

6005294

הצתק משרד'

26.2.06

מבוא לתכנית מפורטת מס' 146/102/03/22

שטח התכנית ממוקם בקרבת שכונת "שלום בניין" בנתיבות.

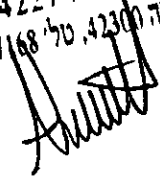
לאור רצונה של הפנימייה לבנות (הממוקמת במתחם) לבנות מבנים חדשים כמפורט בתקנון, ולאור הסתירה הקיימת בפועל בין המוסד הקיים על בנייניו לבין התכנית המפורטת התקפה 36/102/03/22, מבקש יוזם התכנית לשנות את ייעוד המגרשים בתחום המוסד משטח לבנייני ציבור ומשטח ציבורי פתוח לשטח למוסד.

לשכת הנכס והמחוז
משרד המגורים והדירות
16.02.2006
נתקבל

בברכה,

אבי צרפתי - אדריכל

אבי צרפתי - אדריכל ובונה ערים
מ"ד 25305 ות"ז 014114227
המוסד 3 נתניה 42300, טל' 09-8337168



משרד המגורים והדירות
1985
146/102/03/22
הודעה על אישור תכנית מס' 146/102/03/22
כורכמה בילקוט המוסדות מס' 36/102/03/22
י"ח

מרחב תכנון מקומי

נתיבות

תכנית מפורטת מס' 146/102/03/22

שינוי לתכנית מפורטת מס' 36/102/03/22

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

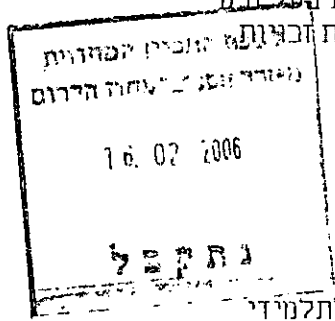


תקנון

מחוז: הדרום
נפה: באר-שבע
מקום: נתיבות
תאריך: דצמבר 2005

פרק א' - התכנית

- 1. המקום : רח' שלום-בוניין 7, נתיבות.
- 2. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 146/102/03/22 שינוי לתכנית מס' 36/102/03/22 - תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
- 3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 - א. 5 דפים הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
 - ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן התשריט).
- 4. שטח התכנית : 16,276 מ"ר
- 5. גוש : 39579
- 6. חלקה : חלק מ-92, 90, 89, 75, 54-93.
- 7. מגישי התכנית : ישיבת הנגב - (ת"ד 49 נתיבות - טל' 09-9941216)
- 8. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
- 9. עורך התכנית : אבי צרפתי - אדריכל. (הנוטע 3 נתיבה - טל' 09-8337168)
- 10. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 36/102/03/22 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
- 11. מטרות התכנית : יצירת מסגרת תכנונית לשטח למוסד בהסכמת בעליה נ"ל איחוד וחלוקה ושינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.
- 12. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא



פרק ב' - תכליות ושימושים

- 1. שטח למוסד: שימושים : תותר הקמת מבנים שישמשו לחינוך, מגורים לתלמידי הפנימייה, מגורי סגל, מבני תפילה והשירותים הנלווים להם וכיו"ב.
- 2. מטרות שירות : מטרות שירות הנוותרות 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.
- 3. זרבים: שביל להולכי רגל: מיקומן, רוחבן וקווי הבניין לאורכן יהיו כמסומן בתשריט. לא תותר כל בנייה שהיא בשביל להולכי רגל, מלבד סליה, נטיעות, תאורת רחוב, ריהוט חוצות וכיו"ב.
- 4. רצועת מעבר תשתיות: הרשות המקומית רשאית לבצע קווי תשתית בתחום רצועת המעבר לתשתיות בשטח הנוסמן לכך בתשריט וכן להיכנס ולטפל בהם בכל עת לפי הצורך.
- 5. שטח לגינון: בין קווי הבניין הפנימיים הנוסמנים בתחום המגרש יושאר שטח פתוח ולא מבונה בתווך אשר ישמש לגינון, פעילות ספורטיבית וכד', לרווחת באי המוסד. למען הסר ספק, מובהר כי לא תותר כל בנייה עילית בתחום זה, באופן שיסכן את מטרתו של שטח זה.

