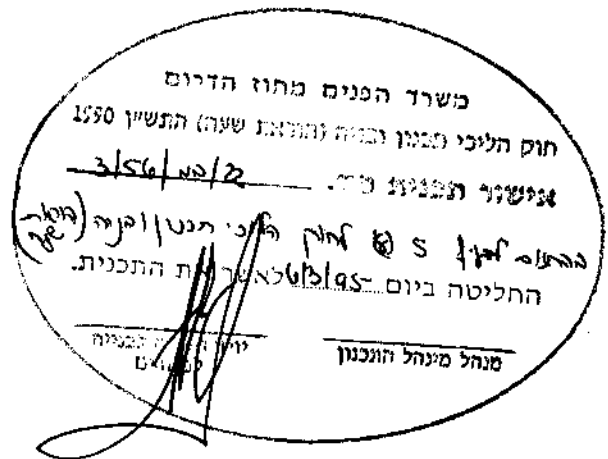
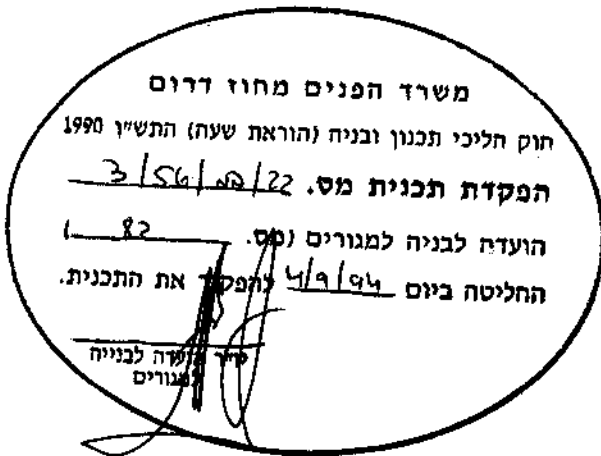
לאור גידול האוכלוסייה בשטח שיפוט מ.מ. נתיבות התעורר הצורך לחבר את הישוב לדרך ארצית מס' 25 ב-2 נקודות נוספות על מנת להפחית את עומס התנועה שהתהווה בציר שדרות ירושלים שהוא החיבור העכשווי לישוב.

בהתאם לשיקולים תנועתיים נבחרו 2 נקודות חיבור חדשות: אחת צפונית ואחת דרומית.

הציר הצפוני יחבר את נתיבות מכביש 25 (לכיוון סעד-עזה) דרך שטחי מועצה אזורית עזתה מצפון לקריית החינוך לדרך מתארית מס' 18 העוברת בסמוך לבית העלמין ואתר הבאבא סאלי זצ"ל, ויחבר לשכונת נטעים.

ממצאי בדיקות ארכיאולוגיות בתוואי כביש המתארי מס' 18 המאושר הביאו להחלטה לשנות את התוואי ולהסיטו דרומה בקטע שמעל בית העלמין כדי למנוע פגיעה באתר הארכיאולוגי הקיים בשטח.

שינוי זה בתוואי הדרך מצריך שינוי יעוד בקרקעות שמדרום לכביש כפי שהדבר בא לביטוי בתשריט המצורף



על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי נתיבות
מרחב תכנון מקומי שזעוניים
תכנית מס' 3/56/במ/22
שינוי לתכניות מס' 56/במ/22, 2/56/במ/22, 103/03/22
ולתכניות מתאר מס' 101/02/22 א', 328/02/7

הדרום	מחוז:
באר-שבע	נפה:
נתיבות, עזתה	מקום:
100279-ארעי, עזתה 06 חלקה 17	גוש:
כ- 270.248 דונם	שטח התכנית:

משרד הבינוי והשיכון היוזם:

אדר' טובה ויינברגר, אדר' ליכט יהודה עורכי התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל בעל הקרקע:

נובמבר 1994 תאריך:

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' 3/56/במ/22 שינוי לתכניות מס' 56/במ/22, 2/56/במ/22, 103/03/22 ולתכניות מתאר מס' 101/02/22, 328/02/7 (להלן התכנית) והיא תחול על כל השטח המותחם בתשריט בקו כחול.
2. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן "תשריט")
ג. 4 נספחי בינוי מחייבים בקנ"מ 1:100 (להלן "נספחי הבינוי")
3. יחס לתכניות אחרות:
התכנית כפופה לתכניות מס' 56/במ/22, 2/56/במ/22, 103/03/22 ולתכניות מתאר מס' 328/02/7, 101/02/22 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
4. מטרת התכנית:
שינויים בשכונת מגורים קיימת והתוויית דרך גישה צפונית לעיר ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה ומגבלות בניה.
5. תנאים למתן היתר בניה:
היתרי בניה יוצאו על-פי תכנית זו וע"פ בקשה להיתר בניה הכוללת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
6. הנחיות בניה:
א. אזור מגורים א'
שימושים: מגורים.
גובה מירבי: א. שתי קומות עד 8.5 מ' לבנין עם גג משופע ועד 7.0 מ' לבנין עם גג שטוח. המדידה תהיה ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר ועד הגובה הסופי של דפס הגג ו/או כל בליטה אחת על פני הגג.
ב. מפלס קומת הכניסה 0.00 יקבע לפי הבניין הקיים.
מחסנים: תותר הקמת מחסן בגובה מירבי 2.20 מ' (פנים) ממפלס 0.00 יקבע ע"י הוספת שיפוע של 1.50% למפלס 0.00 של הבית הקיים. מיקומו יהיה בגבול המזרחי של המגרש בפינה של קו צדדי 0.00 (קיר משותף).
המחסן הנמצא במגרש שגבולו המזרחי פונה לדרך יבנה מחומרים קשוחים עם טיח שפיריץ וגג דעפים בצבע שדה קומה. יתר מבני האזור יבנו לפי דרישות הועדה המקומית. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.
חנייה: החנייה תקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות, ומידותיה יהיו לא יותר מהמקום החנייה עצמו.
- ג. פארק עירוני
שימושים: כיכרות וגנים לציבור, מתקני גן ובתי שימוש ציבוריים, מגרשי משחקים ושטועים, צירים ירוקים שבילים להולכי רגל, מיתקנים ומבנים הכרוכים לו"ל.
על שטח זה תוגש תכנית מפורטת שתאושר ע"י הועדה המחוזית.

