

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>הוראות התוכנית</b>
<b>תוכנית מס' 133/03/22</b>
<b>מוסדות ציבור גרשונוביץ' - נתיבות</b>

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 10.10.2011  
**נתקבל**

מחוז: **דרום**  
 מרחב תכנון מקומי: **נתיבות**  
 סוג תוכנית: **תוכנית מפורטת**  
 אישורים:

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>משרד הפנים מחוז דרום            חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  <b>133/03/22</b>            אישור תוכנית מס'</p> </div> <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה הנתיבות  <b>מיום</b></p>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p><b>133/03/22</b>            הודעה על אישור תכנית מס'            הודעה על אישור תכנית מס'            כורסמה בילקוט הפרסומים מס' <b>6346</b>  <b>מיום</b></p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו מציעה מסגרת תכנונית למגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ולשצ"פ ומתווה דרכים מוצעות.  
כמו כן קובעת התכנית הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מוסדות ציבור גרשונביץ' - נתיבות	שם התוכנית	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>
133/03/22	מספר התוכנית	
42.600 דונם		<b>1.2 שטח התוכנית</b>
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	<b>1.3 מהדורות</b>
מהדורה 1	מספר מהדורה בשלב	
21/09/2011	תאריך עדכון המהדורה	
<ul style="list-style-type: none"> <li>תוכנית מפורטת</li> <li>כן</li> <li>ועדה מחוזית.</li> <li>לי"ר</li> <li>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> <li>ללא איחוד וחלוקה.</li> <li>לא</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>סוג התוכנית</li> <li>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> <li>לפי סעיף בחוק</li> <li>היתרים או הרשאות</li> <li>סוג איחוד וחלוקה</li> <li>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</li> </ul>	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>

**1.5 מקום התוכנית**

נתיבות, שמעונים	מרחב תכנון מקומי	<b>1.5.1 נתונים כלליים</b>
160950	קואורדינטה X	
593100	קואורדינטה Y	
חלק דרום-מזרחי של שטח לבנייני ציבור המכונה "מתחם חמסה" מצפון לרח' גרשונביץ'.		<b>1.5.2 תיאור מקום</b>
עיריית נתיבות	רשות מקומית	<b>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>חלק מתחום הרשות</li> </ul>	התייחסות לתחום הרשות	
באר שבע	נפה	
נתיבות	יישוב	<b>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</b>
גרשונביץ'	שכונה	
	רחוב	
	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100297	לא מוסדר	חלק מגוש	-	1
39579	מוסדר	חלק מגוש	-	95

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
100297	6- רישום ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית
----------------------------------

נתיבות, שמעונים
-----------------

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
101/02/22 א	פרוט	תכנית זו מפרטת את התכנית הני"ל בתחום הקו הכחול וקובעת זכויות והנחיות בניה.	י.פ. 3715	12/11/1989
328/02/7	שינוי	תכנית זו משנה את התכנית הני"ל בתחום הקו הכחול.		28/08/1990
3/56/22 במ/22	כפיפות	תוכנית זו כפופה למיקום דרך מס' 16 מתכנית הני"ל וכול ההוראות ממשיכות לחול.	י.פ. 4340	12/10/1995

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ישראל מסיילטי	25/04/2010		13		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	ישראל מסיילטי	25/04/2010	1		1: 1000	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	ישראל מסיילטי	25/04/2010	1		1: 500	מנחה	נספח בינוי מנחה
	ועדה מחוזית	אלכס רבין – מהנדס תנועה	25/04/2010	1		1: 500	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	לבאי נטיף מהנדסים יועצים בע"מ	25/04/2010	1	18	1: 2500	מנחה	נספח ניקוז וניהול מל גר עילי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	08-9938700	לי"ר	08-9932964	כיכר יהדות צרפת 4, נתיבות	לי"ר	עיריית נתיבות	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יוזם כפועל									
לי"ר									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	מקצוע / תואר	בלים
לי"ר	08-6264333	לי"ר	08-6264250	קרית המושלה, רח' התקווה 4, ב"ש	לי"ר	מ.מ.י	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	מקצוע / תואר	עורך ראשי	
Mesi_arc@012.net.il	08-9494400	054-2070590	08-9493300	המלך חסן 1, ת.ד. 211, קרית עקרון	לי"ר	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים	022166508	104401	648	054379862	מסילטי ישראל	אדריכל
Elka_lid@zahav.net.il	08-6285860	לי"ר	08-6288027	רח' יהודה הנחום 4, ת.ד. 3381, ב"ש	לי"ר	אלקא מהנדסים מודדים	303656227	73642	648	054379862	עמי אלכנץ	מודד
i@alexrabib.com	077-2121105	052-8212139	077-2121104	רח' לוטוס 58, אשקלון 78732	לי"ר	זרז המדסה בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אלכס רבין	מהנדס תנועה
Office@larvi-natif.co.il	03-5584524	לי"ר	03-5584506	רח' השיקמה 3, א.ת. אזור ת.ד. 48266, ת"א 61480	לי"ר	לביא-נסיו מהנדסים והנדסת מים-ביוב-ניקוז-הידרולוגיה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מהנדס	יועץ תנועה
												יועץ הידרולוגי

