

הוראות התכנית

מחוז דרום

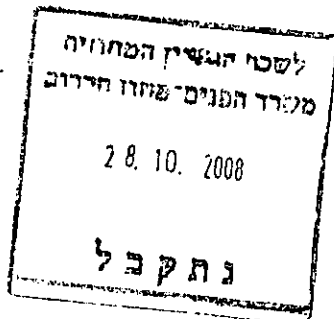
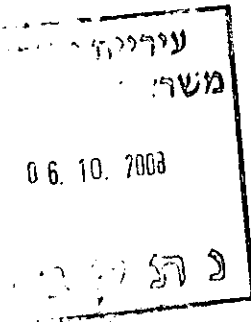
מרחב תכנון מקומי - נתיבות

מרחב תכנון מקומי - שמעונים

תכנית מתאר מפורטת מס' 19/101/02/22

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

בי"ס תיכון חדש לבנים בנתיבות



מקום : נתיבות, קורדינטה מערב מזרח : 293,200 –
קורדינטה צפון דרום : 161,500 –

נפה : באר - שבע

גושים : גוש 39578 חלקה 60 בשלמות. חלקות 38, 56, 59, 61, 49 – ח"ח
גוש 39573 חלקה 56 ח"ח
גוש 100276/1 חלקה 8 ח"ח
גוש 100279 בהסדר ע"פ רישום ישן עזתה גוש 6 חלקה 17, ספר 1 נתיבות דף 88

בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : אדריכל אלי ארמון

ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' יהודה הנחתום 4 באר-שבע

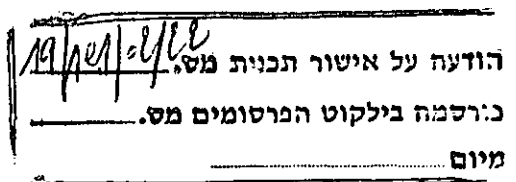
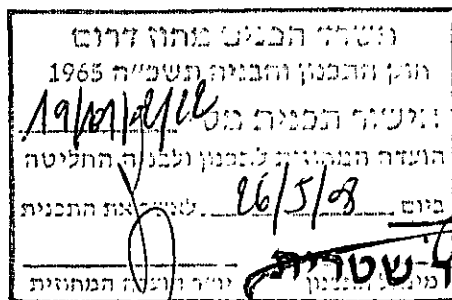
מ.ר. 35179

שטח התכנית : 46.894 דונם.

יוזם ומגיש התכנית : עיריית נתיבות

תאריך : 05/2005

עדכון : 09/2008



בי"ס תיכון חדש לבנים בנתיבות

מבוא

מטרת התכנית הינה להסדיר גבולות מגרש חדשים למבנה ביה"ס תיכון חדש לבנים בנתיבות, להטמיע את גבולות מרחב תיכנון החדשים של נתיבות ולקבוע זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' 19/101/01/22
תכנית איחוד וחלוקה הבסכמת בעלים, ב"ס תיכון חדש לבנים נתיבות.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר נתיבות מס' 101/02/22 א' ולתכנית מס' 2/214/03/7
ולתכניות מס' 14/102/02/22 ו- 18/102/02/22 ו- 1/105/03/22 ו- 118/03/22.

3. מטרת התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משטח למוסד לשטח בניני ציבור.
- ב. אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- ג. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ד. חיבור לדרך סטטורית קיימת.

4. מסמכי התכנית

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.
- א. 6 דפי הוראות התכנית בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - ב. תשריט ערוך בק.מ 1:1000 (להלן: "תשריט").

5. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט ומתאר במקרא.

6. רשימת תכליות, שמושים:

א. שטח לבניני ציבור:

באזור זה מותרת בניית בנייני ציבור בתכליות הבאות: בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, תחנה לטיפול לאם ולילד, מועדונים, מוסדות דת (בית כנסת, ומקווה) אולמות ספורט וכל מבנה הנדרש לרווחת הצבור.

ב. שטח למוסד:

באזור זה תותר הקמת מוסדות חינוך כדוגמת בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, מכללות, מועדונים, פנימיות, בתי מלאכה למורים (השייכים למוסד החנוכי) וכד'.

ג. שטח ציבורי פתוח:

שטח זה מיועד למעבר קוי תשתית, לגינון ונוי. תיאסר בניה מכל סוג שהוא לרבות חניות.

ד. דרכים וחניות:

איזור זה מיועד לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, מדרכות, שבילים להולכי רגל, נתיבי אופניים, ניקוז ומעבר קווי תשתית. תוואי ורוחב הדרכים יהיו בהתאם לתשריט.

ה. רצועה לתכנון מחלף:

רצועה לתכנון מחלף הינה בהתאם להוראות תמ"א 3. ביעודי הקרקע שבתחום הרצועה לתכנון לא תותרנה תוספות בניה ולא בניה חדשה כלשהי. כל שינוי בקווי הבניין הגובלים עם תחום הרצועה לתכנון מחלף באופן שקווי הבנין יחדרו לתחומה, יהווה סטיה ניכרת. האמור לעיל יחול עד לאישורה של תכנית מפורטת למחלף דרך 25 עם 34 בהתאם להוראת תמ"א 3.

