

6-4060



מבוא

השכונה שבתחומה נמצאת התכנית הנידונה הינה שכונה ותיקה, ותושביה מבוגרים. קיימים מספר שטחים ציבוריים, ללא שימוש. בבדיקה שהתייחסה להיקף השטחים הציבוריים הפתוחים בשכונה התברר כי מזה שנים יעוד הקרקע הקיים אינו משמש את יעודו, לאור צרכי הקהילה הוחלט לשנות את היעוד הקיים לבנייני ציבור. המקלט הקיים ב- ש.צ.פ משמש כיום כבית כנסת שכונתי. לאחר הרחבת הפעילות הדתית בקהילה קיים צורך להגדיל את שטח בית הכנסת (כיום תח קרקעי) ע"י תוספת בנייה בקומת

הקרקע.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
הועדה המקומית לתכנון ובניה	
נתיבות	
תכנית מפורטת מס' 22/03/102/02	
הועדה המקומית בישיבה מס' 2/2001	
מיום 27/03/01 החליטה להמליץ	
בפני הועדה המחוזית לאשר את התכנית	
יו"ר הועדה	מנהל הועדה
	שמעון עזריאל

משרד הפנים מחוז דרום	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
נישור תכנית מס' 22/03/102/02	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 27/03/01 לאשר את התכנית	
סגן מנהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 22/03/102/02	
בדרכמה בילקוט הפרסומים מס' 5802	
מיום 17/03/01	



-1-

הוראות התכנית

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי- נתיבות

תוכנית מפורטת מספר- 102/102/03/22 א'

שינוי לתכנית מספר 78/102/03/22 ולת"רש"צ 4/13/10

[78/102/03/22 א']

תאריך: 01-12-12
08-03-02
12-05-02

01.06.2003

נתקבל

-2-

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 102/102/03/22 א', שינוי לתכנית מס' 78/102/03/22 ולתש"צ 4/13/10 [78/102/03/22 א'].

2. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית
א. 8 דפי הוראות לתכנית (להלן: התקנון)
ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:250 (להלן התשריט)

3. מקום:

מחוז: דרום
נפה: באר-שבע
ישוב: נתיבות
גוש: 39571
ח"ת: 84, 102

4. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. שטח התכנית: 0.926 דונם

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

7. מגיש התכנית: המועצה המקומית נתיבות

8. המתכנן: ש.ששפורטה-אדריכלים, רשיון: 33878
ת.ד 5222 אשקלון, טלפון: 054-583216

01.06.2003

נתקבל

-3-

9. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 78/102/03/22 ולתרש"צ
4/13/10 [78/102/03/22 א'] בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

10. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בניין ציבורי ע"י שינוי יעוד הקרקע
מ- ש.צ.פ לבנייני ציבור וקביעת הנחיות, מגבלות וזכויות בנייה.

11. תכלית ושימושים:

1. שטח לבנייני ציבור:

באזור זה יוקם בית כנסת ומקלט ציבורי.

2. דרכים וחניות:

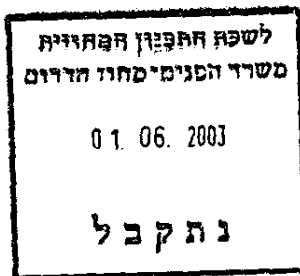
תוואי הדרכים רוחבן וקווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

12. תנאים למתן היתרי בנייה:

התרי בנייה יוצאו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו מיד לאחר אישורה
וע"פ בקשה למתן היתר בנייה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.

13. חנייה:

החניה תתוכנן ותותקן בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה
בתוקף לעת הוצאת התרי הבנייה.



14. מקלוט ו/או מרחב מוגן:

יתוכנן עפ"י תקנון הג"א ובאישורם.

15. עיצוב אדריכלי:

א. גימור:

חומרי הגמר יהיו מסוג עמיד כדוגמת אבן נסורה, קרמיקה, פסיפס וכיו"ב בתאום עם מהנדס העיר.

ב. גגות המבנים:

תותר גגות רעפים ו/או גגות שטוחים ושילובם יחד.

ג. מערכות סולריות:

בכל המבנים תשולב המערכת הסולרית בארכיטקטורה של המבנה, כחלק אינטגרלי ממנו.

01.06.2003

נתקבל

16. טבלת זכויות בנייה- מצב מוצע

הערות	קווי בנין			חכסית מרבית %	הקפי בנייה עיקריים במגרש (%)			מיקום ביחס ל- 0.00	מס' קומות מרבית	שטח מגרש מזערי דונם	מס' מגרש	אזור
	א	צ	ק		סה"כ	שירות	עיקרי					
הערה 1	ע"פ המסומן בתשריט			45	90	20	70	מעל	2	618	707	שטח לבנייני ציבור
					90	20	70	מתחת				

הערה: 1. מבנים קיימים החורגים מקווי בנין שנקבעו בתכנית זו.
ימשיכו להתקיים וכל בנייה חדשה או חוספת יהיו בהתאם
להוראות תכנית זו.

17. הנחיות כלליות לתשתית:

א. פיתוח: תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת. (בהמשך יפורטו כוונות המתכנן לגבי אופי תאורת הרחובות, רהוט- גן, שבילים, דרכים משולבות, גדרות, נטיעות וכו').

ב. חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנוכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

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

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלא. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

ג. תקשורת: תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה, וכו' יתואמו ויאשרו ע"י חברת

בזק ומהנדס העיר כמשק תת-קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס העיר.

01.06.2003

נתקבל

-7-

ד. ניקוז: תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ה. ביוב: תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת.

ו. מים: תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מנהל ההנדסה, מכבי-אש ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ז. אשפה: סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העירייה.

ח. תשתיות: לא תורשה כל בנייה על קווי תשתית קיימת. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו בתאום עם מנהל ההנדסה.

18. חלוקה ורישום:

א. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

19. הפקעה לצורכי ציבור:

השטחים המיועדים בתכנית לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. סעיפים 188 א' ו- ב'. בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

20. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע 5 שנים מיום אישורה.

לשכת התכנון והתחזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

01.06.2003

נתקבל

21. חתימות:

היוזם:

עזריאל שמעון
מהנדס
עיריית נתיבות

בעל הקרקע:

מתכנן:

ששפורדוקה אדריכלים
מס' 101
תל אביב

ועדה מחוזית:

ועדה מקומית:

לחכונת המקומית
נתיבות