

22.8.89

הג'עדה המ'קומית לתכנון  
מ'קבל בתאריך 17/8/89

מ'רחב תכנון מקומי נתיבות

איזור המרכז הקיים

תכנית מפורטת מס' 109/102/03/22

שינוי מס' 19 לתכנית מפורטת מס' 102/03/22 על תיקונה.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
ועדה המקומית לתכנון ובניה נתיבות	
תכנית מפורטת מס' 109/102/03/22	
הועדה המקומית בישיבה מס' 7/89	
מיום..... H-1-88 החליטה להמליץ	
בפני הועדה המחוזית לאשר את התכנית	
יושב ראש הועדה יחיאל אהרן	מנהל הועדה יצחק משה

מחוז : הדרום  
נפה : באר - שבע

פרק א' - התכנית

1. המקום: - נתיבות, איזור המרכז הקיים והשוק הקמעונאי.
2. גבולות התכנית: - כמותחם בקו כחול על גבי התשריט.
3. שם וחלות התכנית: - תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' 19/102/03/22, שינוי מס' 19 לתכנית מפורטת מס' 102/03/22 על תיקונה וחש"צ מס' 4/13/11 תחול על כל השטחים הכלולים בגבולות התכנית כמסומן בקו כחול ע"ג התשריט.
4. מסמכי התכנית: - תשריט בקנ"מ 1:1250; תרשים בינוי 1:500 ותקנון.
5. שטח התכנית: - כ- 67.8 דונם.
6. גושים: - 39573; 39575; 39576.
7. יוזם התכנית: - משרד הבינוי והשיכון והועדה המקומית לתכנון ולבניה - נתיבות.
8. עורך התכנית: - משה אורון - אדריכל, באר-שבע בנין "רסקו" 40, שד' הנשיאים.
9. בעל הקרקע: - מנהל מקרקעי ישראל וחברת שיכון ופיתוח.
10. יקס לתכניות אחרות: - (א) התכנית כפופה לתכניות מפורטות מס' 102/03/22 על תיקונה ותכנית שיכונים ציבוריים מס' 4/13/11 למעט השינויים החלים בתכנית זו.  
(ב) תכנית זו תהיה כפופה להוראות תכנית המתאר המקומית 101/02/22 על תיקונה.
11. מטרות התכנית: - הסדרת מסגרת תכנונית באזור מרכז קיים על ידי:  
(א) שינויים ביעודי קרקע:  
- שטח מסחרי למסחרי משולב ציבורי (מגרש 4)  
- אזורים לבניני ציבור, מסחר, מתקנים הנדסיים שרותי דרך זשצ"פ לדרך מוצעת וחניה ציבורית: (מגרשים 1,2,3,4,20, ג', ה', ה);  
- אזור מגורים א לשטח מסחרי: (מגרשים: 15,16,17,19).  
- אזור לבניני ציבור לשטח חניה מסחרית (חניון) מגרשים: 21, 20 - חלק).  
(ב) קביעת הנחיות בניה.  
(ג) חלוקת מגרשים מחדש.

פרק ב' - הציונים בתשריט ופירושם

פירוש הציונים בתשריט הוא כרשום בצידם.

- \* קו כחול עבה - גבול התכנית.
- \* צבע אדום או חום עם קוים אלכסוניים מצטלבים - חניה ציבורית קלימת או מוצעת.
- \* צבע אפור מותחם באפור כהה - איזור מסחרי.
- \* צבע אפור עם פסים אלכסוניים חומים - מסחרי משולב ציבורי.
- \* צבע ירוק מותחם בשני קוים אדומים - מעבר הולכי רגל - שביל ציבורי.

- \* צבע אפור עם פסים אלכסוניים כתומים
  - \* צבע צהוב
  - \* צבע חום מותחם חום כהה
  - \* צבע חום (חול)
  - \* צבע אדום
  - \* סיפרה ברבע העליון של העיגול
  - \* סיפרה ברבע התחתון של העיגול
  - \* סיפרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול
- מסחרי משולב מגורים - א.
  - מגורים ג'.
  - שטח לבניני ציבור.
  - דרך קיימת.
  - דרך מוצעת.
  - מספר הדרך.
  - רוחב הדרך.
  - קו בנין.

