

הועדה המוחדת לתכנון
נתקבל בתאריך 25.2.87

אשרד המנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי 117/03/82
תכנית מס' 117/03/82
הועדה המחוזית/מסנה נפת
בישיבתה כס' 245
מיום 23.12.85 התליטה להפקיד את
התוכנית והצרכת ל...
סגן מנהל לתכנון

5/2/87
הועדה המוחדת לתכנון
נתקבל בתאריך 8/1/87

תכנית מס' 117/03/82 פורסמה להפקדה בילקוש
הפרסומים מס' 232 מיום 5.6.86 עמוד 8201

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי נתיבות

אשרד המנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי 117/03/82
תכנית מס' 117/03/82
הועדה המחוזית/מסנה נפת
בישיבתה כס' 148
מיום 22.12.86 התליטה לתת תוקף
לתוכנית והצרכת ל...
סגן מנהל לתכנון

תכנית מפורטת מספר 117/03/22

מנהל מקצועי לעדאל
לייבת הנגב
לייבת הנגב
אברהם צדפתי - אדריכל וכונה ערים

גוש:
חלקה:
בעל הקרקע:
הירזם:
מגיש התכנית:
המתכנן:

תכנית מס' 117/03/82 פורסמה למתן תוקף. בילקוש
הפרסומים מס' 232 מיום 5.6.86 עמוד 8201

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
נתיבות
תכנית מפורטת מס' 117/03/82
הועדה המקומית בישיבה מס' 2185
מיום 27-10-85 התליטה להמליץ
בפני הועדה המחוזית לאשר את התכנית
ישיב ראש הועדה
מנהל הועדה

10.04 טעורי

אחוזי הבנייה המותרים יהיו כדלקמן:

א. בקומה אחת - 40%

ב. בשתי קומות (קוטג') - 50%

10.05 גובה

להלן גבהי בנייה מותרים לפי אופי גג הבניין:

א. גג שטוח: לא יותר מ-10.00 מ' מפני הקרקע הטבעית במרכז המבנה.

ב. גג משופע: לא יותר מ-11.00 מ' מפני הקרקע הטבעית במרכז המבנה.

ג. גג אחרי: דינו של גג "היפר" (היפרבול-פרבול) כדין גג שטוח ובלבד שיפועו

לאורכו לא יעלה על 15%. דינם של גג כיפתי, גג כמרוני, גג פוליהדרי

וגג "היפר" אשר שיפועו לאורכו אינו עולה על 15% כדין גג משופע.

10.06 בנייה על

עמודים: בגלל האופי המדברי של האזור ובגלל היות משפחות השכונה מרובות ילדים

יותר שחלק מהמבנה ייבנה על עמודים בתנאי ש-33% משטח המבנה, לפחות,

ייבנו בקומת קרקע והכניסה הראשית למבנה תהיה דרך קומת קרקע זו.

10.07 מעקה על

הגג: גובה המעקה של גג שטוח יהיה לפחות 1.0 מ' גובה נטו (מעל פני שכבת

האיטום/בידוד העליונה).

10.08 מתקנים

על הגג: א. לא ייראה כל מתקן שיוחקן על הגג (דוד, מיכל, קולט שמש, אנטנה וכיו"ב)

ממרכז הכביש שכחזית המבנה.

ב. יותר לשלב קולט שמש במישור הגג המשופע או באלמנט אדריכלי מתאים גם

אם ייראה ממרכז הכביש - בחזית הבניין, בתנאי שהדוד יוסתר.

10.09 גדרות: הגדרות ייבנו לפי פרט מאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, המצורף

לתכנית ההגשה של כל בעל מגרש. בחזית המגרשים הגדרות תהיינה מבנייה קשה

וגובהם לא יעלה על 1.10 מ'.

10.10 קירות תומכים

בחזית: לא ייבנו קירות תומכים בגובה העולה על 2.0 מ'. במידה שמהנדס העיר השתכנע

כי יש צורך בקיר תומך הגבוה מ-2.0 מ' תיבנה מדרגה בעומק של 1.0 מ' לפחות

והקיר התומך יישך מאחוריה.

