

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 169/102/03/22

מוסדות ציבור משעול בעל הנס, נתיבות

לשכת התכנון והבניה  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 11.11.11  
 נתקבל

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

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז דרום          חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965          אישור תכנית מס' 169/102/03/22          הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה          ביום 11.11.11 לאשר את התוכנית          יו"ר הועדה המחוזית</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תוכנית מס' 169/102/03/22          כורסמת בילקוט הפרסומים מס' 635          מיום 5.11.11</p>	
--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

בשל מחסור רב במגרשים לצורכי ציבור בשכונה הנ"ל, מבקשת עיריית נתיבות לשנות את יעודו של שצ"פ למבנים ומוסדות ציבור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מוסדות ציבור משעול בעל הנס, נתיבות

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

169/102/03/22

מספר התוכנית

1.065 זונס

**1.2 שטח התוכנית**

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1

מספר מהדורה בשלב

10/10/2011

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

נתיבות

מרחב תכנון מקומי

**1.5.1 נתונים כלליים**

161,050

X

קואורדינאטה

592,550

Y

קואורדינאטה

צומת בין רחובות משעול בעל הנס והרב קאלישר

**1.5.2 תיאור מקום**

נתיבות

רשות מקומית

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

• חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

באר שבע

נפה

נתיבות

יישוב

קרית משה

שכונה

משעול בעל הנס

רחוב

לא רלוונטי

מספר בית

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39629	מוסדר	חלק מהגוש	30	151,138

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
39629	39571

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
78/102/03/22	שצ"פ ללא מספר
78/102/03/22 (תרשי"צ 4/13/10)	707

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
ליך	

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
78/102/03/22	שינוי	תכנית זו משנה את התכנית הני"ל בתחום קו הכחול.	י.פ. 3293	19/01/1986
78/102/03/22 (תרשי"צ 4/13/10)	כפיפות	תכנית זו כפופה לחלוקת המגרשים בתכנית הני"ל.		24/07/1997

**1.7 מסמכי התוכנית**

סוג המסמך	תחולה	קניימ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		11		02/03/2011	ישראל מסילטי	ועדה מחוזית	
תשיט התכנית	מחייב	1:250		1	02/03/2011	ישראל מסילטי	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מנחה	1:250		1	02/03/2011	ישראל מסילטי	ועדה מחוזית	

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 עצום הגדרה החורגות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית 1.8.1									
שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם מקומית	מס' תאגיד	כתיבת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיריית נתניה	לי"ר	כיכר יהדות צרפת 4, נתניה	08-9938700	לי"ר	08-9944397	לי"ר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3									
שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם מקומית	מס' תאגיד	כתיבת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	מ.מ.י.	לי"ר	התקווה 4, ב"ש	08-6264228	לי"ר	08-6263797	לי"ר	בעלים
לי"ר	לי"ר	עיריית נתניה	לי"ר	כיכר יהדות צרפת 4, נתניה	08-9938700	לי"ר	08-9944397	לי"ר	חוכר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4									
שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	רשיון	שם תאגיד/ שם מקומית	מס' תאגיד	כתיבת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
ישראל מסילטי	022166508	104401	רשות מקומית	לי"ר	המלך חסן 1, ת.ד. 211, קרית עקרון	08-9493300	054-2070590	08-9494400	Mesi_arc@012.net.il
עמי אלקפן	054379862	648	אלקא מהנדסים מורדים	לי"ר	רח' יהודה הנחתום 4, ת.ד. 3381, ב"ש	08-6288027	לי"ר	08-6288860	Elka-ltd@zahav.net.il

**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	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**

הקמת מבנים ומוסדות ציבור ע"י שינוי יעוד הקרקע והגדרת זכויות בניה ומגבלות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד של קרקע משצ"פ למבנים ומוסדות ציבור ושינוי יעוד משצ"פ לדרך.
- קביעת הוראות והנחיות בניה:
  - קביעת זכויות בניה.
  - קביעת הנחיות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.
  - קביעת תנאים למתן היתר בניה.
  - קביעת השימושים והתכליות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.065 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		260	+260	0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך 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
הריסה				
			707	מבנים ומוסדות ציבור
		1	1	דרך מאושרת
			2	דרך מוצעת

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			יעוד	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
67.70%	721	מבנים ומוסדות ציבור	←	68.55%	730	שצ"פ' (*)
0.85%	9	דרך מוצעת		31.45%	335	דרך מאושרת (*)
31.45%	335	דרך מאושרת		100%	1065	סה"כ
100%	1065	סה"כ				

(\*) יעוד שלא עפ"י מבא"ת

**4 יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 מבנים ומוסדות ציבור**

**4.1.1 שימושים**

מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965: בית כנסת, מקלט ציבורי.