פרק ג' - שימושים חורגים ואופן ביצוע התכנית

1. שימושים חורגים - בנינים או חלק מהם שכתחום התכנית שאינם עונים על דרישות קווי בנין, גבולות המגרש ואחוזי הבניה, יוגדרו כחורגים ויתרו לתקופה מוגבלת שתקבע ע"י הועדה המקומית בתוקף סמכותה לפי סעיף 178 ו - 179 לחוק.
2. ביצוע התכנית - יהיה בשלבים. הועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות, בהתאם לעדיפויותיה היא, לבצע חלקים מהתכנית בין באמצעות הפקעות, פינויים ו/או הפסקת שימושים חורגים.

פרק ד' - רשימת התכליות, השימושים וההגבלות

1. הנחיות כלליות:

- א. הגבלות בכל איזורי השימוש לגבי אחוזי בניה מירביים, (זכויות בניה מירביים), גובה מירבי וקווי בנין מזעריים, ראה להלן בטבלת ההגבלים בנספח לתקנון זה.
- ב. בחישוב אחוזי הבניה המותרים, יכללו כל תשאים המקורים לרבות מכני העזר והמרתפים שימשו את יעודי הקרקע הקבועים בתכנית. לא יכללו במסגרת חישוב אחוזי הבניה המותרים מקלטים תקניים.
2. איזור למסחר (סימון בתשריט: אפור מותחם אפור כהה)  
באיזור זה יותרו השימושים הבאים: מסחר קמעוני וסיטונאי לכל סוגיו, באיזור הכיכר המרכזית: מסחר קמעוני בלבד; שרותים אישיים, מסעדות, בתי-קפה, אולמי שמחות, אולמי תצוגה.
3. שטח ציבורי פתוח (סימון בתשריט בצבע ירוק)  
שטח זה מיועד לשימושים הבאים: שטחי נוי וגינון הפתוחים לרשות הציבור כולו, בכיכר המרכזית יותרו עבודות פיתוח כגון: עבודות ריצוף, התקנת בריכות נוי ומזרקות. בנית מתקני הצלה כגון פרגולות, העמדת גוף בעיצוב תלת מימדי אומנותי וארכיטקטוני ועוד, הכל עפ"י תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.

4. איזור מסחרי משולב ציבורי (סימון בתשריט: בצבע אפור עם פסים אלכסוניים בצבע חום).  
כאיזור זה יותרו שימושים מעורבים, מסחרי לפי הנ"ל בסעיף (2) ושטח לבניני ציבור, היעוד לבניני ציבור לצרכי מתן שרותים ציבוריים מינהליים (של הרשות המקומית).
5. איזור לבניני ציבור - (סימון בתשריט: חום מותחם חום כהה)  
השימושים המותרים: שרותים לצרכי ציבור, כגון: פעולות חינוך ותרבות, שרותי בריאות מתן שרותי מנהל ומידע עירוניים.
6. איזור משולב מסחרי ומגורים א' - (סימון בתשריט: צבע אפור עם פסים אלכסוניים בגוון כתום)  
כאזור זה יותר שימוש מעורב של שטחי מסחר ומגורים פרטיים יחדיו. בחלוקה כדלקמן:  
קומת קרקע - מסחרית קומה שניה (עליונה): מגורים; לא תותר אחסנה פתוחה מכל סוג בחצר. המגרש - חובה להסדרת שטחי חניה בתחום המגרש.
7. שביל ציבורי - (סימון בתשריט: צבע ירוק מותחם באדום)  
שטח זה מיועד למעבר הולכי רגל בלבד ולמתקני תשתית (כגון: כיוב, מים, חשמל וטלפון). עפ"י דרישות מהנדסי המועצה ברוחב מזערי 3.0 מ'.
8. חניה ציבורית - (צבע אדום או חום בקווים אלכסוניים מצטלבים)  
איזור זה מיועד לחניית רכב מנוע.
9. דרכים - (מסומן בתשריט: צבע אדום או חום)  
מקום הדרכים ורוחבם יהיה כמסומן בתשריט.