10.11 מקלט: בהתאם לתקנות.

10.12 מבנה עזר: תותר בניית מבנה עזר עד 15 מ"ר. מבנה עזר לא ייכלל באחוזי הבנייה,

ייבנה בתוך קווי הבניין המותרים ולא יהיה על עמודים. הועדה רשאית לאשר קו

בניין צדדי או אחורי "0" בין שתי חלקות צמודות לפי שיקוליה היא ובהסכמת

בעלי שתי החלקות הצמודות.

10.13 מתקנים

במגרש: א. אשפה: מתקני אשפה סגורים ייבנו כגדר בהתאם לסטנדרטים הנהוגים במועצה

הקומית ובמקום מאושר ע"י הועדה לתכנון ולבנייה. מתקן האשפה של מגרש

"עורפי" בעל פרוזדור אל הכביש ימוקם בצמוד למתקן האשפה של המגרש השכן

הקדמי, הגובל עם הכביש, ובתוכו.

ב. חנייה: לכל יח"ד יתוכנן ויבוצע מקום חנייה אחד. החנייה תהיה בתוך

המגרש. מותר לבנות מקום חניה בסככה ללא קירות בין קו הבניין לבין

הרחוב בפינת המגרש ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבנייה. חנייה

מקורה כנ"ל ועד 25 מ"ר לא תיכלל באחוזי בנייה ולא תישב מבנה עזר.

ג. גז: לא תותר הצבת כלוני גז גלויים בחזית.

ד. תליית כביסה: במתקן מיוחד ולא בחזית המגרש.

11. אזור מגורים ג'

11.01 תחום: כל השטחים הצבועים בצבע צהוב יהוו אזור מגורים ג'.

11.02 מס' בתים

על מגרש: על כל חלקה מותר להקים 3 בניינים תלת-קומתיים למגורים על קומת-עמודים

מפולשת כשבכל קומה 4 יח"ד (דהיינו 12 יח"ד לבניין ו-36 יח"ד לחלקה).

11.03 מרווחים: המרווח המותר בין בניין לגבול חלקה הגובל עם כביש או עם שצ"פ יהיה 5.0 מ'.

המרווח המותר בין בניין לגבול חלקה הגובל עם חלקה בנויה יהיה 6.0 מ'.

המרווח המותר בין בניין לבנין יהיה 10.0 מ' (באותה חלקה)

11.04 שעורי

בנייה: שטח כל קומה לא יעלה על 650 מ"ר ולא יקטן מ-350 מ"ר.

11.05 גובה

הבנייה: לא יותר גובה בניין העולה על 14.0 מ' מפני הקרקע הטבעית במרכז המבנה.

11.06 בנייה על

עמודים: המבנה חייב להיבנות על עמודים.

11.07 מעקה

על הגג: ככתוב ב-10.07.

11.08 מתקנים

על הגג: ככתוב ב-10.08.

11.09 גדרות: ככתוב ב-10.09.

11.10 רירות תומכים

בחזית: ככתוב ב-10.10.

11.11 מקלט: ככתוב ב-10.11.

11.12 מבנה עזר: מבני העזר יהיו חלק אינטגרלי ובלתי-נפרד מהבניין וייבנו בקומת העמודים.

תותר בניית מחסנים עד 10 מ"ר ליח"ד, חדר עגלות עד 10.0 מ"ר לבניין וחדר

גז עד 8.0 מ"ר לבניין.

11.13 מתקנים

במגרש: א. אשפה: מתקני אשפה טגורים ייבנו בחזית ובגדר כהתאם לסטנדרטים הנהוגים

במועצה המקומית ובמקום מאושר ע"י הוועדה לתכנון ולבנייה.

ב. חנייה: לכל יח"ד יתוכנן ויבוצע מקום חנייה אחד וכולם יחד ירוכזו במגרש

חניה אחד עם גישה אחת ויחידה מהכביש.

ג. גז: בחדר הגז (ראה סעיף 11.12).

