

העתק משרדי

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי נתיבות

תכנית מס' 10/101/02/22

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/22 א'

ת ק נ ו ז

משרד הפנים מחוז דרום	
חוק התכנון והמבנה תשכ"ה-1965	
מישור תכנית מס. 10/101/02/22	
התכנית המוצגת לתכנון ולמבנה תהליטה	
ביום 10/4/96	לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון	י"ר/הדגה המחוזית

הודעה על מישור תכנית מס. 10/101/02/22	
פורסמה בלשון הו'ס מס. 523	
מיום 02/5/96	

תאריך : מרץ 1996
נובמבר 1996

30-04-1987

בית דין

עקרונות התכנון

שכונת נטעים שלב ב' המיועדת לבניה, נמצאת בצידה המערבי של נתיבות ובצידה הצפון מזרחי לשלב א'.

בפינה הדרום מזרחית שלב ב', קיימים 3 מבני מגורים בעלי 4 קומות, גן ילדים, ומיגרשי "בני ביתן" על שטחי ישיבת הנגב.

שטח השכונה הוא כ- 86 דונם בשפוע מתון היורד מדרום מזרח לצפון מערב.

הגישה הראשית לשכונה היא מכביש הטבעת של נתיבות וכביש מס' 15. השכונה כוללת 344 יח"ד, מהם:

* 48 יחידות בניה צמודת קרקע בצפיפות של עד 5 יחידות למגרש, קוטג'ים, בבתים טוריים, בני 2 קומות. היחידות יבנו לאורך כביש מס' 61 ו-62.

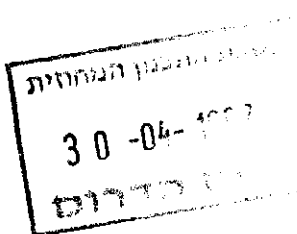
* 8 יחידות דיור בשני מבנים בעלי 3 קומות עם דירות גן בקומת קרקע ודופלקס בקומה שניה ושלישית משני צדי שביל המעבר המחבר בין שני חלקי שכונה.

* 288 יחידות דיור בבניה רוויה של 4 ו- 5 קומות ללא קומת עמודים הכולל דירות גן בקומת קרקע ודירות מעל קומת קרקע בקומה אחת ודופלקסים, בווריאציות שונות, בגושים מתוכננים ברוב שטח השכונה לאורך הכבישים העורקיים. מתוכם 3 מבנים בעלי 5 קומות (ללא דירות דופלקס) בצד דרום מזרחי מכביש מס' 63.

מכיוון דרום מזרח לכיוון צפון מערב חוצה את השכונה שביל להולכי רגל בשילוב עם קטעי כביש כניסה למגרשים ומתחת לקו חוצה השכונה מתוכנן שביל מוביל מים המנקז את השכונה ואת השכונה הסמוכה. במרכז השכונה נמצא ש.צ.פ.

סמוך לש.צ.פ. נמצא מבנה מסחרי בעל קומה אחת.

משני צדי כביש מס' 61 בכניסה לשכונה נמצאים בית ספר יסודי ומתג"ס. סמוך לביה"ס בצד דרום מזרחי ליד שביל מעבר נמצא בית כנסת ומיקוה.



1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מס' 10/101/02/22
שינוי לתכנית מס' 10/101/02/22 א'

2. הנתונים הכלליים

א. מחוז : הדרום.
ב. נפה : באר-שבע.
ג. מקום : נתיבות.
ד. גוש : עזתה 60 חלק 17
ה. יוזם התכנית : משרד הבינוי והשיכון.
ו. בעל הקרקע : מנהל מקרקעין ישראל.
ז. שטח התכנית : 93.21 דונם
ח. עורך התכנית : אדריכל ויקטור רבינוביץ' רח' עבדת 12 ב"ש.

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת:
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).
ב. תשריט בקנ"מ - 1:1250 (להלן התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
ג. נספח בינוי מנחה ולא מחייב

4. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/22 א', בתחום הגבולות של תכנית זו.

5. ציונים בתשריט

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת נטעים, ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הוראות ומגבלות בניה.

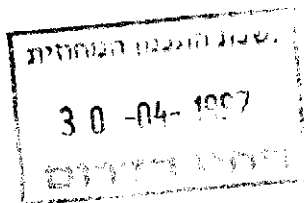
7. תכליות ושימושים

7.1. אזור מגורים א'

באזור זה תותר הקמת יחידות צמודות קרקע בבתים קוטג'ים טוריים בנות שתי קומות ברצף של עד 5 יחידות למגורש. תותר בניית מחסן עד 8 מ"ר שיהיה חלק אינטגרלי מהמבנה ויחושב כשטח שרות.

