

562856

תכנית מס' 4/121/03/22

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 4/121/03/22

מגרש מס' 6, רח' טדי קולק - שכונת קרית מנחם - נתיבות

לשכת הרישום והתכנון  
 מסורת המס' 121/03/22  
 12.06.2007  
 ג.ת.ק.ל

מחוז דרום.

מרחב תכנון מקומי נתיבות.

סוג התכנית מפורטת.

התכנית נבדקה ונמצאה בתוקף  
 תאריך: 15/5/07  
 חתום: [חתימה]

הודעה על תכנון  
 תאריך: 8/8/07  
 חתום: [חתימה]

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית המוצעת משנה את יעודו של מגרש מס' 6, הנמצא בפינת רח' טדי קולק (ירושלים) ורח' הרב צבאן בשכונת קריית מנחם בנתיבות, מאזור מגורים ג' לשטח למבנים ומוסדות ציבור לתרבות ולפנאי.

שינוי זה משרת את המגמה לרכז מבני ציבור בקצה שדרות ירושלים, שהינו רחובה הראשי של נתיבות. בסמוך למגרש זה קיימים: ביי"ח סיעודי, ספריה עירונית ומרכזיה פדגוגית, מרכז מדעים וטכנולוגיה, ביי"ס תיכוניים, גני ילדים ועוד.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## מחוז דרום

## תכנית מס' 4/121/03/22

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1 שם התכנית	מגרש מס' 6, רח' טדי קולק-שכונת קריית מנחם, נתיבות.
1.2 שטח התכנית	5,993 מ"ר.
1.3 מהדורות	שלב מתן תוקף.
	4 מספר מהדורה
	05/06/2007 תאריך עדכון
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מפורטת.
	סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן.
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא.
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ועדה מחוזית.
	אופי התכנית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5 מקום התכנית	
1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי נתיבות.
	קואורדינטה מערב מזרח – Y קואורדינטה דרום צפון – X
1.5.2 תאור מקום	מגרש פינתי בין רחוב טדי קולק לרחוב הרב צבאן, סמוך לבית החולים הסיעודי בשכונת קירית מנחם, בנתיבות.
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית נתיבות.
	התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נתיבות.  
קירית מנחם.  
טדי קולק (ירושלים), הרב צבאן  
לי"ר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית  
ישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100279/1	מוסדר	חלק מהגוש	לי"ר	2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש הישן	מספר הגוש
לי"ר	לי"ר

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
20020054 תשריט חלוקה	6

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית  
לי"ר

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

## 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
46/במ/22	שינוי	בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו	3963	30/06/1991
20020054 תכנית איחוד וחלוקה	הכפפה	בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו		13/05/2002

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קצ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	ל"ר	13	ל"ר	03/07/2006	קרספין מאיר	וועדה מחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1:500	ל"ר	1	03/07/2006	קרספין מאיר	וועדה מחוזית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה וקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
davidk@iula.org.il	-9938964 08		-9938735 08	כיכר יהדות צרפת 4	וועדה לתכנון ובניה - נתלבות					

בעלי עניין בקרקע 1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	-08 6264250		-08 6264333	התקווה 4 ת.ד. 233	מנהל מקרקעי ישראל					

05/06/2007

עמוד 4 מתוך 14

				כ"ט							
--	--	--	--	-----	--	--	--	--	--	--	--

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
archidrom@bezeqint.net	-6243974 02	8137233 054-	-6242287 02	אוסישקין 62 כניסה ג' רחביה ירושלים	ארכידרום אדריכלים	112970	029600020	קרויספין מאיר	אדריכל	אדריכל
Elka-It@internet-zahav.net.il	-6285860 08	2001122 054-	-6288027 08	בית בלטק- רח' יהודה 4 התחום 3, קומה 3, באר שבע	אלקא מנהלסים בע"מ-מדידות והנדסה	648	5437986	אלקא עמיר	מנהלסים	מודד

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

## 2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד מגרש 6 מאזור מגורים ג' למגרש שייעודו מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי.

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד של מגרש מס' 6, ממגרש שייעודו אזור מגורים ג' למגרש שייעודו מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי.  
קביעת 60 אחוזי בניה (עיקרי+שירות).  
קביעת הנחיות בניה ליעוד זה.  
הנחיות לעיצוב אדריכלי.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	5.993	0	1,672	שינוי יעוד
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	0	0	מזערי	שינוי יעוד
מבנים ומוסדות ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	1,386	1,386	0	שינוי יעוד

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
לי"ר	לי"ר	6	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי.
לי"ר	לי"ר	100	דרך מאושרת

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1 מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי****4.1.1 שימושים**

- א. מוסד ציבורי לתרבות ולפנאי. מוזיאון ו/או יד לבנים ו/או גלריה לאומנות מקומית ו/או כל שימוש אחר לתרבות ופנאי שיאושר ע"י מהנדס הוועדה.
- ב. דרכים וחניה בתחומי המגרש.

**4.1.2 הוראות**

- א. בינוי
- ב. עיצוב אדריכלי
1. תותר בניית קומת גלריה.
  1. גגות הבניין יהיו שטוחים ו/או גג בשיפוע של עד 15% מחומרים קלים, לא יותר חיפוי ברעפים.
  2. ארבעת חזיתות המבנה יחופו באבן או בחומר קשיח אחר, שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. שטח תכסית החיפוי לא יקטן מ 25%.
  3. גדרות המגרש יהיו זהות בחומרי החיפוי והגמר שלהן לאלו של המבנה.
  4. תכנית הפיתוח של המבנה ותכנית המבנה יהוו יחידה תכנונית אחת מגובשת.
  5. 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.