ד. חליית כביסה: לא תהיה על המגרש כי אם ממרפסות הכביסה הפרטיות שבדירות

ועם מסחורי כביסה.

12. שטח לבנייני ציבור:

12.01 תחום: השטח הצבוע בתכנית בצבע חום ומותחם חום כהה יהווה שטח לבנייני ציבור.

12.02 מגבלות: כל המגבלות והסעיפים החלים על אזור מגורים א' חלים על שטח לבנייני ציבור

לעליהם יש להוסיף המגבלות הנאות:

א. לא תותר בנייה יל עמודים,

ב. חניות: לפי המפתח הנהוג במועצה המקומית.

13. שטח ציבורי פתוח:

13.01 תחום: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטח ציבורי פתוח וחלות עליהם ההוראות

שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.

14. יזם פרטי פתוח:

14.01 תחום: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מותחם ירוק כהה הם שטחי פרטיים פתוחים

להלוח עליהם המגבלות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטח פרטי פתוח.

14.02 סוגים: א. מגרש גישה: מעבר ברוחב 5.0 מ' המקטר בין דרך לבין חלקה עורפית והמשמש דרך גישה סטורית לאותה חלקה.

ב. מגרש גינזון: מגרש המפריד בין חלקה לבין דרך ברוחב 10.0 מ' והמשמש לגינזון.

14.05 מגבלות: א. מגרש גישה: בהיותם דרכי גישה למגרשים עורפיים תותר בהם תנועת כלי רכב

למגרשים אלה אך לא תותר בהם בנייה. בנספח מס' 1 סופח תחצית שטח השטח הפרטי הפתוח לכל אחד מהמגרשים העורפיים אליהם הוא מוביל לצורך חישוב שטחי בנייה. פיתוח השטח וסלילתו באחריות המשתכנים בחלקות העורפיות.

איך לגדר את חזיתם לכביש. תותר בהם צנרת עילית ותת-קרקעית למגרשים.

ב. מגרש גינזון: כל מגרשי הגינזון מהווים פס ירוק רציף שמסרתו להפריד בין

אזור המגורים לבין הכביש המוביל לכית-הקברות. מגרש הגינזון יהיה כרשות

המשתכן בחלקת המגורים הגובלת בו. שטחו לא ייחשב לחישוב אחוזי בנייה.

קני הבניין בחלקות המגורים יימדדו מגבולות החלקות עצמן. לא תותר בו

כל בנייה. פיתוח המגרש וסלילתו באחריות המשתכן בחלקת המגורים הגובלת.

גבול החלקה עם מגרש הגינזון לא יגודר אך תגודר חזית מגרש הגינזון לכביש.

15. מעברים ציבוריים להולכי רגל:

15.01 תחום: השטחים הצבועים כתשריט בצבע ירוק מוחסם באדום. על שטחים אלה תלות ההוראות

שנקבעו בתכנית המתאר לגבי מעברים ציבוריים להולכי רגל.

16. דרכים:

16.01 דרכים

חדשות: השטחים הצבועים כתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות.

17. תנייה: התנייה תהיה בתחום המגרשים למעט תנייה למבקרים שתהיה בתחום הדרכים.

18. תחנת טרנספורם: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטח התכנית.

19. קולטי שמש: כיוצא מהאמור בסעיף 10.08 קולטי שמש על הגג יוצבו באופן ובתנאי שיהיו

חלק אינטגרלי מהמבנה. הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה המקומית.

20. מים וביוב:

20.01 מים

אספקת מי שתיה תעשה מרשת המים המרכזית של נתיבות. צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים של המועצה המקומית ולתקנים הקיימים.

20.02 ביוב

כל המבנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של נתיבות. בכל המבנים יותקנו צינורות וכלים סניטריים המאפשרים את חיבורם למערכת הביוב בהתאם להוראות ולתקנים. בעלי המבנים ו/או חוכריהם ישאו בהוצאות הנחת מערכת הביוב בשטח התכנית. מפלס הרצפה הנמוכה ביותר בבניין, בקומה שיש בה אינסטלציה סניטרית, חייב להיות ברום הגבוה בשני אחוזים לפחות מהמרחק בין אותה רצפה למרכז הכביש הסמוך לחלקה בו ממוקם הבניין.

