

6005449

# מחוז דרום

## מרחב תכנון מקומי-נתיבות

תשריט מצורף לתכנית מתאר מס':

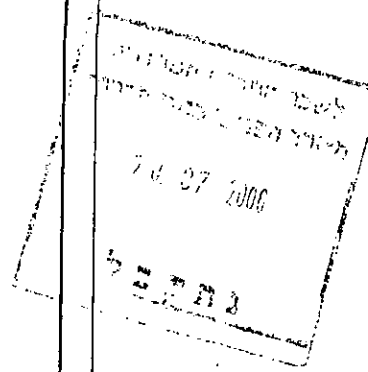
18\101\02\22

תחנת מד"א ותחנת משטרה אזוריות

נתיבות

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

המהווה שינוי לתכנית מתאר  
א' 101/02/22



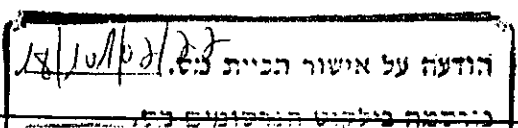
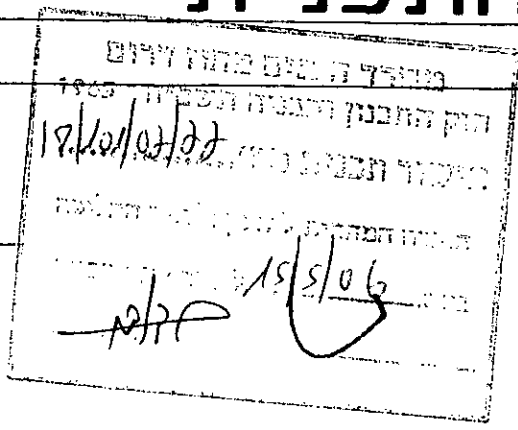
מחוז:	דרום
נפה:	באר-שבע
מקום:	רח' אחת עשרה הנקודות, נתיבות
גושים:	100279 (בהסדר), רישום ישן עזתה גוש 6 חלקה 1 (חלק) 100280/3, חלקה 2 (חלק)

שטח התכנית:	9.883 דונם
-------------	------------

יוזם התכנית:	וועדה מקומית לתכנון ובניה נתיבות
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל
עורכי התכנית:	ארכידרום אדריכלים-אדריכל קריספין מאיר

## הוראות התכנית

תאריך: 15.06.2006



<b>ARCHIDROM ARCHITECTS</b> <b>KRISPIN MEIR ARCHITECT</b> 62 Osishkin st. Rehaviya Jerusalem tel- 02-6242287 fax- 02-6243974 mobile 054-943659 E-Mail: archidrom@bezeqint.net	<b>ארכידרום אדריכלים</b> <b>אדרי קריספין מאיר</b> רח' אוטישקין 62 כניסה גי רחביה ירושלים טל': 02-6242287 פקס: 02-6243974 נייד 054-943659 דואר אלקטרוני: archidrom@bezeqint.net
--	---

## מבוא

התכנית המוצעת משנה יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח לבנייני ציבור ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

השטח המוצע נמצא על גבול תכנית המתאר והשיפוט של עיריית נתיבות ומועצה אזורית שדות נגב (עזתה). השינוי המוצע משרת את המגמה לרכז את כל שירותי החירום וההצלה האזוריים במיקום הגיאוגרפי הטוב והיעיל ביותר באזור. תכנית זו היא המשכה של תכנית מס' 11/101/02/22 שהגדירה שטח לתחנת כיבוי אש אזורית. בתכנית זו אנו מבקשים להקצות שטח של 7.5 דונם בצמידות למגרש של תחנת הכיבוי על מנת להקים תחנת מד"א אזורית במגרש שגודלו 3.5 דונם ותחנת משטרה אזורית במגרש שגודלו 4 דונם.

ארכידרום אדריכלים  
קריספין מאיר-אדריכל

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 18/101/02/22 - תחנת מד"א ותחנת משטרה אזורית נתיבות, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/22 א'.

2. **מקום התכנית:**

מחוז-דרום  
נפה-באר שבע  
מקום-נתיבות, רח' אחת עשרה הנקודות.  
גושים-100279 (בהסדר), רישום ישן עזתה גוש 6, חלקה-1 (חלק)  
100280/3, חלקה-2 (חלק)

3. **שטח התכנית:** 9.883 דונם

4. **יזום התכנית:** ועדה מקומית נתיבות

5. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל

6. **עורך התכנית:** ארכידרום-אדריכלים ובוני ערים, אד' קריספין מאיר מס' רשיון : 00112970  
רח' אוסישקין 62 כניסה ג', רחביה, י-ם.  
טל' : 02-6242287 פקס : 02-6243974 נייד : 054-4943659

7. **מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת את כל המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
ב. תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט").  
ג. נספח ניקוז בקנ"מ 1:500 (להלן "נספח הניקוז").  
ד. נספח תנועה בק"מ 1:500 (להלן "נספח התנועה").

8. **יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/22 א' בתחום גבולות תכנית זו.

9. **ציונים בתכנית:**

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

10. **מטרת התכנית:**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת תחנת מגן דויד אדום ותחנת משטרה בנתיבות, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים. שינויים ביעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח לשטחים לבנייני ציבור, קביעת קווי בניין, אחוזי בניה וקביעת הוראות ומגבלות בניה.

11. **תכליות ושימושים:**

**אזור לבניני ציבור**

- א. בשטחים אלו יותרו הקמתם של תחנת מגן דויד אדום ואזורית ותחנת משטרה אזורית. לרבות חניות מקורות לרכבים תפעוליים בלבד, על כל מתקניהם הנלווים.
- ב. גובה הבניינים המרבי יהיה 2 קומות ועד ל14 מ' ממפלס המדרכה מול הכניסה לבניין.
- ג. תותר הקמתן של אנטנות באישור של משרד התקשורת ועל פי הוראות ומגבלות בטיחות של מנהל התעופה האזרחי.
- ד. תותר בניית קומת עמודים לצורכי חניות מקורות בלבד.