7.1.1. הגבלות בניה לאזור מגורים א'

7.1.1.1. המרחק בין שני בתים לא יפחת מ- 3.0 מ' או 0.0 בתנאי קיר משותף. במגורשים פינתיים אין קו בנין אחורי, אלא קו בנין קדמיים וצדדיים בלבד.



- 7.1.1.2. מספר הקומות המותר - עד 2 קומות.
גובה מפלס הכניסה 0.00 - יקבע בתכנית הבינוי לביצוע.
גובה מקסימלי לגג שטוח - 7.0 מ'.
גובה מקסימלי לגג רעפים 8.5 מ'.
הגובה ימדד מאבן שפה בפינה הגבוהה של המגרש.
- 7.1.1.3. מבני עזר: לא תותר הקמת כל מבנה עזר בתחומי המגרש. תותר הקמת חניה בפינת המגרש ואשר תקורה בקרוי קל ללא קירות ודלתות ומידותיה יהיו 5.0 מ' X 3.0 מ': שטח של חניה מקורה יחשב כשטח שרות.
- 7.1.1.4. מקלטים ו/או מרחבים מוגנים: עפ"י התקנות ובהתאם להנחיות ברשות המוסמכת.
- 7.1.1.5. הרחבות ותוספות לבתים יבוצעו לפי תכנית בינוי סטנדרטית באישור הועדה המקומית, היתרים להרחבה בתוספות ינתנו על סמך תכנית הרחבה סטנדרטית לכל המבנים מאותו שיפוס.
- 7.1.1.6. תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק בגבול עם רחוב או מעבר ציבורי.
- 7.2. אזור מגורים ב' - בניה רוויה
הבניה תהיה בגובה של 3 קומות מעל מפלס הקרקע. בדירות בקומת הקרקע תינתן אפשרות לניצול חלקים מהמגרש לגינות פרטיות ובלבד שתצויין חלוקה זו בכל מגרש ומגרש בתכנית הבינוי לביצוע.
- 7.3. אזור מגורים ג' - בניה רוויה
באזור זה תותר בנית בונייני מגורים בגובה 4-5 קומות מעל מפלס הקרקע: במגרשים 224, 225, 226 - 5 קומות; במגרשים 227-237 - 4 קומות. לדירות בקומת הקרקע תינתן אפשרות לניצול חלקים מהמגרש לגינות פרטיות ובלבד שתצויין חלוקה זו בכל מגרש ומגרש בתכנית הבינוי לביצוע.
- 7.3.1. הגבלות בניה לאזור מגורים ב' ו-ג'.
- 7.3.1.1. מספר הבתים יקבעו עפ"י תכנית בינוי לביצוע שתאושר על-ידי הועדה המקומית.
- 7.3.1.2. מחסנים: בבתי מגורים שהם בתי קומות תותר בניית מחסנים פרטיים לדיריים בקומת הקרקע או במרתף בשטח של כ- 6 מטר מרובעים לכל יחידת דיור.
- 7.3.1.3. שטחי המחסנים יחושבו כשטחי שרות לכל יעוד.
- 7.3.1.4. מרתפים: הועדה המקומית ושאיית להתיר הקמת מרתפים. הגובה הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ' ולא יבלוט יותר מ- 0.8 מ' מכל פני הקרקע.
- 7.3.1.5. מרפסות שרות: לכל יחידת דיור תהיה מרפסת שרות אחת לפחות בשטח המתאים להכיל את המכלולים הבאים:
- מתקן צינון או מתקן עבור יחידות עיבוי למזגנים מפוצלים הכולל את כל ההכנות הנדרשות לכך ביחידת הדיור.
 - מכונית כביסה.
 - כיור שרות.
 - מתקן ומסתור לתליית כביסה.
 - ארון שרות.

כחלק מהבקשה להיתר יצוין פתרון ארכיטקטוני למסתור. להסתרת כל המכלולים הנ"ל. המסתור יהיה מחומר יציב. בלתי שקוף ובצורה שתבטיח את עמידותו בפני מפגעים חיצוניים. המסתור לא יבנה מעל לכניסת הבית. לא יותרו מתקנים לצינון ו/או מיזוג אויר גלויים.