**4.1.2 הוראות**

- א. חומרי גמר: כל הבניינים יצופו בחומרי גמר עמידים כמו אבן/קרמיקה בתיאום ובאישור מהנדס העיר.
- ב. גגות: יותרו גגות רעפים ו/או גגות שטוחים ושילובם יחד. על הגג תותר הצבת קולטי השמש, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים אחרים בהתאם לצורך תכנוני בצורה שתשתלב עם עיצוב הבניין. חדרי מדרגות וחדרי מעליות על הגג יחפו בחומרים זהים לכול הבניין ויהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב המבנה. יותר הצבת אנטנות בתאום ובאישור מהנדס הועדה.
- ג. דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.
- ד. מיזוג אוויר: לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג אוויר.
- ה. מפלס כניסה: גובה של 0.0 ± לא יעלה על 1.20 מ' מעל מפלס המדרכה הצמודה לכניסה.
- ו. גדרות: גדרות יבנו מחומר קשיח בחיפוי המשתלב במראהו עם התזיתות. יותר שילוב של אלמנטים דקורטיביים בעיצוב אחיד בתאום עם מחלקת פיתוח ובאישור מהנדס העיר. גובה גדר בגבול עם שכן לא יעלה על 2.20 מ' ולכיוון רחוב לא יעלה על 1.20 מ'.
- ז. מרתף: במרתף המבנה נמצא מקלט ציבורי קיים.

**4.2 דרך מאושרת ודרך מוצעת**

**4.2.1 שימושים**

דרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל. בתחום דרך יותר העברת קוי תשתית בתאום עם המחלקות האחראיות בעיריית נתיבות.

**4.2.2 הוראות**

- א. רוחב ותחום הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.
- ב. תיאסר כל בניה בתחום הדרך.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

### 5.1 מצב מוצע

אזורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת					מתחת לקובעת	מעל לקובעת	שרות	עיקרי			
<b>כמסומן בתשריט</b>																
				1	2	7.5	31%	70.5%	508	220 <sup>(1)</sup> (30.5%)	0	28 (4%)	260 (36%)	721	707	מבנים ומוסדות ציבור

(1) שטח של מקלט תת קרקעי קיים



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

- 6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בנייה ופיתוח, שתכלול העמדת מבנה, פרטים על חומרי בנייה וגמר, מפלסי בניה ופיתוח, חניה וגינון. התוכנית, כאמור, תאושר ע"י הועדה המקומית.
- 6.1.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- 6.1.3 תנאי למתן היתר יהיה בהריסת המבנים בפועל המסומנים להריסה בתשריט.
- 6.1.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התוכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר, תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה והצגת אישור על פינוייה לאתר מוכרז.

**6.2 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצית 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 הועדה 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 הועדה 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 מצידו 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 161 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 פיתוח תשתית**

- א. בהיתר 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 קוי 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, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

**6.6 ניקוז**

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחמת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק בקרקע וכיו"ב...
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים.

**6.7 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

**6.8 חיזוק מבנים ע"פ תמ"א 38**

- ככל שהתכנית מאפשרת תוספת בניה למבנים קיימים או שינוי יעוד של מבנים קיימים יש לעגן בהוראות התוכנית את ההוראות שלהלן, בהתאם לאמור בסעיף 6.3 בתמ"א 38 ובת"י 413:
- א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, **יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת**, בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
1. הגשת חו"ד המתבססת על איבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

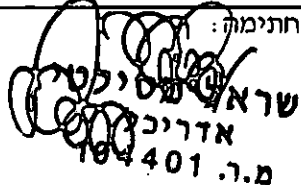
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה:	שם: עיריית נתיבות	מגיש התוכנית
	 עיריית נתיבות משרד מהנדס העיר		
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית נתיבות	

תאריך:	חתימה:	שם: ישראל מסילטי	עורך התוכנית
	 ישראל מסילטי אדריכל מ.ר. 104401		
מספר תאגיד: 22166508		תאגיד: מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	

תאריך:	חתימה:	שם: מ.מ.י.	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	