

מרחב תכנון מקומי

נתיבות

מבוא לתכנית מפורטת מס' 154/102/03/22

שינוי לתכנית 73/102/03/22 ולתכנית 102/03/22 (תרש"צ 4/13/1)

עקרונות התכנון ומהותו:

תכנית זו באה להסדיר מצב קיים של מבנה בנוי המאכסן מעון חוסים לנוער שוליים במסגרת חינוכית תורנית של יום ארוך. הנוער מופנה למעון החוסים ע"י מחלקת הרווחה של הרשות המקומית וע"י משטרת ישראלי.

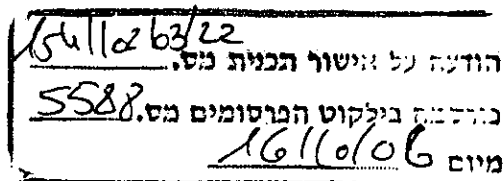
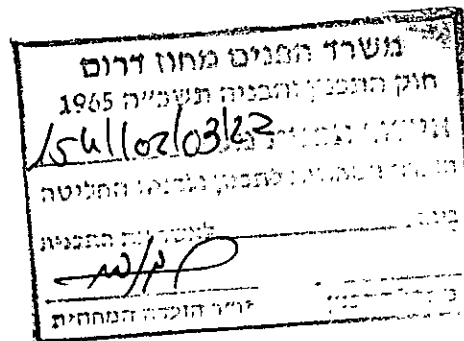
גאולע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוסף ע"י ועדה

שם

חתימה

בברכה,
אבי צרפתי - אדריכל

אבי צרפתי - אדריכל וכונה ערים
מ"ר 25305 ת"ז 014114227
הנוסע 3 נתניה 42300, טל' 09-8337168



מרחב תכנון מקומי נתיבות

תכנית מפורטת מס': 154/102/03/22

שינוי לתכנית מפורטת מס' 73/102/03/22 ו- 102/03/22 (תרש"צ ו' 4/13)

הוראות התכנית

מחנ: הדרום

נפה: באר שבע

מקום: דח' אניחצירא 18, נתיבות

גוש: 39573

חלקות: 5 א', 2 (חלק)

תאריך: ינואר 2006

פרק א' – התכנית

1. המקום : נתיבות – רח' אביהצירא 18
2. גוש : 39573
3. חלקות : 5 א', 2 (חלק)
4. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 154/102/03/22, שינוי לתכנית מפורטת מס' 73/102/03/22 ולתכנית 102/03/22 (תרש"צ 4/13/1) בנתיבות.
5. 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").
ג. נספח בינוי מנחה ערוך ב-1:100 (להלן "נספח בינוי").
6. שטח התכנית : 497.60 מ"ר
7. מגיש התכנית : זאב רוט, חורי 8 נתיבות, ת"ז 51796092
טל' 08-9943732, 053-337370.
8. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
9. עורך התכנית : אבי צרפתי – אדריכל. (הנוטע 3 נתניה – טל' 09-8837168)
10. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 73/102/03/22 ולתכנית 102/03/22 (תרש"צ 4/13/1) הכלולות בגבולות תכנית זו.
11. מטרות התכנית : 1. שינוי ייעוד מאזור מגורים לשטח למוסד.
2. קביעת זכויות בנייה, הנחיות בנייה ומגבלות בנייה.
12. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ב' – תכליות ושימושים

1. מעון חוסים :
שימושים : תותר הקמת מבנים שישמשו לחינוך, מגורים לחניכים חוסים, מגורי סגל והשירותים הנלווים להם.
- מטרות שירות : מטרות שירות המותרות במגרש הנן מרחבים מוגנים בשטחם הדרוש עפ"י פיקוד העורף, מחסנים שגובה תקרתם אינו עולה על 2.20 מ' מרצפתם ומבנים טכניים כגון חדר שנאים כדרוש ע"פ חברת החשמל, חדר דוודים, חדר מכונות וכיו"ב.
2. דרכים : רוחבן וקווי הבניין לאורכן יהיו כמסומן בתשריט.

מס' קומות						קורי בניין							היקפי בנייה חריגים								(א) תצב קיים לפי 102/03/22 צ"ע ש"ר/14/3/4)	
מדרג				סה"כ		מטרות שירות		מטרות עיריית		מטרות עיריית		מטרות עיריית		מטרות עיריית		מטרות עיריית		מטרות עיריית				
	אחוז		צדדי (צפון-מזרח)		צדדי (דרום-מזרח)		קדמי		עיריית + שירות		מעל לקרקע		מתחת לקרקע		מתחת לקרקע		מתחת לקרקע		מתחת לקרקע			
2 קומות	5.0		2.5		0.0		5.0		50%		0%		0%		40% קומת אחת 50% שתי קומות		0%		381	5	אזור מגורים	

מצב מוצע (ב)														
גובה מורי	מס' קומות מורי	קור' ברין (מ')			תכנית מרבית ב-%	היקפי בנייה מורביים למגרש						שטח החלקה (מ"ר)	מס' חלקה	יישוד נועד
		אזורי צדדי (צפון-מערב)	אזורי צדדי (דרום-מזרח)	קדמי		סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות					
							מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע				
עד 12.0 מ'	2 קומות + קומת עליית גג			3.0	65%	110%	10%	0%	100%	0%	392	א' 5	נועד מוסיט	
מומפלס המדרכה בחזית המגרש במקום המגרה ביחס											* הערה 1			

העדרות לטובת מצב מוצא
מבגים על מרגש אחד. המרחק המועד בין מרגש לטובת ידיה 5.0 תי.
*הערה 1: תועד בניה מטי

פרק ג' – כללי

1. הנחיות כלליות לתשתית

הבנייה תהיה עפ"י הנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

א. מרחבים מוגנים

ב. חשמל

- (1) 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 בין ציר קו החשמל או בית תיל חשמל קיצוני לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

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

- (2) 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.

החנייה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חנייה ארצי, התקף בעת מתן היתרי בנייה.

2. חנייה

- היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זאת, לאחר אישורה, בתנאים כדלקמן:
- 3.1. 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.
- 3.2. 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:
- 3.2.1. יובטח חיבור למערכת הביוב המקומית וזאת לאחר קבלת אישור משרד הבריאות לתכנית שבה תוכח אפשרות קליטת כמויות השפכים שיוזרמו מאזור זה.

3. תנאים למתן היתרי בנייה

3.2.2. 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.

3.2.3. תנאי להוצאת כל היתר בנייה במגרש יהא השלמת ביצוע חיזוקים בהתאם לחוות דעת מהנדס בניין רישוי.

3.3. הנחיות סביבתיות למתן היתר בנייה:

3.3.1. ניקוז: תיעשה הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב ויינקטו כל האמצעים למניעת זיום מים עיליים ותחתיים. התכנית תכלול את שיטת סילוק מי הגשמים.

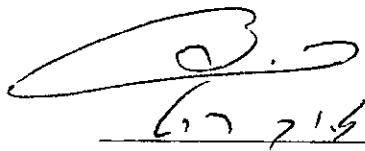
3.4. בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומדי בנייה, גידור, שילוט ותאורה.

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

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

5. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

6. שילובי ביצוע : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.


חתימת מגיש התכנית

חתימת בעל הקרקע

אבי צרמחי - אדריכל ובונה צרים
מ"ד 25305 ת"ז 014114227
הנוסע 3 נמנה 42300 טל' 09-8337468
חתימת עורך