

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מהנדס הדרום  
 14 09 2004  
 נתקבל

**מרחב הדרום**  
**מרחב תכנון מקומי – נתיבות**

---

**תוכנית מפורטת מס' 143/102/03/22**  
**שינוי לתוכנית מפורטת 178/102/03/22**  
**( תרש"צ 4/13/10 ) ו' 78/102/03/22**

משרד הפנים נהוג דרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 143/102/03/22  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 14/09/04 לאשר את התכנית  
 מינהל התכנון יו"ר הועדה המקומית

**תקנון**

יוני 2002

הודעה על אישור תכנית מס' 143/102/03/22  
 בגובה בילקוט הפרטומים פס. 5350  
 ביום 14/12/04

## דף מבוא

מטרת תוכנית זו, שינוי יעוד קרקע ממגורים א' " לאזור מגורים משולב במוסד" במגרש מס' 11812 ויצירת מסגרת תיכנונית שתאפשר בניית כולל, בית תפילה ( ביהכ"ס ) ומשרד לקבלת קהל, המשולבים עם מגורי הרב, דבר המצריך הגדלת זכויות הבנייה במקום.



1. שם התוכנית : תוכנית איחוד מגרשים בהסכמת בעלים.  
תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת 143/102/03/22  
המהווה שינוי לתוכניות המפורטות 78/102/03/22 ב' -  
( תרש"צ 4/13/10 ) ו- 78/102/03/22.

2. נתוני התוכנית :

מחוז : הדרום

נפה : באר שבע.

מקום : נתיבות.

גוש : 39574 , 39571

חלקות : 118 (חלק) , 102 (חלק)

שטח תוכנית : 1,208 דונם.

בעל קרקע : ממ"י.

מגיש התוכנית : הרב יעקב איפרגן

רח' ירושלים 241 נתיבות ת"ד 2079 מיקוד 80200

המתכנן : מסילטי אדריכלים בע"מ - אדריכל ישראל מסילטי , פארק המדע ת.מ.ר.  
רח' המדע , רחובות . טל' 08/9467966,7 פקס 08/9468485.

3. מסמכי התוכנית : א. התוכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב ( להלן "הוראות התוכנית" ).  
ב. תשריט בקני"מ 1:250 ( להלן התשריט ).  
כל המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

4. יחס לתוכניות אחרות : תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 78/102/03/22 ב'  
( תרש"צ 4/13/10 ) ו- 78/102/03/22.

5. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התוכנית : יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת אזור למגורים המשלב בתוכו  
מוסד ציבורי ע"י איחוד מגרשים בהסכמת בעלים ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת  
הנחיות זכויות ומיגבלות בנייה.

7. תכליות ושימושים : 7.1 אזור "מגורים משולב במוסד" -  
תותר בניית כולל ומגורים לסגל, בית תפילה, יחידת מגורים לרב הכולל, שמאחדת אזור  
לקבלת קהל.

7.2 דרך גישה מוטורית -  
תותר זכות מעבר לכלי רכב. רוחב וקווי בניין כמסומן בתשריט.

7.3 דרכים -  
רוחב וקווי בניין כמסומן בתשריט.





8. הנחיות ומגבלות בנייה-

8.1 גגות :

- גגות המבנים יהיו משופעים ומכוסים ברעפי חימר או בטון. גגות שטוחים יותרו בשטח שלא יעלה על 30% משטח הגג. הפתרון להצבת קולטים ודודי שמש ו/או כל אמצעי אחר לאנרגיה סולרית, יהיה חלק אינטגרלי בתכנון הגגות ובאישור מהנדס בעיר.

8.2 גובה בניין :

- א. גג רעפים – גובה שיא הגג לא יעלה על 9.0 מ', יימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה לבניין.
- ב. גג שטוח – גובה שיא הגג (כולל מסתור לדודי שמש לא יעלה על 8.50 מ' יימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה לבניין.
- ג. גובה מפלס הכניסה לא יעלה על 1.70 מ' מפני אבן שפה הקיימת ברי"ח ירושלים.

8.3 גדרות :

- \* הגדרות מסביב לחלקות בגובה עד 1.20 מ' החלק הבנוי של הגדר יצופה באבן ולא יפחת מ- 1.2 מ' מרום קרקע המתוכננת.