21. חשמל:

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

22. תקשורת:

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

23. ניקוז:

הניקוז יהיה עילי ולא יעבור לא דרך המגרשים ולא בגבול שבין שני מגרשים כי אם בשטחים הפתוחים.

24. שלבים ותאריכים: א. ב-1987 יוחל בבניית מבנה תלת-קומתי אחד הקרוב לכביש מס' 1 באזור ג' ובשווק

מגרשים לבנה-ביתך (מס' 7+4, 15+12, 23+21).

ב. ב-1988 יוחל בבניית שני המבנים הנותרים באזור ג' ובשווק יתר המגרשים

לבנה-ביתך (מס' 11+8, 20+16).

מס' מגרש	ייצור	שטח במ"ר לחשוב % בנייה	שטח במ"ר לשיווק	סה"כ שטח אזור	הערות
	מגורים א'				
1	חד-משפחתי	525.02	459.40		הפרוזדור המקשר שני
2	"	400.00	400.00		מגרשים "עורפיים" אל
3	"	416.00	416.00		הכביש ייחשב כשפ"פ.
4	"	434.80	434.80		שטחו לא ייכלל בשטח
5	"	494.77	445.40		המגרשים למטרות שיווק
6	"	498.87	449.50		אך מחצית שטחו תחוסף
7	"	425.50	425.50		לשטח כ"א מהמגרשים,
8	"	400.00	400.00		אותם הוא מקשר, לשם
9-10	"	525.02	459.40		הישוב שטח הבנייה המותר
11	"	400.00	400.00		בהם. "הפרוזדור" יופקר
12	"	400.00	400.00		בידי בעלי המגרשים
13	"	481.87	416.25		האמורים והם יהיו
14	"	476.92	410.60		אתראים לפיתוחו. כל
15	"	400.00	400.00		בניה שהיא אסורה
16	"	400.00	400.00		"בפרוזדור".
17	"	525.02	459.40		
18-19	"	400.00	400.00		
20	"	419.10	419.10		
21	"	409.10	409.10		
22	"	400.00	400.00		
23	"	409.40	409.40	9,673.25	
	מגורים ג'				
24		5,963.40	5,963.40	5,963.40	
	שטח לבנייה ציבור				
I	4 כיתות גן	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2 כיתות גן קיימות

מס' מגרש	צפון-מזרח	צפון-מערב	דרום-מערב	דרום-מזרח	הערות
1-12	3.0 מ'	5.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'	בטבלה זו מצוינים
13-14	5.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'	3.0 מ'	המרווחים המותרים
15-17	3.0 מ'	5.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'	בין קוי הבניין לבין
18-19	5.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'	3.0 מ'	גבולות המגרש לפי
20	3.0 מ'	5.0 מ'	5.0 מ'	3.0 מ'	כיוונם.
21	3.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'	5.0 מ'	
22-23	5.0 מ'	3.0 מ'	5.0 מ'	3.0 מ'	

חתימת בעל הקרקע :