**4.2 דרכים****4.2.1 שימושים**

דרכים

**4.2.2 הוראות**

1. שטח הדרך המאושרת ישמש למעבר ציבורי, חניה, גינון, ריהוט רחוב ולמעבר תשתיות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה

הערות	קווי בנין (מטר)				מספר קומות				מספר יחידות				מספר שטח				מס' ממשל		מס' שטח	ציון בתשריט	צורת	מחזור
	קווי בנין (מטר)	קדמי	עצמי	אחורי	קומות נג	קומות כל	קומות קרקע	סה"כ	מספר קומות בבניין	סה"כ יחידות לאזור	מספר יחידות במגורש	שטח מגורש	שטח ציבורי	סה"כ	מס' ממשל	ציון						
(2)	7	10-4	5	13%	25%	25%	88%	3+1	1618	לפי תשריט	1,900	6	6	צרחוב	אזור מגורים ג'							

(2) קו בנין צדדי של 4 מ' יהיה כאשר שני מבנים ניצבים זה מול זה עם גמלוניהם. קו בנין צדדי של 10 מ' , יהיה כאשר שני מבנים ניצבים זה מול זה.

יעוד	מס' מוצע		שטח בניה (%)		שטח בניה (%)				גודל מגורש (מ"ר)	מס' שטח	מבנים ומסודות ציבור לתרבות ופנאי
	מס' מוצע	מספר קומות	תכנית (%)	מבנה (מטר)	מספר קומות	סה"כ שטח בניה	מותרת לבנייה	מותרת לבנייה			
מבנים ומסודות ציבור לתרבות ופנאי	6	1	40%	12	60%	20%	0%	5%	3,961	6	

השימושים שיוותרו בקומת המרתף יהיו: אחסנה, ארכיב, מתקנים טכניים והנדסיים ומתקני אחזקה.

<b>6. הוראות נוספות</b>
-------------------------

- 6.1 תנאים למתן היתרי בניה**
- 6.1.1** היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר מילוי התנאים הבאים:
- א. אישור תוכניות בינוי ופיתוח ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.
- ג. אישור תכניות מים ניקוז וביוב: בעת הוצאת היתר הבניה יקבעו, ע"י מהנדס הוועדה המקומית, תנאים לטיפול ואבטחת מים, ביוב וניקוז, ככל שטיבה ומיקומה של קרקע כלשהי מחייב טיפול מיוחד.
- 6.2 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה**
- 6.2.1** חיבור הבניין לקו ביוב העירוני יבוצע בתאום עם מהנדס הוועדה ובהנחיתו.
- 6.2.2** חיבור הבניין לקו הניקוז העירוני יבוצע בתאום עם מהנדס הוועדה ובהנחיתו.
- 6.2.3** חיבור הבניין לקו המים העירוני יבוצע בתאום עם מהנדס הוועדה ובהנחיתו.
- 6.2.4** סידורי התברואה יבוצעו בתאום עם מחלקת התברואה ברשות במקומית.
- 6.3 הוראות בנושא קווי תקשורת**
- 6.3.1** קווי טלפון וכבלים יונחו בהתאם להוראות מהנדס העיר ובאישור חב' בזק וחברת הכבלים.
- 6.3.2** מערכת התקשורת תהיה תת-קרקעית.
- 6.4 הוראות בנושא חשמל**
- 6.4.1** תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- 6.4.2** לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- 6.4.3** שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

**6.4.4 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים**

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
		ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
5.00 מ'	6.50 מ'	בשטח בנוי
-	8.50 מ'	בשטח פתוח
		ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
9.50 מ'	13.00 מ'	בשטח בנוי
-	20.00 מ'	בשטח פתוח
		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו
	35.00 מ'	

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

**6.5 פיתוח תשתית**

בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 6.5.1

**6.6 חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן חניה התקף בעת מתן היתר הבניה. 6.6.1

**6.7 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה-אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. 6.7.1

**6.8 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965. 6.8.1

**6.9 הפקעות לצורכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה. 6.9.1

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

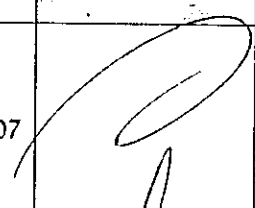
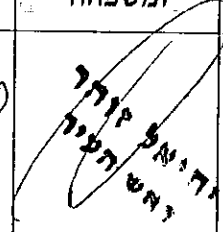
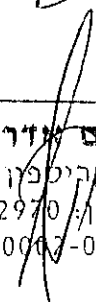
מס' שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות ואישורים

## 8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
05/06/2007		עיריית נתיבות	06774560	 ד"ר אילן קורן ד"ר אילן קורן	מגיש התכנית
05/06/2007		ארכידרום אדריכלים אדריכל קריספין מאיר מס' רשיון: 0112970 מס' ע.מ. 0-2960007-0	0-2960002-0	קריספין מאיר	עורך התכנית

## 8.2 אישורים

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מחוזית

## 9. נספחים

## 9.1 הליכים סטטוטוריים

9.1.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ד	ל"ד	ל"ד	ל"ד

9.1.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	ולקחש"פ	ל"ד
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	ולחור"ף	ל"ד
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		ל"ד

9.1.3 אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור השר	ל"ד	ל"ד