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

פיתוח אזור למבנים ומוסדות ציבור ברח' גרשונביץ' ע"י קביעת יעודי קרקע, חלוקת שטחים למגרשים וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- חלוקת השטח למגרשים.
- שינוי יעוד משטח חקלאי ושטח לבניני ציבור (מתארי) למבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שביל, דרכים וחניה.
- קביעת השימושים המותרים.
- קביעת הוראות בניה:
  - קביעת מגבלות בניה.
  - קביעת זכויות בניה.
  - הנחיות בינוי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם		42.600 ד'				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		
				מפורט	מתארי	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	0	+8580	8580		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		דרך לביטול		
			100-104	מבנים ומוסדות ציבור
		300-303	300-303	שצ"פ
			400	שביל
			1,2	דרך קיימת
			3,4	דרך מוצעת
			5,6	חניה

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
32.32%	13765	מבנים ומוסדות ציבור	53.77%	**22903	שטח לבניני ציבור *
8.62%	3674	שצ"פ	31.82%	**13557	שטח חקלאי *
2.21%	942	שביל	14.41%	**6140	דרך מאושרת *
9.64%	4107	דרך קיימת			
27.39%	11670	דרך מוצעת			
19.82%	8442	חניה			
100%	42600	סה"כ	100%	42600	סה"כ

\* יעוד שלא עפ"י מבא"ת  
\*\* שטח נקבע ע"י מדידה במחשב

### 4 יעודי קרקע ושימושים

#### 4.1 מבנים ומוסדות ציבור

##### 4.1.1 שימושים

- תאי שטח מס' 100 ו-104 מיועדים להקמת בתי ספר כולל מתקני ומבני ספורט ע"פ נדרש;
- תאי שטח מס' 101 ו-103 מיועדים לגני ילדים;
- תאי שטח מס' 102 מיועד למעון יום;
- בכל תאי שטח יותר שילוב מבני דת (בתי כנסת, מיקוואות) בנוסף לשימושים העיקריים או במקומם.

##### 4.1.2 הוראות

א. גובה המבנים:

- בתאי שטח 100, 104 תותר בניה עד 3 קומות מעל לכניסה הקובעת, כשבקומה שלישית יותרו שימושים נוספים מעבר לנדרש לביה"ס ע"י פרוגרמה משה"ח כגון - מוסדות דת. תותר קומת מסד/מרתף מתחת למפלס כניסה קובעת שלא תבלוט ממסגרת קומת הקרקע.
- בתאי שטח 101-103 תותר בניה קומה 1 במפלס רחוב גרשונוביץ'. כמו כן תותר בנית קומת מרתף/מסד עד קו בנין 0.00 לכיוון חניה.