ישיבת הנהל נתיבות

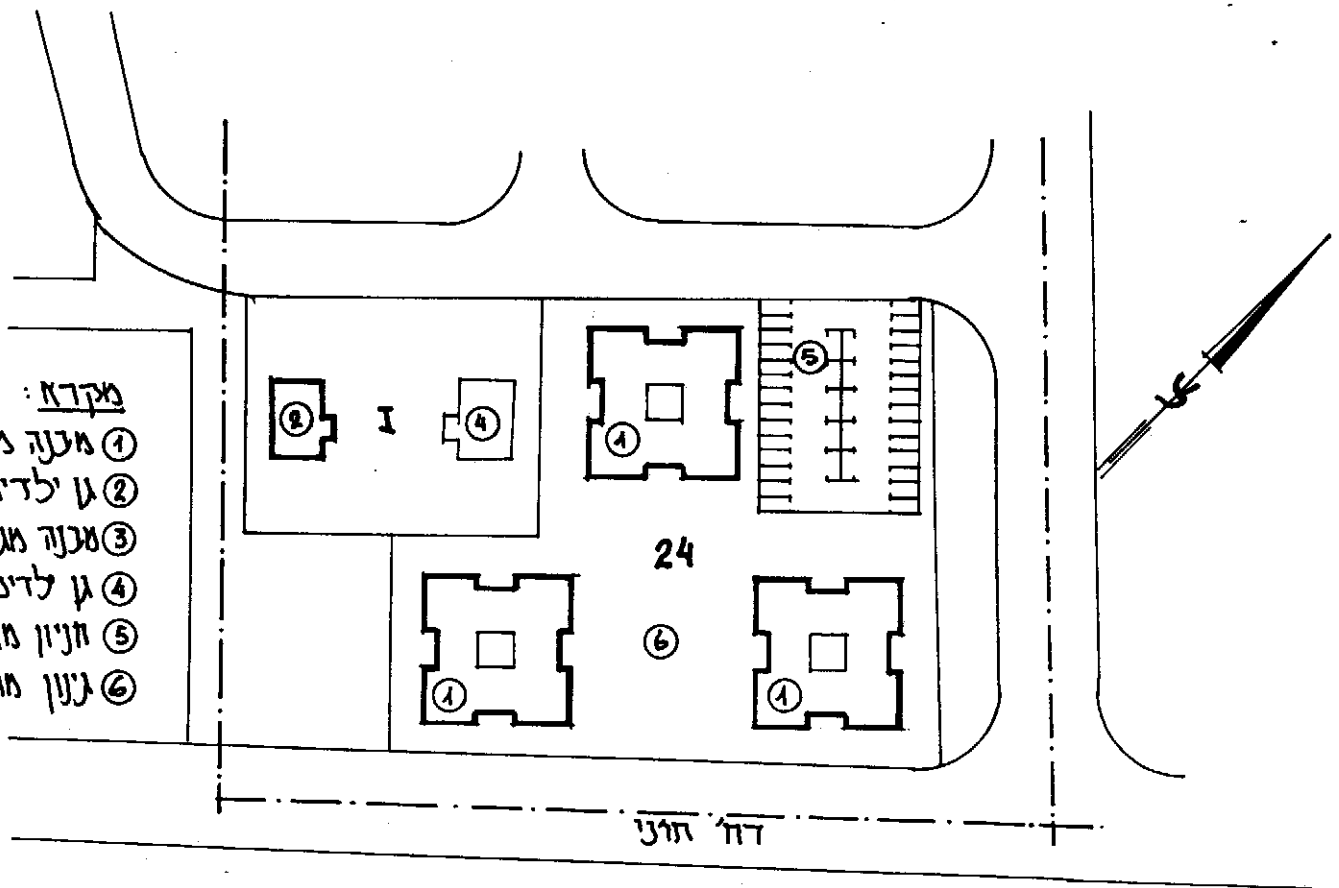
חתימת הירום :

ישיבת הנהל נתיבות

חתימת מגיש התכנית :

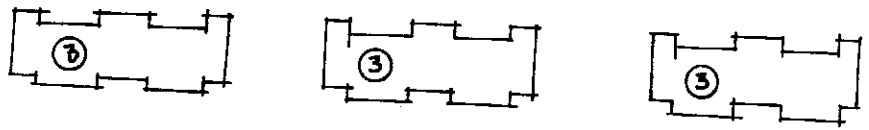
אבי צרפתי
אדריכל ורמן
מ.ר. 057365

חתימת המתכנן :



מקרא:

- ① מנקה מגורים מוצע
- ② ג' ילדים מוצע
- ③ מנקה מגורים קיים
- ④ ג' לדים קיים
- ⑤ חניון מוצע
- ⑥ גניון מוצע



תכנית ע'ינו' 1:1250