

לשכת התכנון הטכנית
 משרד הפנים - מחוז הדרום

19.05.2004

נתקבל

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי נתיבות

תכנית מסורטת מס' 153/102/03/22
 שינוי לתכנית מס' 78/102/03/22
 (תרש"צ 4/13/11) א' 78 / 102 / 03 / 22
 ולתשריט חלוקה מס' 78/102/03/22(1).

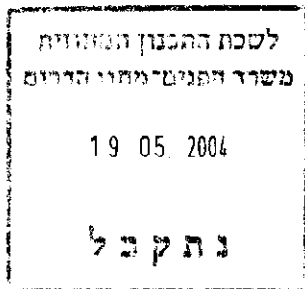
הוראות התכנית

מוסרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1945
 אישור תכנית מס' 153/102/03/22
 הודעה המוגשת לתכנון תכנית החלטה
 בע"מ 6A/04
 אג"מ
 סגן מנהל המחוז

העתק משרדי

הודעה על אישור תכנית מס' 153/102/03/22
 נורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5311
 מיום 6A/04

- תאריך: אוגוסט 2001
- דצמבר 2002
- יולי 2003
- אוגוסט 2003
- נובמבר 2003
- מאי 2004



מבוא

תכנית זו מטפלת ב- 4 מגרשי מגורים הנמצאים בשד' ירושליים, נתיבות.

מגיש התכנית מבקש לשנות קווי בניין, להעביר זכויות בניה למטרות שרות מהמרתף לקומות שמעל הקרקע, להגדיל תכסית מרבית ולשנות את הגבלת שטח מגרש מינימלי שבתכנית המפורטת המאושרת נמצא בסתירה לשטחי המגרשים בפועל.

העתק משרדי

1. שם התכנית.

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 153/102/03/22 שינוי לתכנית מס' 78/102/03/22, 78/102/03/22 א' (תרש"צ 4/13/11), ולתשריט חלוקה מס' 78/102/03/22(1).

2. הנתונים הכלליים.

- א. מחוז - הדרום.
- ב. נפה - באר שבע.
- ג. מקום - שד' ירושליים 25/1, 25/2, רח' שבטי ישראל, נתיבות.
- ד. גוש - 39575, חלקה 10, 70 (חלק), 108 (חלק).
- ה. המגיש - נתן עמר, שד' ירושליים 25/1, נתיבות, טל סוללרי: 480724-050.
- ו. בעל הקרקע - אשר בן יאיר, שד' ירושליים 25/2, נתיבות. מ.מ.י. (ר"פ), מועצה מקומית נתיבות, אשר בן יאיר, נתן עמר, פנינה עמר, מרי עמר, סלומון עמר.
- ז. עורך התכנית - אדריכל רבינוביץ' ויקטור, רח' עבדת 12, ב"ש. רשיון מס' 26019.
- ח. שטח התכנית - 1.866 מ"ר.

3. מסמכי התכנית.

- א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).
 - ב. תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט).
 - ג. נספח בינוי מחייב לגבי מיקומם של מחסנים בחצר אחורית וסככות רכב (להלן הנספח).
- כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות.

תכנית זו כפופה לתכניות מס' 78/102/03/22, 78/102/03/22 א' (תרש"צ 4/13/11), ולתשריט חלוקה מס' 78/102/03/22(1), למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. מטרת התכנית.

יצירת מסגרת תכנונית למגרשים מס' 5010/1, 5010/2, 5010/3, 5010/4, הנמצאים באזור מגורים א', להגדלת שטח בניה ע"י שינויים בזכויות בניה, הנחיות ומגבלות בניה ושינויים בקווי בניין.

6. תכליות ושימושים מותרים, הוראות ומגבלות בניה.

6.1 אזור מגורים א' (מגרשים מס' 5010/1, 5010/2, 5010/3, 5010/4):

6.1.1 במגרשים מס' 5010/1 תותר הקמת בית מגורים חד-משפחתי בן 2 קומות עם קיר משותף. במגרשים 5010/2, 5010/3, 5010/4 תותר הקמת בית מגורים חד-משפחתי בן 2 קומות + מרתף עם קיר משותף. גובה מרבי למבנה עם גג בטון שטוח לא יעלה על 8.00 מ', לא כולל מסתור דוד שמש, ו- 8.50 מ' עם גג רעפים. הגובה יימדד מגובה מדרכה בפינה הגבוהה בחזית המגרש. שיפוע גגות וניקוזם יהיה לכיוון המגרש. 6.1.2 מרתף:

במגרשים 5010/2, 5010/3, 5010/4 תותר הקמת מרתף בגבולות מבנה עילי. גובה חלל המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.