- ב. **חומרי גמר:**  
כל הבניינים יצופו בחומרי גמר עמידים כמו אבן/קרמיקה בשילוב טיח של עד 40% משטח כיסוי החזיתות בתאום ובאישור מהנדס העיר.
- ג. **גגות:**  
יותר גגות רעפים ו/או גגות שטוחים ושילובם יחד. על גג שטוח תותר הצבת קולטי שמש, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים אחרים בהתאם לצורך תכנוני בצורה שתשתלב עם עיצוב הבניין. בגגות משופעים הקולטים ימקמו על הגג המשופע והמערכות הנייל ימוקמו בחלל הגג. חדרי מדרגות וחדרי מעליות על גג שטוח יחופו בחומרים זהים לכול הבניין ויהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב המבנה.
- ד. **מיזוג אויר:**  
לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג אויר.
- ה. **פסולת:**  
תכנית להעמדת המתקנים לאצירת פסולת וסוגי המתקנים יהיו חלק מתכנית הבינוי והפיתוח להפריד בין גג שטוח למשופע. מתקני אצירת הפסולת יהיו ממוקמים בשטח אשר יספיק לכלול גם מיכלים נפרדים לפסולת ברת מחזור על פי דרישת הוועדה המקומית. אין למקם מתקנים לאצירת פסולת בחזית המגרשים אך יש להבטיח גישה אליהם אשר תהיה נוחה לפריקה וטעינה.
- ו. **קווי בנין:**  
כמפורט בטבלה.
- ז. **גדרות:**  
גדרות יבנו מחומר קשיח בחיפוי המשתלב במראהו עם החזיתות. יותר שילוב של אלמנטים דקורטיביים בעיצוב אחיד בתאום עם מחלקת ההנדסה ובאישור מהנדס העיר.

<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטחים ציבוריים פתוחים תותר הקמת גינות ציבוריות, מגרשי משחק לילדים, שבילים למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, העברת קוי תשתית תת קרקעיים, מערכות ניקוז, ריצוף, גדרות, מצללות, קירות תומכים וכו'. תותר הקמת מתקנים הנדסיים כגון: תחנות טרפזי וחדרי תקשורת, במרחק שלא יפחת מ-10 מ' ממגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור וממתקני משחק, ומיקומם יקבע בתכנית בינוי אשר תוגש לאישור הוועדה המקומית.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	ל"ר
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת/מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל. בתחום דרך תותר העברת קוי תשתית בתאום עם המחלקות האחראיות בעיריית נתיבות ולחנייה בהתאם לנספח תנועה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
	רוחב ותחום הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.
<b>4.4</b>	<b>שביל</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שביל ציבורי למעבר הולכי רגל בלבד. בתחום שביל תותר שתילת צמחים, נטיעת עצים, התקנת ספסלים ומצללות, העברת קוי תשתית בתאום עם המחלקות האחראיות בעיריית נתיבות. יותר מעבר לכלי רכב חרום לתחום המגרשים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
	משביל תותר כניסה למגרשים הגובלים איתו.
<b>4.5</b>	<b>חניה</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	חניה ציבורית מיועדת לשימוש מוסדות ציבור שבגבול התוכנית חניית רכב ציבורי להסעות ילדים עבור תאי שטח 101-103 תהיה בתחום תא שטח מס' 5 (רח' גרשונוביץ'). חניית רכב ציבורי להסעת תלמידי בית הספר עבור תאי שטח 100 ו-104 תהיה בתחום תא שטח מס' 6 ותותר נטיעת עצים בתחום החניה, גינון, והעברת קווי תשתיות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
	ל"ר

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

### 5.1 מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית קרקע (% משטח השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר				גודל מגוש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לקובעת	מעל לקובעת					מתחת לקובעת	מתחת לקובעת	שרות	עיקרי			
			1	3	15	50%	לי"ר	4590	540	0	540	3310	5218	100	
			1	1	6	52%	לי"ר	735	50	*250	80	355	887	101	
			1	1	6	35%	לי"ר	880	50	*300	80	450	1567	102	מבנים ומוסדות ציבור
			1	1	6	52%	לי"ר	735	50	*250	80	355	893	103	
			1	3	15	50%	לי"ר	4590	540	0	540	3310	5200	104	
			1	1	4	-	לי"ר	-	-	-	-	**50	לפי תשריט	300-303	שצי"פ

\* שטחים מיועדים להשלמת השימושים העיקריים או לצורכי הדת, בראות וחינוך ומופנים לכיוון החניה.

\*\* שטח מיועד להקמת תשתיות, מתקנים הנדסיים, ומתקנים לטובת הציבור.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש בנפרד או למתחם כולו, אשר תכלול העמדת מבנים, פרטים על חומרי בנייה וגמר, מפלסי בניה ופיתוח, חניה וגינון. התוכנית, כאמור, תאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 6.1.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- 6.1.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- 6.1.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום הבקשה להיתר עם רשות הכבאות.
- 6.1.5 תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 100 ו-104 למבנים מעל קומה אחת יהיה אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל – 1970.
- 6.1.6 תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל – 1970.
- 6.1.7 תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם רשות הניקוז.