7.3.1.6. מרזבים וצנורות: לא יאושרו מרזבים וצנורות חיצוניים על חזיתות המבנים, כולל עמודים וחזיתות פנימיות של קומות העמודים.

7.3.1.7. פרגולות:

- במבנים בהם מחויבת פרגולה, תבנה הפרגולה כחלק בלתי נפרד מהמבנה ותבוצע בד בבד איתו ותירשם בה זכות מעבר לציבור. עיצוב הפרגולה והנחיות לביצועה יהיו חלק מתכנית הבינוי לביצוע.
- פרגולות על גגות, מרפסות גג וכל שטח פתוח בבנין תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בנין. הפרגולות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר בקו"מ 1:20.
- פרגולות לקירוי חניונים יהיו אחידות בעיצובן לכל רובע.
ההנחיות לעיצובן הן חלק מתכנית הבינוי לביצוע והן יפורטו בבקשה להיתר בקו"מ 1:20.

7.3.1.8. מקלטים ו/או מרחבים מוגנים: הקמתם תהיה לפי הנחיות הג"א.

7.3.1.9. גגות: חלק מהבקשה להיתרי בניה תהיה תכנית גג מפורטת על כל מתקניו הכוללת רשימה של חומרי הגמר. למתקנים כגון: מערכות סולריות, קרור וצנון וכיו"ב יימצא פתרון ארכיטקטוני המשתלב על פני חזית הבנין. חומרי החיפוי של הגג יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני וכיו"ב).

7.4. שטח לבניני ציבור

בשטח זה תותר הקמת בניני ציבור. ירשמו על שם העירייה ויחולו עליהם ההוראות של תכנית מתאר נתיבות לגבי שטחים לבניני ציבור. התכליות המותרות: גני ילדים, בתי ספר, בתי כנסת ומקווה, מתנ"ס.

7.4.1. הגבלות בניה לאזור בניני ציבור.

7.4.1.1. גובה המבנים המירבי יהיה 2 קומות.
גובה ביה"ס ומתנ"ס יהיו עד 3 קומות.

7.5. שטח למסחר

בשטח זה תותר הקמת חנויות למסחר קמעונאי מסוגים שונים. שימושים אלה יחשבו כשטחים למטרות עיקריות מעל הקרקע.

7.6. השטחים הציבוריים הפתוחים ושבילי גישה להולכי רגל

7.6.1. השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו מנוצלים לפתוח גנני, למגרשי משחק לילדים ולמעבר שבילים להולכי רגל. לא תותר בהם כל בניה, פרט למתקנים הנדסיים ומקלטים ציבוריים. שבילים ציבוריים מיועדים להולכי רגל ולהעברת קוי תשתית תת קרקעיים, מוביל מים, קוי חשמל עיליים.

7.7. דרכים

רוחב זכות הדרך ישמש לסלילת כביש, מדרכות, מסלולים לרוכבי אופניים, תעלות ניקוז, נסיעות וקווי תשתיות לסוגיהם עיליים ותת קרקעיים.

מדרכות הדרכים ירוצפו באבן על פי תכנית פיתוח בתאום ובאישור הוועדה המקומית.

7.8. דרך משולבת

הדרך המשולבת תרוצף באבנים משתלבות. ישולבו בה מעברים לרכב ולהולכי רגל עם גינון ציבורי. עיצוב הדרך המשולבת יעשה ע"י נספח בינוי לביצוע בתיאום ובאישור הוועדה המקומית.

8. חניה

החניה תהיה בתוך תחומי המגרשים ועל פי תקן החניה בחוק התיכנון והבניה.

8.1. בכל תת מגרשי המגורים אזור א' הכניסות לחניות יהיו מוגדרות ע"י הנמכת המדרגות, לפי נספח הפיתוח. שיפוע משטח החניה יהיה 2% לכוון הרחוב. שביל הגישה לבית מן הרחוב המשולב יהיה מוגבה במדרגה של כ-10 ס"מ מפני הרחוב. ביצוע מגרשי החניה יהיה באבן משולבת או חומר שווה ערך.

8.2. לא תותר גישה למגרשים צמודי קרקע מהכביש העורקי מס' 61 וכביש מס' 63

8.3. מיקום כניסות לחניות מהרחובות המאספים והפנימיים מחויב עפ"י תכניות תנוחת הכבישים ותיאום מערכות.

8.4. מהרחובות יהיו הכניסות ברכב למגרשים משותפות. לכל זוג מגרשים שכנים במידת האפשר.