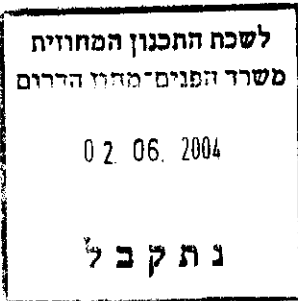
6.1.3 מערכת דודי שמש – מיקום דודי שמש יותר בתוך חלל גג רעפים או מאחורי מסתורי דוד שיהוו חלק אינטגרלי מהמבנה עם גג בטון שטוח. גובהם לא יעלה על 1.80 מ' מעל פני בטון של הגג. 6.1.4 מחסן:

בכל מגרש תותר הקמת מחסן אחד בתוך קווי בנין כחלק אינטגרלי של הבית או בחצר אחורית של המגרש בקו בניין צדדי ואחורי 0.0 מ'. שטחו המרבי של מחסן לא יעלה על 8.0 מ"ר, גובהו הפנימי יהיה 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן. שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. מיקומם המחסנים בחצר ייקבע לפי נספח בינוי. מחסני פח הקיימים במגרשים יהיו להריסה. 6.1.5 סככת רכב:

בכל מגרש תותר הקמת סככת רכב לשני מקומות חניה בשטח 30 מ"ר אשר תקורה בקירוי קל ללא קירות. שיפוע הסככה וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. מיקומם של הסככות רכב ייקבע לפי נספח בינוי.

6.2 דרכים:

רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט.



העתק משרדי

19.05.2004

נתקבל

7. טבלת זכויות בניה (מצב קיים – לפי תכנית מאושרת מס' 78/102/03/22).

הערות	קו בניין מינימלי			%בניה מקסימלי של קומות	מספר מקסימלי של קומות	%בניה מקסימלי לקומה	שטח מינימלי של המגרש	מספר מגרש	ציון בתשריט	אזור מגורים
	אחורי	צדדי	קדמי							
תותר בניה קוטג בתנאי שיחולו ההוראות של % בניה ב-2 קומות ליח' דיור	5.00	0 או 3.00	כמסומן בתשריט	60	קומה 1 או קוטג'	45	600*	ראה טבלת מגרשים בתשריט	כתום	מגורים קומה אחת או קוטג'

* למגרש דו-משפחתי.

קו בניין: קדמי – 3 מ' לאורך דרכי גישה פנימיות.

צדדי – אפס או 3מ' (0 – קיר משותף לבית דו- משפחתי).

אחורי – 5מ', למעט מחסנים או סככות חניה שיותקנו בקו בניין אפס של המגרש.

מרתפים: המרתף לא יעלה על 60% משטח קומת קרקע.

8. טבלת זכויות בניה (מצב מוצע).

מס' יח"ד במגרש	מס' קומות מרבי	קו בניין (מ')			סך הכל שטחי בניה	תכסית מרבית	היקפי בניה מרביים למגרש				שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	אזור מגורים
		ק	צ	א			מטרות עיקריות		מטרות שירות*				
							מזל לקרקע	מתחת לקרקע	מזל לקרקע	מתחת לקרקע			
1	2	כמסומן בתשריט	96%	59%	12%	--	84%	---	449	5010/1	מגורים א' עם קיר משותף		
										5010/2			
	5010/3												
+2 מרתף			111%	69%	18%	15%	78%	281	5010/4				

*שטח למטרות שרות מעל הקרקע כולל: ממ"ד 10 מ"ר ברוטו, מחסן 8 מ"ר וסככת רכב 30 מ"ר.

9. תציה:

תתוכנן בהתאם לתקן התניה הארצי. התקף בעת הוצאת היתר בניה.

10. מרתפים מוגנים:

יתוכננו לפי הנחיות הג"א ובאישורה.

19.05.2004

נתקבל

-4-

11. הנחיות כלליות לתשתית.

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות לתשתיות חשמל:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק למרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי 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 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 בניינים 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 – מחוז דרום.

12. הפקעות לצרכי ציבור.

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

13. עיצוב אדריכלי:

גימור המבנה יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, קרמיקה וכו'...), או שילוב ביניהם – הכל בגוון בהיר.

14. תאריכי ושלבי ביצוע.

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו.

15. תנאים למתן היתר בניה.

- היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
- 15.1 תותר בניה רק לאחר הריסה (לפי המסומן בתשריט).
- 15.2 תנאי למתן היתרי בניה יהיה קבלת הנחיות מהנדס העיר לנושא העיצוב הארכיטקטוני ברח' שד' ירושלים, ברוח מדיניות הועדה המקומית והתכנית החלה במקום.

16. אישורים.

ג' ק' א' י



חתימת המגיש:

חתימת עורך התכנית:

רבינוביץ ויקטור אדריכל
רח' עובד 12 באר שבע
טלפקס 08-6433048
פלאפון 052-765195

חתימת בעל הקרקע:

העתק משרדי