

שכת התכנון המחוזית  
 30 תחל-ט-  
~~מחוז הדרום~~

מרחב תכנון מקומי

נתיבות

תכנית מפורטת מס : 122/03/22

תכנית איחוד וחלוקת מגרש בהסכמת בעלים

משרד הפנים מחוז דרום  
 שינוי לתכנית מס : 22/במ/2 ו 22/במ/26  
 אישור תכנית מס. 122/03/22  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 26/3/01 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון  
 י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 122/03/22  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4993  
 מיום 26/3/01

מחוז : הדרום

נפה : באר-שבע

עיר : נתיבות

מקום : שכונת נווה נוי

גושים : 39588 (בהסדר) חלקי חלקות 39,40

39621 (בהסדר) חלקי חלקות 14,15

39587 (בהסדר) חלקות 161,162, חלק מחלקה 128

בעל הקרקע : מ.מ.י

שטח התכנית : 69.456 דונם

היוזם : מ.מ.י. באמצעות י.ג. מתאר נהול ופתוח בע"מ

עורך התכנית : ארמון אדריכלים ומתכנני ערים נע"מ  
 יהודה הנחום 4 ב"ש טל: 07-6287668-9  
 פקס: 07-6287667  
 מ.ר. 35179

תאריך : 3/99, 12/98, 11/98, 8/98, 6/98

עדכון : 3/2001, 1/2000, 5/2000 12/99 6/99 4/99

שבת התכנון המחחית  
30-04-77  
~~מחלקת הדרום~~

מ ב א

תכנית זו משלימה את המשבצת הריקה בשטח של כ- 65 דונם שנותרה בין כביש הטבעת (כביש מס' 18) אשר תוחס אותה מכוון דרום מערב, שכונת נווה נוי הנמצאת בצפון מזרח ושכונת נטעים מצפון מערב.

מערך בנוי השכונה תוכן כך שנאזור הצפון מזרחי יבנו בניינים צמודי קרקע אשר מהווים את המשכה הטבעי של הרקמה האורבנית של שכונת נווה נוי הקיימת ובקצה הדרום מערבי שורה של בניינים בבניה רוויה בני 4 קומות המהווים "אלמנט קצה" ומספקים חזית עירונית לכביש הטבעת.

השכונה מכילה 72 יח"ד צמודות קרקע ו 174 יח"ד בבניה רוויה סה"כ 246 יח"ד.

מערך התנועה מבוסס על רחוב ראשי שאליו מתחברים חמישה רחובות משולבים המסתיימים בדרך ללא מוצא.

לצידי הרחובות המשולבים נמצאות יח"ד צמודות קרקע ובקצה הרחוב מתוכנן מבנה מגורים בבניה רוויה.

לאורך כביש הכניסה בצידו הצפון מזרחי נמצאים מרכז מסחרי, גן ילדים/מעון יום ביחכ"ס והמרכז המסחרי.

השכונה מהווה גם אלמנט קצה וחוליה מקשרת בין "המערכת הירוקה" המתוכננת מדרום מערב לכביש הטבעת לבין הפרק הקיים המשתרע מצפון מערב לכביש זה הקשר יתבצע דרך הכביש הראשי של השכונה והש.צ.פ (מגרש 408) אשר חוצה את כביש 18 במעבר תת-קרקעי.

שם התכנית

1. תכנית זו תקרא תכנית מס' 122/03/22 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים שינוי לתכנית מס' 2/במ/22 ו 46/במ/22

יחס לתכניות אחרות

2. תכנית זו תהיה כפופה להוראות תכנית מתאר נתיבות ותכנית 22/בת/53 ומשנה את תכניות מס' 2/במ/22 ו 46/במ/22 בגבולות קו כחול של תכנית זו.

מטרת התכנית

3. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י איחוד וחלוקה מגרשים בהסכמת בעלים ושינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

מסמכי התוכנית

- 4.1 המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכניות:
  - א. 9 דפים הוראות בכתב (להלן: התקנון).
  - ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).
  - ג. נספח בינוי ערוך בק.מ. 1:500 (מנחה בלבד).
  - ד. נספח תנועה ערוך בק.מ. 1:500 (מנחה בלבד).

ציונים בתשריט

5. לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

תכליות ושימושים

6.1 אזור מגורים מיוחד

- א. באזור זה מותרת בנית מבנה מגורים עד 9 קומות עם חניה תת-קרקעית
- ב. לדירות בקומת הקרקע תנתן אפשרות לשימוש כחלק מהגרש כחצר פרטית, רק במידה ויובטחו חצרות או חצר משותפת לכל דיירי הבית.
- ג. תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה התת קרקעית בשטח של עד 6 מ"ר לכל יח"ד שטח המחסנים ירשם ע"ש הדיירים כרכוש פרטי אשר לא ניתן להשכירו בנפרד או לשנות את יעודו.