#### פרק ה' - שונות

##### 1. חניות רכב

כל בניה בתחום התכנית תחוייב בהסדר חנייה באחד משני האופנים הבאים:

- א. כתחום המגרש בהתאם לתקן החניה של תכנית המתאר.
- ב. בחשלום דמי חניה ציבורית עבור מגרשים בהם אין אפשרות פיזית ו/או תפעולית לביצוע חניה בתחום המגרש.

ההחלטה בדבר אופן ביצוע החניה כמפורט לעיל תהייה נתונה לשיקול דעת הועדה המקומית.

##### 2. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.

##### 3. שרותים הנדסיים

- א. כיוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה ולשביעות רצונו. אספקת המים תהיה מרשת מפעל המים המקומי.

ב. הועדה המקומית רשאית לסרב או להתנות מתן היתר בניה או כל היתר המבוקש ממנה, גם אם הבקשה להיתר עונה על המגבלות הבניה וכן גם אם הינה תואמת לחוק ולחקנות התכנון והבניה וזאת באם תכנית הבניה והפיתוח אין בהן משום פתרון לשרותים ההנדסיים הפרטיים בתוך גבולות המגרש, כולל גבהים והתחברות לרחוב, או שהפתרון המוצע עלול להפריע לשרותים ההנדסיים העירוניים הן בתוך גבולות המגרש והן מחוצה לו או שהפתרון הנ"ל אינו תואם את דרישות המהנדס.

ג. במגרשים בהם בוצעה חלוקה מחדש יחוייבו הבעלים להתיר מעבר קוי תשתית קיימים בתוך מגרשיהם עד לביצוע פתרון חליפי.

ד. בכל מקרה שיתעורר צורך לתיקון וטיפול בקוי התשתית הנ"ל יהיו רשאים באי כוח הרשויות המוסמכות להכנס למגרשים ולבצע את התיקון/טיפול הנדרשים.

#### 4. חשמל

חיבור למערכת החשמל יבוצע בהתאם לדרישות חברת חשמל לשביעות רצון מהנדס המועצה.

#### 5. עיצוב ארכיטקטוני

יש להכין תכנית עיצוב ארכיטקטוני לשרדה הראשית (שרדות ירושלים) לאורך הצד הדרומי והצפוני שמאושר ע"י הועדה המקומית לפני הוצאת היתרי בניה.

א. גימור: היתר שימוש בבנין ינתן בתנאי ביצוע כל עבודות הגמר בחזיתות כולל גמלונים בגבול השכן לשביעות רצון מהנדס המועצה.

ב. שימוש בחומרים: בשטח התכנית יאסר ביצוע גגות, גדרות או כל אלמנט חיצוני אחר בבנין מלוחות פח.

#### 6. שלבים ומועדי ביצוע התכנית

א. השלמת ביצוע אזור הככר המרכזית והרחבת שד' ירושלים עד שנת 1995.

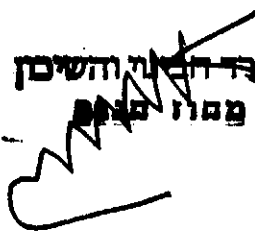
ב. השלמת האזורים האחרים עד שנת 2005.