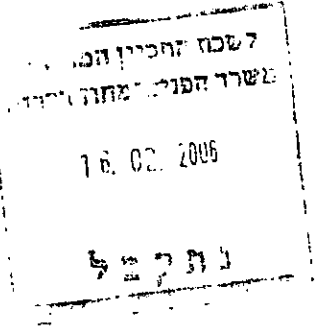
6. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בנייה:

מצב מוצע:

גובה מרבי	מס' קומות מרבי	קווי בניין (מ')		תכנית מרבית ב-%	סה"כ עיקרי + שרות	היקפי בנייה מורכבים			שטח מגרש במ"ל	מס' מגרש	י' ערך שטח למוסד
		צדדי	אחורי (דרום- מערב)			קדמי (צפון- מזרח)	מטרות שרות	מטרות שרות			
עד 16.0 מ'	4 קומות מעל מרתף			20%	95%	5%	10%	80%	12,782.60	1	שטח למוסד
ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר			נפ"י המסומן בתשרי"ט								

הערות לטבלת מצב מוצע

* הערה 1: תותר בנייה של מס' מבנים על מגרש אחד. המרחק המוערי בין מבנה למבנה יהיה 5.0 מ'.



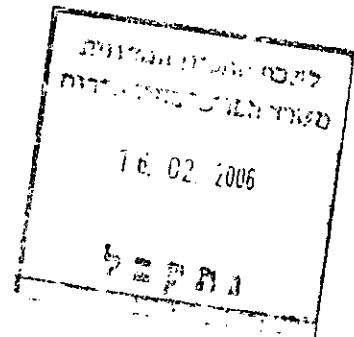
פרק ג' - כללי

1. שרותים הנדסיים

- 2. מרחבים מוגנים
- 3. חשמל

: ביוב, ניקות, אספקת מים ומתקני אשפה יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר נתיבות ואישורו בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
 : הבנייה תהיה עפ"י הנחיות פיקוד העורף ובאישורו.
 : א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציד קו החשמל או בין תיל חשמל קיצוני לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מרחק מציד 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)



ג. 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 וגישת כלי רכב

: א. החנייה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חנייה ארצי.
 ב. לא ייכנסו כלי רכב מדרך מס' 8.
 : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.
 : היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זאת בתנאים כדלקמן:

- 5. שלבי ביצוע
- 6. תנאים למתן היתר בנייה

- 6.1 ביוב - היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרד 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 שיזרמו מאזור זה.
 - 6.2.2 היתר בנייה יכלול גידור קשיח ואטום של תחום המגרש עפ"י מפרט שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. גובה הגדרות יהיה על 1.80 מ' ממפלס הקרקע הסופית.
 - 6.2.3 כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוט 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 הניקוז לבין מערכת הביוב ויינקטו כל האמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. התכנית תכלול את שיטת סילוק מי הגשמים.

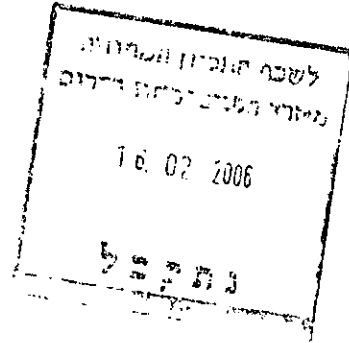
6.4 בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בנייה, גידור, שילוט ותאורה.

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

7. חלוקה ורישום : חלוקת המגרשים תיעשה עפ"י סימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

8. הפקעות לצרכי ציבור : מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, יוחזרו לרשות המקומית ע"י מנהל מקרקעי ישראל.

מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כנוכח לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבנייה.



7. חלוקה ורישום

8. הפקעות לצרכי ציבור

בין לנו ההגדרות עקרונות הבסיסית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי תכנון כלכלי, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם התאים בגיבו, ואין תחילתו זו באו במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק כדצוהר בזה כי אם נעשה או ייעשה פי ידונו הסכם בגין השטח הנ"ל, יתקיימו תנאי בחתימתנו על התכנית הלקוחה או הלקוחה עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק ו/או ייתור על זכותו של הלקוחה עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק ו/או ייתור על פיו זכויות כלשהן משטח, ו/או על כל זכור אודות העומדת לנו מכה הסכם כאמור יעפ"י כל דין שכן החתימה נחתמה אך ורק על ידינו ו/או על ידינו בלבד. תאריך: 19.2.06

Handwritten signature and date 19.2.06.

Handwritten signature and text: קצית חילוני, ישיבת הנגב חנוך לנער, חתימת מ"ר מ"ר מ"ר, חתימת מגיש התכנית.

אבי צרפתי - אדריכל וכונה ע"כ
מ"ר 25305 ת"ד 14227
הנוסע 3 נתניה 42300, טל' 04-6408408
חתימת עורך התכנית