6.2 אזור מגורים ג'

- א. באזור זה מותרת בנית מבני מגורים בגובה מירבי של 4 קומות מסוגים שונים. (לא כולל עלית גג).
- ב. לדירות בקומות הקרקע תינתן אפשרות לשימוש כחלק מהגרש כחצר פרטית רק במידה ויובטחו חצרות או חצר משותפת לכל דיירי הבית.
- ג. תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה התת קרקעית בשטח של עד 6 מ"ר לכל יח"ד שטח המחסנים ירשם ע"ש הדיירים כרכוש פרטי אשר לא ניתן להשכירו בנפרד או לשנות את יעודו.
- ד. לדירות בקומות עליונות תותר בניית עלית גג בשטח של עד 23 מ"ר שאר השטח ישמש למרפסות לקומות הגג ישאר לפחות 25% למתקנים הנדסיים לכל דיירי הבית וירשם ע"ש הדיירים כרכוש הפרטי.
- ה. לא יותרו חניות לדיירים למעבר לקוי בניין לכיוון כביש מס' 18. החניות במגרשים מס' 302, 303, 304, 305 ימוקמו בחלקן הצפון מזרחי של המגרשים מאחורי הבניינים ובהתאם לתכנית הננוי, לא תותר הקמת מגרשי חניה בחזיתות הבניינים ובצמוד לכביש מס' 18. למעט מגרש 306 בו תותר הקמת חניה בחלקו הצפון מערבי של הבניין.

6.3 אזור מגורים א'

- א. באזור זה מותרת בנית מבני מגורים טוריים בגובה מירבי של 2 קומות בכניה צמודת קרקע.
- ב. תותר בנית עלית גג בשטח של עד 23 מ"ר ליחידת דיור.
- ג. המרתף לא יחרוג מגבול קו הבניין.

6.4 שטח מסחרי

תותר הקמת חנות/חנויות למסחר קמעוני מסוגים שונים ושרותים לרשות הצבור (סניף דואר).

6.5 שטח לבנייני ציבור

כאזור זה מותרת בנית בנייני ציבור. התכליות המותרות: גני ילדים, מעונות יום, טיפת חלב, מועדון, מוסדות דת וכד'.



6.6 שטח ציבורי פתוח

בשטח זה מותרת הקמת מתקני משחקים וספורט לרשות הציבור, שטחי גינון ונטיעות, מעבר קווי תשתית, שבילים פנימיים, חניה וכו'.

שכת התכנון המחוזית

דחל - 30

**מחוז הדרום**

6.7 שטח למתקנים הנדסיים

שטח מיועד עבור מתקנים הנדסיים של חשמל ותקשורת.

6.8 דרכים וחניות

א. שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות חניות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, גינון, ניקוז ומעבר קווי תשתית, מדרכות הדרכים ירוצפו נאכנ משולבת על פי תוכנית פיתוח כתאום עם מהנדס העיר.  
ב. צומת רחובות הגפן והתאנה יוסדר ככיכר תנועה.

6.9 דרך משולבת

ביצוע הרחוב המשולב יהיה על-פי תכנית פיתוח בק.מ. 1:250 אשר תוכן לכל הרחוב כליווי מהנדס תנועה, בתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה ושינוייהם מעת לעת.

6.10 שביל להולכי רגל

שטח מיועד למעבר להולכי רגל, גינון, ניקוז ומעבר (לכל אזורי המגורים).

6.11 זכות מעבר

תותר להולכי רגל זכות מעבר מתחת לגשר.

7.1 מרתף מחסן וסככה

7.1 (א) לא תותר הקמת מחסנים פרטיים בקומת הקרקע בחצרות פרטיות של המבנה אלא אם נתקיימו לגביהם התנאים הבאים:

- (1) המחסן מהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין.
- (2) עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין.
- (3) תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהתה הבניה.
- (ב) באזור מגורים מיוחד ובאזור מגורים ג' יוקם מחסן משותף עבור ציוד גינון, אחזקה ותחזוקה, בכל כניסה לבנין יוקם מחסן משותף לעגלות.
- (ג) באזור מגורים מיוחד קווי הבנין של מרתף-החניה לא יחרגו מתחום קוי המגרש המסומנים בתשריט.

(ד) סככות רכב: שטח מקס 25.5 מ"ר (אזור מגורים א')

(1) תותר הקמת סככות רכב לחזית דרך לפי התנאים כדלקמן:  
סככות הרכב יבנו על הגבול המשותף עם מגרש שכן פרט למגרשים פינתיים ומגרשים הגובלים עם מגרשים פינתיים הכל לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

(2) קווי בנין לסככות רכב:

קדמי : 0.0 מ'  
צדדי : 0.0 מ' לגבול עם מגרש שכן. במקרה והמגרש גובל גם בצד בדרך כלשהי, תותר הקמת סככת רכב במגרש רק בגבול המרוחק ביותר ממפגש הדרכים.  
(3) כל זוג סככות רכב בין שכנים יתוכנן בעיצוב תואם אחד למשנהו.