**6.2 חניה**

החניה תהיה בתחומי תאי שטח 5 ו-6 כמפורט בסעיף 4.5 לעיל, עפ"י תקן חניה ארצי התקף למועד מתן היתר הבניה.

**6.3 הפקעות לצרכי ציבור**

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

**6.4 הוראות בנושא חשמל**

- א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עלילים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עלילים 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 לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

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

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 לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

**6.5 חלוקה ורישום**

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**6.6 פיתוח תשתית**

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל (מלבד קווי חשמל קיימים), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. חיבור הבנין לרשת המים יהי באישור אגף המים בעיריית נתיבות.

**6.7 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.8 עיצוב אדריכלי**

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.

**6.9 פיתוח סביבתי וניקוז**

1. **נגר עילי**  
תובטח תכנית פנויה של 20% משטח המגרש לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
2. **מסקנות נספח ניקוז**
- א. ספיקת התכן תחושב לפי הסתברות של 5% ראה נספח מספר 1, ניקוז עירוני- קביעת תקופת חזרה לחישוב ספיקת תכן לפי סעיף קטן מס' 4.
- ב. שטח האגן המתנקז למעביר מס' 1 הוא 0.8 קמ"ר. מעביר זה הינו מעביר 2 תאים בגודל לא ידוע. בשלב התכנון המפורט לביצוע תבחן החלפת המעביר הקיים במעביר BOX במידות 2\*2 h לספיקת תכן של 10.6 מק"ש בהסתברות 2% ודרגת מילוי 0.8.
- ג. גובה המדרכות והרצפות במתחם יתוכננו מעל מפלס המים הצפוי בהסתברות 1:100 שנה. מומלץ כי מפלס המדרכות יהיה גבוה ממפלס הכבישים ב- 15 ס"מ לפחות. מפלס הרצפות במבנים יהיה גבוה ממפלס המדרכות ב- 15 ס"מ לפחות.
- ד. הנגר מגגות מוסדות הציבור יופנה לחלחול בתחום המגרשים. ראה תמונות 1-2 בנספח 2. במסגרת העיצוב של השטחים המגוונים ניתן ליצור שקעים מקומיים שישמשו להשהיה וחלחול נקודתיים.
- ה. השבילים המקשרים במתחם מוסדות הציבור ייבנו מאבנים משתלבות שיאפשרו חלחול. ראה תמונה מספר 3 בנספח 2.
- ו. מגרש החניה יבנה מחומר שיאפשר חלחול נגר בתחום המגרש. חלופות אפשריות מגרש הבנוי ריבועי דשא, מגרש חנייה בעל איי תנועה מונמכים ביחס למפלס החניות. חצץ מודרג באיי התנועה יאפשר חלחול נגר.
- ז. מוצע כי פתחי הניקוז בקירות התחמים את המגרשים יותקנו בגובה של 8 ס"מ מעל הקרקע. פתחים אלו יאפשרו הערמות מים קטנה בסמוך לגבול המגרשים ויאפשרו השהיה וחלחול בקצות המגרשים. עודפי הנגר העל קרקעי יסולקו למערכת התיעול העירונית.

**6.10 הוראות בנושא עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 432/0 "נחל בהו עליון" י"פ : 1091 עמ' 1480 מיום : 18/05/1964 ; 415/0 "בהו ח"י" י"פ : 1091 עמ' 1480 מיום : 18/05/1964 הינו/נכס אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליהם/עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח-1978.
2. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח-1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם כמימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור את העתיקות.
5. היה ועתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספת משמעותן פגיעה בקרקע.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: <b>11/10/11</b>	חתימה:	שם: <b>אהרון צלריאף</b> <b>מהנדס הציר</b> <b>ציריית נתיבות</b>	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית נתיבות	

תאריך:	חתימה:	שם: <b>ישראל מסילטי</b>	עורך התוכנית
מספר תאגיד: <b>22166508</b>	שם: <b>ישראל מסילטי</b> <b>מ.י. 104401</b>	תאגיד:	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב"מ

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	שם: <b>מינהל מקרקעי ישראל</b>	תאגיד:	מינהל מקרקעי ישראל