

לסכת התכנון והבניה
 12.01.2004
 נתקבל

G-4182

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 105/102/03/22
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 לאשר את התכנית
 15/9/03
 סמנכ"ל תכנון
 מידר העדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי

הודעה על אישור הכ"ת מס' 105/102/03/22
 פורסמה בילקוט התקומים מס' 5178
 מיום 18/10/04

נתיבות

מבוא לתכנית מפורטת מס' 105/102/03/22 א'

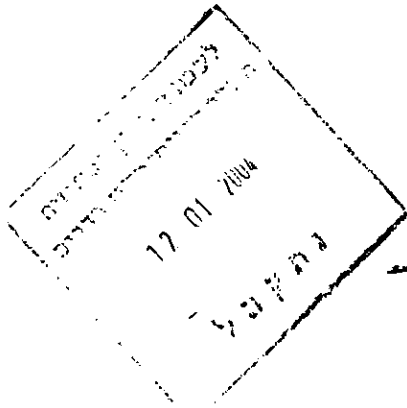
עקרונות התכנון ומהותו:

תכנית זו באה להגדיל את מס' הקומות המותרות בבניין מ-2 קומות ל-3 קומות. לאפשר בנייתם של מרחבים מוגנים, להגדיל את זכויות הבנייה המותרות בחלקה מ-70% ל-80% שטח עיקרי ומ-0% ל-15% שטחי שירות, ושינוי קווי בניין: אחורי מ-5.0 מ' ל-0.4 מ', קדמי מ-5.0 מ' ל-2.5 מ'.

בברכה,

אבי צרפתי - אדריכל
 אבי צרפתי - אדריכל וכונה ערים
 מ"ר 25305 ת"ז 014114227
 הנוסע 3 נתניה 42700, טל' 09-8337168

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 נתיבות
 תכנית מפורטת מס' 105/102/03/22
 הועדה המקומית בישיבה מס' 8/96
 החליטה להמליץ
 מיום 11/9/96
 בכני הועדה המחוזית לאשר את התכנית
 מנהיג הועדה
 שימועון עזריאל
 יושב ראש הועדה
 יחיאל אביב



מרחב תכנון מקומי נתיבות

תכנית שינוי מתאר : 105/102/03/22 א'

שינוי לתכנית מס' 105/102/03/22

תקנון

הדרוס	מחוז:
באר-שבע	נפה:
נתיבות	מקום:
אוקטובר 2001	תאריך:



-2-

פרק א' - התכנית

1. המקום : נתיבות
2. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 105/102/103/22 א', שינוי לתכנית מפורטת מס' 105/102/03/22 בנתיבות.
3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").
4. שטח התכנית : 1,886 מ"ר
5. גוש : 39579
6. חלקה : 4
7. מגרש : 2000
8. מגישי התכנית : הוועדה המקומית נתיבות. (ת"ד 1 נתיבות – טל' 08-9938711)
9. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
10. עורך התכנית : אבי צרפתי – אדריכל. (הנוסע 3 נתניה – טל' 09-8337168)
11. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 105/102/03/22 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
12. מטרות התכנית : יצירת מסגרת תכנונית לשטח למוסד בהסכמת בעלים ע"י שינויים בייעודי קרקע וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בנייה.
13. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ב' – תכליות ושימושים

1. שטח למוסד : שימושים
- מטרות שירות : תותר הקמת מבנים שישמשו לחינוך, מגורים לתלמידי פנימייה, מגורי סגל, מבני תפילה והשירותים הנלווים להם וכיו"ב.
מטרות שירות המותרות במגרש הינן מרחבים מוגנים בשטחם הדרוש עפ"י פיקוד העורף, מחסנים שגובה תקרתם אינו עולה על 2.20 מ' מרצפתם, מרתפים שגובה תקרתם אינו עולה על 2.40 מ' מרצפתם ומבנים טכניים כגון חדר שנאים כדרוש ע"פ חברת החשמל, חדר דוודים, חדר מכונות וכיו"ב.