7. הוראות עיצוב ובינוי אדריכלי:

א. מתקני אשפה:

ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר ו/או ישולבו עם המבנה בהתאם לפתרון האדריכלי ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

ב. שלטי זיהוי:

בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ג. גבה מבנה:

גבה בניין נמדד מהנקודה הגבוהה במדרכה/ בשביל, שבחזית המגרש/ המבנה.

ד. גגות:

- 1) כל הגגות השטוחים יצופו באגרגט ו/או ירוצפו.
- 2) המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבניה, בכפוף לאישור מהנדס העיר.

ה. צנרת:

יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכאנית כולל מיזוג אוויר, בחזיתות המבנים, אלא אם היא תמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים ויזואליים, באישור מהנדס העיר.

ו. חיבורי תשתית:

כל חיבורי התשתית למגרשים יהיו תת קרקעיים.

ז. חומרי גמר:

חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן נסורה, שיש, טיח או שלובים ביניהם.

8. חניה:

חניית רכב תוסדר בתוך גבולות המגרש עפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתר הבניה.

9. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה – מצב קיים:

א. "שטח לבינויני ציבור" - לפי תכנית 101/02/22 א' – אין הגדרת זכויות בניה.

ב. לפי תכנית 1/214/03/7:

1. מוסדות חינוך:

א. הבניה תותר באזור זה עפ"י תכנית מפורטת זאת או תכנית בנוי או תכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.

ב. תכליות ושימושים:

1. מוסדות חינוך – עפ"י תקני משרד החינוך
2. מתקני עזר למוסדות הנ"ל, כגון: בית כנסת, מועדונים, פנימיות.
3. בתי מלאכה לימודיים, השייכים למוסדות החינוך.

10. טבלת אזורים שמושים ומגבלות בניה - מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש (דונם)	היקפי בנייה מרביים למגרש (מ"ר)						סה"כ עיקרי + שרות (מ"ר)	תכנית שטח מירבית (מ"ר)	מספר קומות מירבי	קו בניין (מ')		
			מטרות עיקריות		מטרות שרות (1)		ק.	צ.				א.		
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת								
אזור לבניני ציבור	100	7.213		3700	550	660	4910	2620	3	כמסומן בתשריט				
שטח למוסד	200	9.041	עפ"י תכנית מפורטת מס' 2/214/03/7											
	201	17.973												

(1) בשיטחי השרות תותר בניית מ.מ.מים, מחסנים, מעברים, מרתפים, חדרים טכניים וכדומה.

11. הנחיות כלליות לתשתית :

דרכים, ניקוז, קוי מים וביוב, קוי תקשורת וחשמל יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית והרשויות המוסמכות.

א. ביוב :

איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכ"ס וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים בתחום המגרש טרם חיבורם למערכת המרכזית.

ב. תשתיות חשמל :

לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה כאשר המדידה תהיה בקו המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל.

12. תנאים למתן התר בנייה :

- א. היתרי בניה ינתנו על פי תכנית זו לאחר אישורה ולאחר עמידה בתנאים הבאים :
- (1) לכל מבנה בנפרד תוגש תכנית בינוי בקני"מ 1: 500 אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.
 - (2) הבקשה להיתר תפרט את חומרי הגמר של הבנינים ויצורף חתך בק.מ. 1: 20 המציין את חומרי הגמר.
 - (3) הגשת תוכנית פיתוח בק.מ. 1: 250 המפרטת בין השאר את הכניסות והיציאות למגרשים, מפלסי קירות התמך /מסלעות וגובהם, גדרות, חומרי גמר, סימון חניה, מתקני אשפה, מתקנים טכניים, שילוט ותאורת חוץ, נטיעות, הכל בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- ב. הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועודפי עפר.

13. הפקעות לצרכי ציבור :

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

14. חלוקה ורישום :

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965.

15. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע תוך 25 שנים מיום אישורה.

16. חתימות :

שמעון ארמון
מהנדס חציר
ציריות נתיבות

22.10.82

חתימת יוזם התכנית :

אין לנו התנגדות עקרונית להכנית, כתנאי שוו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל מי שיהיה אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחלקה. אנו בעמדה שתאיים בנינו, ואין התנגדותנו זו באה במטרה להסבית כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק נוצהו בזה כי אם נעשה או תעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנ"ל, התכנית אין בהתנגדותנו על התכנית הכרה או תודאד בקיום הסכם באזור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בולל הפרתו. צ"י או שרפה מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח ו/או צ"י כל זכור אחרת העומדת לנו מכה הסכם באזור ועפ"י כל דין שכן התכנית ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. זאריד-27/10/82 מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום

חתימת בעל הקרקע :

ארמון אדריכלים
ומתכנני ערים בע"מ
רח' יהודה הנחתום 4 ת.ד. 1520
טל' 8-6287669 פקס' 6287667
באר-שבע

ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' יהודה הנחתום 4 באר-שבע

טל: 08-6287669 פקס: 08-6287667

2.10.82

אלי ארמון - אדריכל

מס' רשיון 35179

חתימת עורך התכנית :