טבלת אזורים והגבלים

מס' מגרש	אזור / יעוד	שטח מגרש מזערי בדונם	% בניה לקומת .ק.	מס' קומות (גובה במ')	% מירבני בניה	קווי בנין מזעריים			הערות
						קדמי	צדדי	עורפי	
1	שרותי דרך	2.470	50	1	50	5.0	5.0	0.0	5.0- לחזית כביש ארצי.
2	שרותי דרך	0.455	50	1	50	5.0	3.0	0.0	0.0- בקו עורפי בתנאי קיר אטום.
3	בניני ציבור	4.087	50	2	60	7.0	-	5.0	5.0- לחזית שד' ירושלים קו בנין צדדי לפי תכנית בינוי.
4	ציבורי משולב מסחרי	2.880	50	3	130	5.0	3.0	5.0	5.0- לחזית שד' ירושלים או 0.0- לפי מצב קיים.
5	מסחרי	1.642	90	2	180	0.0	2.0	2.0	2.0- קווי הבנין יקבעו עפ"י היטל המבנה בתשריט כסופיים.
6	מסחרי	1.741	100	1	100	0.0	0.0	0.0	0.0- חזית חנויות עפ"י תכני בינוי.
7	מסחרי	1.000	60	3	200	5.0	0.0	2.0	או 2.0
8	מסחרי	0.225	90	2	110	5.0	-	-	- קווי בנין לפי תכנית בינוי. תותר בניה גוף חלת ממדי (מגדל) עד 12.0מ' גובה- לפי תכני עיצוב.
9	מגורים ג'	2.532	28	4	112	5.0	3.0	14.0	14.0- תוספות בניה אחידה בחזית עורפית בתנאי בניה של אגף שלם ב-4 קומות יחדיו.
10	מגורים ג'	1.040	28	4	112	5.0	5.0	6.0	" " " "
11	מגורים ג'	1.205	31	4	124	5.0	2.0	12.0	" " " "
12	מגורים ג'	1.970	28	4	112	5.0	3.0	5.0	" " " "
13	מגורים ג'	3.108	35	4	140	4.0	3.0	2.0	" " " "
14	מגורים ג'	2.020	33	4	132	5.0	7.50	2.0	" " " "
15	מסחרי	1.592	60	2	120	5.0	3.0	20.0	20.0- לפי תכנית בינוי אדר'
16	מסחרי	1.464	60	2	120	5.0	3.0	20.0	" " " "
17	מסחרי	1.550	60	2	120	3.0	3.0	20.0	
18	מסחרי	1.464	43	4	155	5.0	2.0	10.0	
19	מסחרי	1.400	60	2	120	5.0	3.0	3.0	3.0- לפי תכנית בינוי אדר'
20	מסחרי	3.270	60	1	60	5.0	0.0	3.0	3.0- גכויות בניה וקווי בנין לפי מצב קיים, שינוי לו תכנית בינוי חדשה.
21	מסחרי	2.355	60	2	120	5.0	3.0	3.0	3.0- לפי תכנית בינוי חדשה.

~~משרד התעבורה והשיכון  
ממזן פתח~~

חתימת ירוזם התכנית!



חתימת בעל הקרקע:

~~משה אורון - אדריכל  
בית רסקי - חדר 40  
באר שבע, שד הנשיאים  
טל. 70968, מיקוד 84895~~

חתימת עורך התכנית:

V

### משרד הפנים

חוק הצטננו והכנייה השכיח 1965  
מתוו הדרום

מרחב תכנון קבועי  
 חכנית  
 הועדה התכנונית/מסדה נכח  
 ביטוחות כס'  
 מיום... התליכה להת הוקף  
 לתוכנית הנכסות ל...  
 סגן מנהל לתכנון

*[Signatures]*

משרד הועדה המחוזית

### משרד הפנים

חוק הצטננו והכנייה השכיח 1965  
מתוו הדרום

מרחב תכנון קבועי  
 חכנית  
 הועדה התכנונית/מסדה נכח  
 ביטוחות כס'  
 מיום... התליכה להת הוקף  
 לתוכנית הנכסות ל...  
 סגן מנהל לתכנון

*[Signatures]*

משרד הועדה המחוזית

מכניח סמל פורסמה להצמדה בילקוב  
 המרסוסים כס' 358  
 כס' 373

מכניח סמל פורסמה להצמדה בילקוב  
 המרסוסים כס' 373  
 כס' 1353