2. דרכים

- מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט. הדרכים תעשושה למעבר כלי רכב והולכי רגל. תיאסר בניה מכל סוג שהוא למעט סככות לתח' אוטובוס ומעבר תשתיות.
- הערה: במידה ויגרמו מסדדי רעש מהדרכים המתוכננות בסמוך למגורים; ידרש טיפול אקוסטי לעמידה בתקני איכות הסביבה.
- ד. שטח ציבורי פתוח
שטח זה מיועד לצרכי גינון, נוי, נטיעות, מחקני נופש ומשחק, מעבר תשתיות. תיאסר בניה מכל סוג שהוא למעט ביתן שומר בשטח של 6 מ"ר.
7. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה:

מצב קיים									
אזור מגורים א'	שטח מגרש מזערי במ"ר	אחוזי בניה במ"ר	מס' קומ'	קווי בניין			הערות	סה"כ יח"ד	
		למטרה עיקרית לחלק שדות		קדמי	צדדי	אחורי	1. צדדי 1.70 2. קיר משותף 0.00		
		לקומות בכל קרקע, הקומות		(1)	(2)				
	200	100	120	23	2	5	0-1.70	3	386

* גובה מירבי: גג משופע - 8.5 מ' ממפלס המדרכה במקום הגבוה ביותר. גג שטוח - 7.0 מ' ממפלס המדרכה

ממפלס המדרכה במקום הגבוה ביותר.
 *גדרות: גובה מירבי לקירות תומכים וגדרות יהיה 1.80 מ' ממפלס קרקע סופי בכל הצדדים. במקרה בה הגדר מהווה קיר תומך בלבד תותר תוספת של גדר בטיחותית מעץ בגובה 1.10 מ' ממפלס הקרקע הסופי הגבוה יותר בחזית הדרכים וגדר רשת בין המגרשים.
 *מערכות תשתית: תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שירותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם הרחוב או עם מעבר צדדי.
 *מיכלי גז: מיכלי הגז ימוקמו בחצר במרחק של כ-3.0 מ' מהקיר החיצוני הפונה לכביש, רצוי בתוך כוך בטון ובצמוד לגדר בשולי חזית המגרש.

מצב מוצע

מצב מוצע													
יעוד	מספר מגרש	שטח מגרש מ"ר	זכויות בניה לקומה			תכנית מידבית מ"ר	סה"כ עיקרי+ שירות מ"ר	קווי בנין (מ')			מספר קומות	מספר יח"ד	
			מיקום	מטרות עסקיות	מטרות שירות			סה"כ	א	צ			ק
אזור מגורים א'	200	מעל הקרקע	130	23 1*	153	100	153	5.0	0.0 א 1.7 2* 3*	3.0	2	1 לכל מגרש סה"כ 386	
שטח לספורט א'8	3,950	מעל הקרקע	800	150	950	500	950	5.0	5.0	5.0	2	-	
פארק עירוני	12,150	מעל הקרקע	6	6	6	6	6	5.0	5.0	5.0	1	-	

הערות:

- 1* שטח שרות: א. חניה מקורה: $5.00 \times 3.00 = 15.00$ מ"ר, קו בניין קדמי וצדדי - (אפס) 0.00 מ' ב. מחסן: $2.00 \times 4.00 = 8.00$ מ"ר, קו בניין צדדי ואחורי - 0.00 מ'
- 2* בחזיתות הפונות לשביל להולכי רגל, הקו בניין נחשב כקו בניין צדדי (1.70 מ')
- 3* במגרש פינתי קו בניין צדדי הפונה לדרך יהיה 3.00 מ'.
8. רשימת הציונים - הציונים בתשריט יהיו כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
9. תאריכי ושלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.
10. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א'-ב'.
11. חנייה: החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי.
12. גדרות: גובה הגדרות יהיה עד 1.80 ממפלס קרקע סופי.
13. חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.
12. תוקף התכנית: סיום עבודות תשתית עבור 25% ממבני התעשייה המתוכננים בתכנית תחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע כאמור לעיל תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה של התכנית, ייפקע תוקפה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה להוראת שעה התש"ן 1990

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת עורכי התכנית:

טובת ויינוברגר משרד הביטחון והשכר
אדריכלות ורנין ערים
חכותל המערב 16 ז"ש
רשיון 2728735521059

יהודה לביא
רשיון מס' 38491
טל 057-434288
רחבת צפת 2/24 ב"ש