

6098487

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 609-0173328

שינוי בחלוקת מגרשים למבני ציבור- שדרות ירושלים

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נתיבות
	תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית נתיבות  
 אישור תוכנית מס' 609-0173328  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
 בישיבה מס' 2516/2014 ביום 8/5/14

סמנכ"ל תכנון  
 יו"ר הועדה

## דברי הסבר לתכנית

1. תכנית זו מהווה שינוי בחלוקת מגרשי מוסדות ציבור ע"י איחוד וחלוקה ללא שינוי סך כל שטח כול יעוד ע"פ סעיף 62א(א)(1).
2. תכנית זו משנה את קווי בנין של מגרשים בהתאם לצורך תכנוני ע"פ סעיף 62א(א)(4).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בחלוקת מגרשים למבני ציבור- שדרות ירושלים
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	21 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתיבות
	קואורדינאטה X	160650
	קואורדינאטה Y	591880

**1.5.2 תיאור מקום**

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39616	מוסדר	חלק		31-32, 44, 46

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

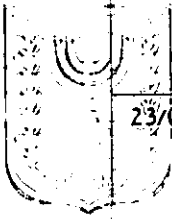
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5/119/03/22	907A - 907E, 9071

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5 /119 /03 /22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /22 /119 ממשיכות לחול.	4804	58	23/09/1999



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ישראל מסילטי			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	14/01/2014	ישראל מסילטי		02/06/2014		לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית, עיריית נתיבות		עיריית נתיבות	נתיבות	(1)	4	08-9938700	08-9944397	rinaed@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר יהדות צרפת 4 נתיבות.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264228	08-6263797	
חוכר	עיריית נתיבות		עיריית נתיבות	נתיבות	(1)	4	08-9938700	08-9944397	rinaed@walla.com

(1) כתובת: כיכר יהדות צרפת 4 נתיבות.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		Mesi_arc@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	משה אורטס	852	מ.א הנדסה גאודטית מיפוי מדידות	גדרה	דוכיפת	11	08-8680421	08-8691071	





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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 בחלוקת מגרשים במבנים ומוסדות ציבור ללא הגדלת סך כל שטח יעוד וללא תוספת זכויות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. איחוד וחלוקת מגרשים במבנים ומוסדות ציבור ללא שינוי סך כל שטח כל יעוד ע"פ סעיף 62א(א) (1).
- ב. שינוי קווי בנין כמסומן בתשריט, ע"פ סעיף 62א(א) (4).



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 21

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי מבני ציבור (מ"ר)
	מפורט	מתארי				
	9,215			9,215	מ"ר	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	3,2
חניון	6-4
מבנים ומוסדות ציבור	9077 - 9071

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	2
דרך /מסילה לביטול	חניון	5
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	9075 - 9071

#### 3.2 טבלת שטחים

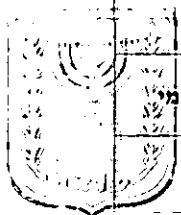
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	2,467	11.66
דרך קיימת	1,845	8.72
שטח לבניני ציבור	16,845	79.62
סה"כ	21,157	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,845.15	8.80
דרך מוצעת	1,302.77	6.22
חניון	1,081.75	5.16
מבנים ומוסדות ציבור	16,730.32	79.82
סה"כ	20,959.99	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית מפורטת מס' 5/119/03/22
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי /או פיתוח</b>
	ע"פ תכנית מפורטת מס' 5/119/03/22
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית מפורטת מס' 5/119/03/22
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי /או פיתוח</b>
	ע"פ תכנית מפורטת מס' 5/119/03/22
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית מפורטת מס' 5/119/03/22
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי /או פיתוח</b>
	ע"פ תכנית מפורטת מס' 5/119/03/22
<b>4.4</b>	<b>חניון</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית מפורטת מס' 5/119/03/22
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי /או פיתוח</b>
	ע"פ תכנית מפורטת מס' 5/119/03/22

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



קו בנין (מטר)	מספר קומות	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	ייעוד		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מעל הכניסה הקובעת	80	6612.8	2711.35	9215.45	16730	9077 - 9071	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
				5								

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. זכויות הבניה בהתאם למפורט בתכנית מס' 5/119/03/22.

2. קווי בניין כמסומן בתשריט.

3. הבדל השטחים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בין מצב מאושר למוצע נובע מעידכון מדידה.



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה עפ"י תכנית מס' 5/119/03/22 בהתאם לתקן חניה ארצי התקף למועד מתן היתר הבניה.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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 לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קו חשמל מתח נמוך: 2.25 מציר הקו</li> <li>2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: 6.5 מ' מציר הקו</li> <li>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו</li> <li>4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו</li> <li>5. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו</li> </ol> <p>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 בקהבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. נגר עילי</li> </ol> <p>תובטח תכסית פנויה של 20% משטח המגרש לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>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</p>

6.4	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p>
	<p>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*3 ה' 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 המגוננים ניתן ליצור שקעים מקומיים שימשו 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 התוחמים 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.</p>
6.5	<p><b>פיתוח תשתית</b></p>
	<p>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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.                  ג. חיבור הבנין לרשת המים יהי באישור אגף המים בעיריית נתיבות.</p>
6.6	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>
	<p>היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית 22/03/119/5 ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה. בקשה להיתר בנייה תכלול תוכניות בינוי של המגרש/ חלקה בהתאם לדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.7	<p><b>היטל השבחה</b></p>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.8	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>
	<p>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.</p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	עיריית נתיבות	סוג:	רשות מקומית	תאריך:	2014.06.16 חתימת מנהל העיריית נתיבות
	שם ומספר תאגיד:	עיריית נתיבות 0				
בעל עניין בקרקע	שם:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	בבעלות מדינה	תאריך:	חתימה:
	מנהל מקרקעי ישראל 0					
בעל עניין בקרקע	שם:	עיריית נתיבות	סוג:	חוכר	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	עיריית נתיבות 0				
עורך התכנית	שם:	ישראל מסילטי	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	2014.06.16 ישראל מסילטי
	שם ומספר תאגיד:	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב				



אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. מתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר חתניו כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם עמנו החכמו מיזמים בונים, ואין חיימתנו זו באה במקום הסכמת בני בניה זכות בשטח הנדון ואנו כל דשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י סעיף 10(ג) למען הסדר ספיק מוצהר כזה כי אס"י ישיה או ימשיכה על ידנו הסכם בניה השטח הכלול בתכנית, אין גחתימתנו על זכויות לבטלו בגלל הודעתנו כי מי שרכש מאתנו על פני זכויות כל ייהו ביטוח, ואנו על כל זכות הודעת העומדת לנו מכת הסכם באזור ועפ"י כל דין יסכן חתימתנו ורק מנקודת מבט תכנונית ושות מקרקעי ישראל מרחב ורום 9.6.16

מרחב עסקי דרום  
רשות מקרקעי ישראל