(ה) מרתפים (לאזור מגורים א)

- (1) לכל יח"ד תותר בניית מרתף.
- (2) המרתף לא יבלוט מקווי היטל המבנה העיקרי.
- (3) פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ-0.80 מ' מעל פני הקרקע הסופיים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית, וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'.

7.2 מרפסת שרות (לאזור מגורים ג' ומיוחד)

- א. לכל יחידת דיור תהיה מרפסת שרות אחת לפחות בשטח המתאים לתכיל את המכלולים הבאים:
- (1) מתקן צינון או מתקן עבור יחידות עיבוי למזגנים עיבוי למזגנים מפוצלים הכולל את כל ההכנות הנדרשות לכך ביחידת דיור.
- (2) מכונת כביסה.
- (3) כיור שרות.
- (4) מתקן ומסתור לתליית כביסה.

5 ארון שרות.  
 ב. כחלק מהבקשה להיתר יצוין פתרון אריטקטוני למסתור. בק.מ. 1:50 להסתרת כל המכלולים הנ"ל. המסתור יהיה מחומר יציב, בלתי שקוף ובצורה שתבטיח את עמידותו בפני מפגעים חיצוניים.  
 ג. המסתור לא ייכנה מעל לכניסת הבית.

7.3 מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז, חיווט חשמל ותקשורת  
 מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים (בקומת הכניסה ובחדר המדרגות) ו/או טמונים בשלד הבנייה ו/או מוסתרים במסתור הכביסה.  
 לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, כולל עמודים וחזיתות פנימיות של קומות העמודים.

7.4 פרגולות

א. פרגולות על גגות, מרפסות וגג וכל שטח פתוח בבניין תהיונה חלק מהבקשה להיתר של כל בנין. הפרגולות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר בק.מ. 1:20.  
 ב. בפרגולות לקירוי התניונים יותר קו בנין 0, הן תהיה אחידות בעיצובן. הנחיות העיצוב תפורטנה בבקשה להיתר בק.מ. 1:20.  
 ג. פרגולות בחצרות פרטיות ובדירות צמודות קרקע יהווה חלק מן הבקשה להיתר, תותר הקמת פרגולה עד קו בנין 0.

7.5 גגות

א. בשכונה מתוכננים בנינים בני ארבע קומות שגגות מבנים נמוכים יותר מהוות לגביהם "חזית חמישית" של המבנה. על מנת שחזית זו תיראה אסתטית, חלק מהבקשה להיתר בנייה תהיה תוכנית גג מפורטת על כל מתקניו הכוללת רשימה של חומרי הגמר. למתקנים כגון: מערכות סולריות, קירור וצינור וכיו"ב ולתליית כביסה כגגות צמודים או במרפסות גג ימצא פתרון אריטקטוני המשתלב עם חזות הבניין.  
 ב. חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגג יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני EPDM לבן, PVC לבן וכד').  
 לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכד').  
 ג. השימוש בריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל (לא יותר חיפוי באגרט רך המוטבע עליהן אינטגלרית).

7.6 צורתו ומראהו של הבניין

א. הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבניין.  
 ב. חומרי הגמר של המבנים יהיו: אבן נסורה, שיש, פסיפס קרמי או שלובים ביניהם (כל בנין יהיה מצופה ב60% אבן לפחות, לא יותר גמר טיח).

7.7 מרפסות בלתי מקורות

לכל יחידת דיור תהיה מרפסת מגורים בלתי מקורה אחת לפחות ששטחה המזערי יהיה 5% משטח יחידת הדיור.

7.8 חניות

א. החניה תהיה כתחום המגרשים וכהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.  
 ב. ביצוע מגרשי החניה יהיה באבן משולבת או חומר שווה ערך. החניה תשולב עם מקומות לעצים להצללת המכוניות כולל מערכת השקיה ופרגולות

7.9 סידורים לנכים

בכל בניין, המכיל מעלית תותקן מדרכה מתאימה לנכים, הקושרת בין הכניסה לבית והחניה לבין המעלית.

7.10 מעליות

כל בנין כן 4 קומות ומעלה יחוייב בהתקנת מעלית.

הנחיות כלליות למערכות תשתית

8.1 כללי

א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים הנחת קווי מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים-הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

- ב. תינתן זכות מעבר למגרשים שכתחום התוכנית למערכות מים, בירב וליקור כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
- ג. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ד. העברת קוי תשתית תהיה בין קו הבניין לגבול המגרש.