8.5. באזורים לבניה רוויה ביצוע מגרשי החניה יהיה באבן משולבת או חומר שווה ערך עם מקומות לעצים להצללת המכוניות ופרגולות (ראה סעיף תוכנית בינוי לביצוע) (כולל מערכת השקיה)

8.6. כניסות לחניות במגרשים הפינתיים יהיו מהרחוב המקומי ולא מהרחוב המאסף ככל שהדבר אפשרי.

8.7. באזורים המיועדים לבנייני ציבור תוסדר חניית רכב על פי תקן החניה בתוך גבולות המגרשים.

9. הנחיות כלליות לתשתיות ציבוריות

9.1. תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלוויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.

9.2. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל הקיימים.

30-04-1997

הידרום

9.2.1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים.

בקרבת קו חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2 מ'

ברשת מתח נמוך

5 מ'

בקו מתח גבוה 22 ק"ו

9.50 מ'

בסו מתח עליון 110 - 150 ק"ו

9.2.2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

9.3. ניסיון:

א. בשטח מספר ערוצים וכן חתירות לכיוון נחל בוחו, היורשים תכנון והסדרה.

ב. יוכן סקר הידרולוגי שייסקור את הבעיות בשטח.

ג. תוכן תכנית נקוו להסדרת השטח וטיפול בערוצים ותוגש לאישור רשות הניקוז.

ד. התכנית, לאחר האישור, תבוצע יחד עם בצוע עבודות התשתית בשטח.

10. הפקעות לצרכי איגוד

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 א', ב'.

11. תנאים לצורתו ומראהו של הבניין

הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לקבוע תנאים ככל הנוגע לראוה הבניין. חומרי הגמר של המבנים יחיו: אבן נסורה, שיש, פסיפס קרמי, או כל ציפוי קשה באישור מהנדס העיר, לא יותר גמר טיח.

12. תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ותכנית כינוי ופיתוח לביצוע שתאושר ע"י הועדה המקומית.

היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

05-1997-05

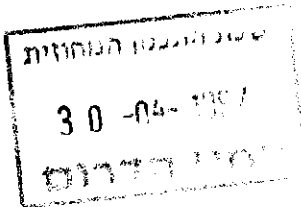
מחוז הדרום

13. טבלת אזוריים, שימושים ומגבלות בניה למצב מוצע

מס' יח"ד	קוי בנין מ'			מס' קומות	תכנית מרבית %	היקפי בניה מירביים למגרש ב- %				שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מס' מגרש	אזור
	א	צ	ק			מיקום	מטרות עקריות	מטרות שירות	סה"כ			
48	כמסומן בתשריט			2	48	62	8	54	מעל הקרקע	787.2	-210 221	מגורים א'
	-	-	-			—	—	—	מתחת לקרקע			
8	כמסומן בתשריט			3	35	90	13	67	מעל הקרקע	876.2	222 223	מגורים ב'
	5	3	5				+מרתף	10	—			
288	כמסומן בתשריט			4	35	140	20	100	מעל הקרקע	904.2	-227 237	מגורים ג'
	5	3	5				+מרתף	20	—			
	כמסומן בתשריט			5	31	170	27	123	מעל הקרקע	2169.3	-224 226	
	5	3	5				+מרתף	20	—			
	כמסומן בתשריט			2 3*	35	35 לקומה	5 לקומה	30 לקומה	מעל הקרקע	1250.0	914 915 916	שטח לבניני ציבור
	5	3	5				+מרתף	5	—			
	כמסומן בתשריט			1	30	30	5	25	מעל הקרקע	754.0	917	שטח למסחר
	5	3	5				—	—	מתחת לקרקע			

הערות:

- באזור מגורים א' בתים קוטג'יים טוריים ברצף עד 5 יחידות למגרש.
- באזור מגורים ב' עד 4 יחידות למגרש.
- באזור מגורים ג', במבני 4 קומות עד 32 יחידות למגרש במבני 5 קומות עד 27 יחידות למגרש.
- " גובה ביה"ס יהיה עד 3 קומות.



14. מספר יחידות הדיור המתוכננות - כ- 344 יח"ד.

15. שלבי ביצוע

זמן ביצוע - 5 שנים מתחילת הביצוע.

חתימות:

וועדה מקומית:

בעל הקרקע:

משרד הביטחון והשיכון
מחוז הדרום

יזם התכנית:

29.4.97

עורך התכנית: רבינוביץ' ויקטור - אדריכל ובונה
רח' עזרא 12 באר-שבע
טל: 057-433048