2. טבלת אזורים, זכויות ומגבלות בנייה:
 מצב קיים א. אחוז בנייה: 45% לקומה אחת מקיימום שתי קומות.
 אחוז מקיימולי של כל הקומות 70%.
 ב. קווי בנייה: קומי - 5.00 מ'
 צדדי - 5.00 מ'
 אחורי - 5.00 מ'

מצב מוצע

גובה מרבי	מס' קומות מרבי	קווי בניין (מ')			תכסית מרבית %	היקפי בנייה מרובים				שטח מגרש במ"ד	מס' מגרש	יעד שטח למסוד	
		צדדי	אחורי (דדום- מערב)	קומי (דדום- מזרח)		סה"כ עיקרי שרות	מטרות שירות מעל לקרקע	מטרות עיקריות מעל לקרקע	מטרות עיקריות מתחת לקרקע				מטרות עיקריות מתחת לקרקע
עד 12.0 מ' מתפלס המדרבה בחזית המגרש במקום המבנה ביותר	3 קומות	5.0 מלבד צפון- מערב שיהיה 4.0	5.0	2.5	40%	95%	15%	0%	80%	0%	1,886	2000	שטח למסוד

נתקבל
 12.01.2004
 משרד התכנון והבנייה
 מנהל תחום התכנון

הערות לסבלת מצב מוצע

*הערה 1 : תוחב בנייה מס' מבנים על מגרש אחד. המרחק המזערי בין מבנה למבנה יהיה 5.0 מ'.

פרק ג' – כללי

: ביוב, ניקוז, אספקת מים ומתקני אשפה יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר נתיבות ואישורו בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

1. שרותים הנדסיים

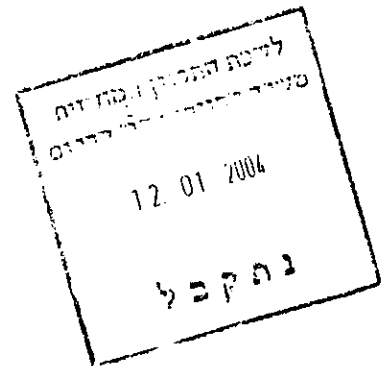
: הבנייה תהיה עפ"י הנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

2. מרחבים מוגנים

: א. 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 אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל או בין תיל חשמל קיצוני לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

3. חשמל

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6.0 מ'	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה - 22 ק"ו
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון - 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35.0 מ'		קו חשמל מתח עליון - 400 ק"ו (קיים או מוצע)



ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל – מחוז דרום.

4. חנייה

: החנייה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חנייה ארצי.

5. שלבי ביצוע

: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

6. תנאים למתן היתר בנייה

: היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זאת בתנאים כדלקמן:

6.1 ביוב – היתרי בנייה יינתנו 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 והבנייה.

6.2 היתר בנייה להקמת בניין על המגרש יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה בקשה להיתר התואמת את הוראות התכנית והחוק. הבקשה תכלול תכנית בינוי ופיתוח ויצורפו לה מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

6.2.1 יובטח חיבור למערכת הביוב המקומית וזאת לאחר קבלת אישור משרד הבריאות לתכנית שבה תוכח אפשרות קליטת כמויות השפכים שיוזרמו מאזור זה.

6.2.2 היתר בנייה יכלול גידור קשיח ואטום של תחום המגרש עפ"י מפרט שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. גובה הגדרות יהיה עד 1.80 מ' ממפלס הקרקע הסופית.

6.2.3 כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חזירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוח ו/או מי התהום.

6.2.4 חזות עיצוב ופיתוח.

6.2.5 שלבי ביצוע המבנים לרבות שלבי ביצוע תשתית המים, הביוב והחשמל.

6.3 הנחיות סביבתיות למתן היתר בנייה:

6.3.1 ניקוח: תיעשה הפרדה בין מערכת הניקוח לבין מערכת הביוב ויינקטו כל האמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

התכנית תכלול את שיטת סילוק מי הגשמים.

6.4 בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארגבות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בנייה, גידור, שילוט ותאורה.

6.5 פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המבנה, אופן סילוק עודפי העפר, גינון בתחום המגרש ושלבי ביצוע התכנית.



סלע הגי
ראש ענף

מחל מקרקע
פאנל שפורטו
ממלכת חזות חדרים
1/1/04
חתימת בעל הקרקע

חתימת מגיש התכנית

אבי צרפתי - אדריכל ובונה עריכ
מ"ר 05 227 01411
הנשע 3 מ"ר 000 47000, טל' 8337168-09

חתימת עורך התכנית