8.2 תשתיות חשמל

לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה כאשר המדידה תהיה בקו המשוד על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

8.3 רשתות חשמל

א. רשת החשמל במתח גבוה ורשת החשמל במתח נמוך יהיו תת-קרקעיות.

8.4 תקשורת וטלוויזיה בכבלים

השכונה תחובר לרשת הטלפונים לרשת הטלוויזיה בכבלים באמצעות כבל תת-קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיות. הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר בתאום ובאישור חברת "בזק". וחברת הטלוויזיה בכבלים. לא תותרנה אנטנות או צלחות קליטה לשידור טלוויזיה נפרדות לכל בנין.

8.5 מכני עזר ומתקנים לתשתית

א. באזור מגורים מיוחד ואזור מסחר ניתן יהיה להקים תחנת טרנספורמציה וחדרי בזק כחלק בלתי נפרד מהמבנה בתחום קוי בניה מותרים.

8.6 ניקוז

תוגש תכנית ניקוז לשכונה, על בסיס הסקר ההדרולוגי הקיים התכנית תובא לאישור רשות הניקוז. הסדרת הניקוז תבוצע יחד עם כל עבודות התשתית.

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש דונם	מס' יח' דיור מירבי למגרש	שטח בניה מרבי ב-מ"ר				מס' קומות מירבי (לא כולל מרתף) (2)(3)	קווי בנין	
				מטרות עקריות		מטרות שרות				תכסית קרקע מרבית לבנין (מ"ר) (1)
				מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע			
מגו-רים א	101	1.784	8	1480	320	120	720	2 + מרתף עליה לגג	כמצויין בתשריט	
	102	1.171	5	925	200	75	450			
	103	1.171	5	925	200	75	450			
	104	1.784	8	1480	320	120	720			
	105	1.171	5	925	200	75	450			
	106	1.171	5	925	200	75	450			
	107	1.784	8	1480	320	120	720			
	108	1.171	5	925	200	75	450			
	109	1.171	5	925	200	75	450			
	110	1.784	8	1480	320	120	720			
	111	1.171	5	925	200	75	450			
	112	1.171	5	925	200	75	450			
מגו-רים ג	302	3.603	24	2110	305	820	800	4 + מרתף עלית לגג		
	303	3.397	24	2110	305	820	800			
	304	3.335	24	2110	305	820	800			
	305	3.273	24	2110	305	820	800			
	306	3.415	24	2110	305	820	800			
מגו-רים מיוחד	1101	1.974	32	2640	980 (4)	700	500	8		
	1102	2.033	22	2260	250	925	600	6		
מסחר	1001	1.035		300	50	30	330	1		
שטח לבנין צבור	501	0.717		250		40	200	2		
	502	1.257		250		50	300	1		
שטח למת-קנים הנד-סים	701	0.104		50			50	1	4.5 2.5 0	
	702	0.126		50			50	1	6 2.5 0	

- (1) תכסית קרקע מירבית אינה כוללת שטח חניה מקורה ומחסן.
- (2) גבה בנייה מירבי יהיה 8.5 מ' מזווד ממפלס המדרכה בנקודה הגבוהה בחזית הכביש.
- (3) עלית הגג וחדרי המעליות אינם נמנים במינין הקומות.
- (4) שטח עלית הגג נכלל בסה"כ שטח המבנה.
- (5) א. למגרש מס' 701 יהיה קו בניין 0 לכוון מגרש מס' 401 ו 4.5 מ' לכוון מגרש הגובל.
- ב. למגרש מס' 702 יהיה קו בניין 0 לכוון מגרש מס' 502 ו 6.0 מ' לכוון מגרש הגובל.

10. חלוקה ורשום

חלוקה ורשום יבצעו בהתאם להוראות ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"א 1965.

11. הפקעה לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים ייפקעו ע"י תועדה המקומית ויירשמו ע"ש חרשות המקומית עפ"י חוק תכנון ובניה התשכ"ה 1965 עפ"י סעיף 188 א', ב'.

12. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה ינתנו לפי תכנית זו.
- ב. היתרי בניה ינתנו לאחר אשור תכנית פתוח בק.מ. 1:250 אשר תכלול פירוט לנקוד, חניה, גנון ונטעת, מקום בלוני גז, מיכלים לאצירת אשפה גדרות וכו' ע"י מהנדס המועצה.
- ג. הוצאת היתרי בניה לפתוח תותנה באשור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י משרד התחכורה ורשויות התמרוך.
- ד. היתרי בניה ינתנו רק לאחר תחילת ביצוע מכון טחור שפכים.
- ה. היתרי בניה למתקנים הנדסיים יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ו. על אף האמור בסעיף ד' לעיל היתרי בניה ינתנו כן לאחר תחילת בצוע בפועל של מכון הטיהור לשפכים.

13. תאריכי ושלבי ביצוע התוכנית

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