8.4 מרחב מוגן :

- \* מרחבים מוגנים יהיו בהתאם לחוק תכנון בניה ולתקנות הג"א.

9. החניה - החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי.

14.09.2004

10. טבלת אזורים, שימושים זכויות ומגבלות בנייה:  
טבלת מצב קיים ע"פ תכנית 78/102/03/22:

הערות	תכליות אחרות	קו בניין מינימלי ב- מ'			% בנייה מקסימלי של כל הקומות	מספר מקסימלי של הקומות	% מקסימלי לקומה	שטח מינימלי של המגרש	מס' מגרש	ציון בתשריט	אזור
		אחורי	צדדי	קדמי							
תותר בניית קוטגי בתנאי שיחולו הוראות של % בנייה ב- 2 קומות לייח דיור		5.00	0.00 או 3.00	3.00	60	קומה אחת או קוטגי	45	600 מ'	1182	כתום	מגורים קומה אחת או קוטגי

11. טבלת אזורים, שימושים זכויות ומגבלות בנייה:  
טבלת מצב מוצע:

קווי בניין (מ')	מס' קומות מרבי	תכנית שטח מרבית ב- %	סה"כ עיקרי + שירות	היקפי בנייה מרכיבים במגרש (ב- %)				שטח המגרש	מס' מגרש	שימוש	אזור
				מטרות שירות **		מטרות עיקריות					
				מעל לכניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	מעל לכניסה קובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
לפי הסימון בתשריט	+ 2 מרתף	15	40	5	5	30	-	1.015	1182	מגורים	אזור מגורים משולב במוסד
		45	150	10	10	90	20				

\* בקו בניין 0 לא תותר פתיחת פתחים.

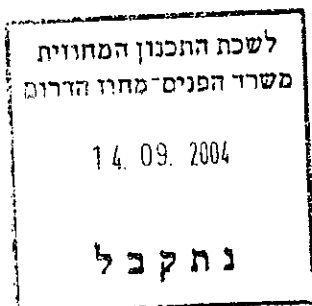
\*\* פרוט שימושים המותרים למטרת שירות :

מגורים : מתחת לפני הקרקע : 1. מיתקנים ומערכות טכניות - 2% .  
2. אחסנה - 3% .  
סה"כ - 5% .

מעל לפני הקרקע : 1. ממ"דים - 3% .  
2. מבואות וחדרי מדרגות - 2% .  
סה"כ - 5% .

מוסד : שטח עיקרי, מתחת לפני הקרקע : 20%.

- שטח שרות, מתחת לפני הקרקע : 1. מיתקנים ומערכות טכניות - 3%.
2. אחסנה - 10%.
  3. מבואות וחדרי מדרגות - 1%.
  4. ארכיב - 7%.
  - סה"כ - 20%.



12. הנחיות כלליות לתשתית :

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, המים הביוב, התקשורת, הטלוויזיה סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים – הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.

12.1 תקשורת : המבנים יחוברו לרשת הטלפונים בתאום עם הרשות המוסמכת.

12.2 חשמל : המבנים יחוברו לרשת החשמל בתאום עם הרשויות המוסמכות לא יינתן היתר בניה למבנה א חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק חיצוני	מתיל	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 עליון (קיים או מוצע)			20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מצע)			35 מ'



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

12.3 מים וביוב : המבנים יחוברו לרשת המים והביוב העירוני.

13. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה ה-תשכ"ה 1965.

14. הפקעות לצרכי ציבור : מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהל מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

15. תנאים למתן היתרי בניה : היתרי הבנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

16. שלבי ביצוע : התוכנית תבוצע תוך 8 שנים מיום אישור.

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הירושלם  
14.09.2004  
גח קבל

חתימות :

הרב יעקב איפרגן

חתימת מגיש התוכנית :

מ.ת.ה.

מ.ת.ה.  
מ.ת.ה.  
מ.ת.ה.  
מ.ת.ה.  
מ.ת.ה.

מנהל מקרקעי ישראל

הועדה לתכנון ובניה נתיבות

חתימת בעלי הקרקע :

חתימת הועדה לתכנון ובניה נתיבות :

ישראל מסילטי  
אדריכל  
מ.ה. 100000000

אדריכל ישראל מסילטי - מסילטי אדריכלים בע"מ

חתימת המתכנן :