**12. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי:**

- א. החניות המקורות יהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה הראשי, קונסטרוקטיבית וחזותית. עפ"י הנחיות העיצוב הארכיטקטוני של מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. לא תותר בניית גגות רעפים במבנים אלו. תותר בניית גגות קלים (מחומר אחר מרעפים) בתנאי ששיפועם אינו עולה על 15%.
- ג. ארבעת חזיתות המבנים (הכוללות בתוכם את החניות המקורות) יחפו באבן או בחומר חיפוי קשיח אחר, שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. שטח תכסית חיפוי החזיתות לא יקטן מ 50%. שטח תכסית החזיתות הנותר יבוצע בטיח או בבטון מוחלק.
- ד. גדרות המגרש יהיו זהות בחומרי החיפוי והגמר שלהן לאלו של המבנה.
- ה. תכנית הפיתוח של המבנה ותכנית המבנה יהוו יחידה תכנונית אחת מגובשת.
- ו. חומרי החיפוי והגמר של קירות הפיתוח וריצופי הפיתוח, בתחום המגרש, יהיו בחלקם תואמים ובחלקם זהים לחומרי הגמר והחיפוי של המבנה, ועליהם להציג שפה ארכיטקטונית אחידה.

**13. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה:****מצב מוצע**

קווי בנין (מ')	מס' קומות מרבי	היקפי בניה מרביים במגרש (במ"ר או ב-%)						שטח מגרש מזערי למ"ר	מס' מגרש	אזור		
		תכסית מרבית	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות						
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
א	צ	ק	2	40%	40%	5%	-----	35%	-----	3,500	900/1	שטח לבנייני ציבור
ב	ד	ה	2	40%	40%	5%	-----	35%	-----	4,000	900/2	שטח לבנייני ציבור

\*גובה הבניה המרבי יהיה 14 מ' מעל מפלס המדרכה, מול הכניסה לבניין.

**14. תנאים למתן היתרי בניה וחיבור לתשתיות עירוניות:**

- היתרי ה בניה יוצאו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתנאים הבאים:
- א. אישור תכניות בינוי ופיתוח ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.
- ג. אישור תכניות מים, ניקוז וביוב ע"י רשות הניקוז. בעת הוצאת היתרי בניה יקבעו, על-ידי מהנדס הוועדה המקומית, תנאים לטיפול ואבטחת מים, ביוב וניקוז, ככל שטיבה ומיקומה של קרקע כלשהי מחייב טיפול מיוחד.

**15. חניה לרכב:**

החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן חניה התקף בעת מתן היתרי הבניה.

**16. מערכות תשתית:**

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלוויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.

- 16.1 מים:** חיבור הבניין לקו המים העירוני יבוצע בתאום עם מהנדס העיר ובהנחיתו.
- 16.2 ביוב:** חיבור הבניין לקו הביוב העירוני יבוצע בתאום עם מהנדס העיר ובהנחיתו.
- 16.3 ניקוז:** חיבור הבניין לקו הניקוז העירוני יבוצע בתאום עם מהנדס העיר ובהנחיתו.
- 16.4 מערכת תקשורת:** קווי טלפון וכבלים יונחו בהתאם להוראות מהנדס העיר ובאישור חב' בזק ומשרד התקשורת. מערכת התקשורת תהייה תת-קרקעית.
- 16.5 חשמל:** אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשתות מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת-קרקעיות, החיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים. שנאים להמרת מתח גבוהה ומתח נמוך יותקנו בתחנות השנאה פנימיות. קווי תאורה בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הכולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מטר	3.5 מטר
קו חשמל מתח גבוהה 22 ק"ו	5 מטר	6 מטר
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו- (קיים או מוצע)		20 מטר
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו- (קיים או מוצע)		35 מטר

אין לבנות בניינים מעל כבלי 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.

- 17 מקלט ו/או מרחב מוגן:** בהתאם לדרישות הג"א ובאישורם.
- 18 רשום וחלוקה:** חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- 19 הפקעות לצרכי ציבור:** מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.
- 20 זכות מעבר:** תשמר זכות מעבר לרכב על הגבול המשותף בין המגרשים 900/1 ו- 900/2 בשטח המסומן לכך בתשריט. זכות המעבר כאמור, תעוגן על-ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
- 21 תאריכים ושלבי ביצוע:** גמר ביצוע הבניה תוך 5 שנים מתאריך אישור מתן תוקף לתכנית.

22. חתימות:

חתימת היוזם:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה, נתיבות  
כיכר יהדות צרפת 4, נתיבות 80200 ת.ד. 1

חתימת בעל הזכות בקרקע:

חתימת עורך התכנית:

ארכידרום אדריכלים א.ד.ר.י.כ.ל.י.ם  
רח' אוסישלין 62, נתיבות, י-ם  
מס' ע.מ. 001129700-0

23. אישורים: אישורים למתן תוקף.

חתימת הוועדה המקומית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה, נתיבות  
כיכר יהדות צרפת 4, נתיבות 80200 ת.ד. 1

חתימת הוועדה המחוזית:

מנהל מחוז דרום, לשכת התכנון המחוזית  
רח' התקווה 4, באר שבע 84100

15.06.2006

אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מנהל מקרקעי ישראל  
רח' התקווה 4, באר שבע 84100  
ארכידרום אדריכלים א.ד.ר.י.כ.ל.י.ם  
מס' ע.מ. 001129700-0

אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה