

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

609-0260471

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0260471

תוספת זכויות בניה לצורך הקמת תחנת משטרת נתיבות

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נתיבות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית נתיבות
אישור תוכנית מס' 609-0260471
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 20/502 ביום 3/3/15
סמנכ"ל תכנון י"ד הועדה

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בנין על מנת להתאימם לצרכי הקמת תחנת משטרה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בניה לצורך הקמת תחנת משטרת נתיבות
		מספר התכנית	609-0260471
1.2	שטח התכנית		3 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		א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 3, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4
	היתרים או הרשאות		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית
	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

160858 קואורדינאטה X

591583 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפונית מזרחית לאזור התעשייה החדש בנתיבות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתיבות	אחד עשר הנקודות		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100279	לא מוסדר	חלק		9999
100280	מוסדר	חלק		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
100279	100279
100280	100280/3

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
21 /101 /02 /22	3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/07/1998	4585	4665	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22 /02 /101 /11 ממשיכות לחול.	שינוי	11 /101 /02 /22 ✓
16/10/2006	243	5588	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22 /02 /101 /18 ממשיכות לחול.	שינוי	18 /101 /02 /22 ✓
07/11/2011	433	6315	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22 /02 /101 /21 ממשיכות לחול.	שינוי	21 /101 /02 /22 ✓
12/11/1989	369	3715	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22 /02 /101 /א ממשיכות לחול.	שינוי	א /101 /02 /22 ✓
26/11/1990		3819	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /328 ממשיכות לחול.	שינוי	328 /02 /7 ✓
09/07/1998	4478	4661	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /328 5 ממשיכות לחול.	שינוי	5 /328 /02 /7 ✓
26/03/1998	2982	4631	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /02 /328 /7. הוראות תכנית /7 /02 /328 /7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	7 /328 /02 /7 ✓

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				זוהר אורית אורנת				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		זוהר אורית אורנת			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	04/11/2014	זוהר אורית אורנת		26/11/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	02/03/2014	זוהר אורית אורנת		02/03/2015		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
	חברה/תאגיד ממשלתי		מינהל הדיור הממשלתי	ירושלים	קפלן	1	02-5317444	02-5695377	
	חברה/תאגיד ממשלתי		משטרת ישראל	רמלה	בעלי המלאכה	41	08-9124430	08-9124469	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי		משטרת ישראל	רמלה	בעלי המלאכה	41	08-9124430	08-9124469	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			ר.מ.י	באר שבע	התקוה	4	08-6264228	08-6300207	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זוהר אורית אורנת		אורית אורנת ורות שפירא אדריכלו	תל אביב- יפו	יצחק שדה	40	050-658651		orit@ornaths hapira.co.il

תכנית מס': 609-0260471 - שם התכנית: תוספת זכויות בניה לצורך הקמת תחנת משטרת נתיבות

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	רם בן חיים	723		ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9613720	03-9612673	ram@ram.or g.il

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

תוספת שטחים, שינוי קווי בנין ושינוי גובה מבנה והשלמת הוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת שטח תא שטח מס' 3 המיועד למשטרה על פי תכנית מס' 21/101/02/22 ב 500 מ"ר שטח עיקרי לפי סעיף 62 א' סעיף קטן 16 ולפי סעיף 62 א' סעיף קטן 3.
- שינוי בקו בנין קדמי מ 10 מ' ל 9 מ' לפי סעיף 62 א' סעיף קטן 4.
- שינוי בקו בנין אחורי וצדדי מ 5 מ' ל 4 מ' לפי סעיף 62 א' סעיף קטן 4.
- שינוי קו בנין קדמי נקודתי לקו בנין אפס לצורך הקמת ביתן שומר וחדר טרנספורמציה לפי סעיף 62 א' סעיף קטן 4.
- שינוי בקו בנין צדדי נקודתי לקו בנין אפס לצורך הקמת סככות לרכב, חצר אשפה וחדר טרנספורמציה וגנרטור לפי סעיף 62 א' סעיף קטן 4.
- שינוי בקו בנין אחורי נקודתי לקו בנין אפס לצורך חצר אשפה לפי סעיף 62 א' סעיף קטן 4.
- הגבהת גובה המבנה מ 16 מ' ל 17 מ' לפי סעיף 62 א' סעיף קטן 4 א'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2,750		+500	2,250	מ"ר	מבני ציבור (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 תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור 3	
לחרום והצלה	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	3,000	100
סה"כ	3,000	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	3,000.34	100
סה"כ	3,000.34	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	4.1
שימושים	4.1.1
על פי תכנית 21/101/02/22	
הוראות	4.1.2
<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>א. גובה המתקנים כולל המתקנים על הגג בתא שטח מס' 3 על פי תכנית 21/101/02/22. סעיפים ב ו ג על פי תכנית 21/101/02/22.</p>	א
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. תותר בניית גגות קלים/או קשיחים.</p> <p>ב. חזיתות המבנים יחופו באבן או אלומיניום או בחומר חיפוי קשיח אחר שיאושר ע"י המהנדס הועדה המקומית. שטח תכסית חיפוי החזיתות לא יקטן מ 50%.</p> <p>סעיפים ג ו ד על פי תכנית 21/101/02/22.</p>	ב
<p>חניה</p> <p>על פי תכנית 21/101/02/22</p>	ג
<p>ניקוז</p> <p>על פי תכנית 21/101/02/22</p>	ד

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					שטחי בניה (מ"ר)					
										מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
9	4	(2)	(2)	0	3	17 (1)		40	91.67	שרות	עיקרי	3000	3	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) למבנה הכולל מתקנים על הגג החורג מעבר לגובה המפורט בטבלה, יש לקבל את אישור צה"ל ואת אישור רשות התעופה האזרחית.
- (2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות							
6.1	תנאים למתן היתרי בניה						
	על פי הוראות תכנית מס' 21/101/02/22						
6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה						
	על פי הוראות תכנית מס' 21/101/02/22						
6.3	תקשורת						
	על פי הוראות תכנית מס' 21/101/02/22						
6.4	חשמל						
	על פי הוראות תכנית מס' 21/101/02/22						
6.5	פיתוח תשתית						
	על פי הוראות תכנית מס' 21/101/02/22						
6.6	חניה						
	על פי הוראות תכנית מס' 21/101/02/22						
6.7	פיקוד העורף						
	על פי הוראות תכנית מס' 21/101/02/22						
6.8	שרותי כבאות						
	על פי הוראות תכנית מס' 21/101/02/22						
6.9	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה						
	על פי הוראות תכנית מס' 21/101/02/22						
6.10	חלוקה ו/ או רישום						
	על פי הוראות תכנית מס' 21/101/02/22						
7. ביצוע התכנית							
7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>ל.ר</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	0	ל.ר	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
0	ל.ר						
7.2	מימוש התכנית						
	לפי תכנית מס' 21/101/02/22						

8. חתימות

<p>תאריך: 15/4/15 חתימה: גיר ברלוביץ מנהל מינהל דיור הממשלתי</p>	<p>סוג: חברה/תאגיד ממשלתי</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: מינהל הדיור הממשלתי 500105994</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 15/4/15 חתימה: קובי פלדמן, סגן ניצב ראש מדרג נכסים מוסמך לדיור משטרת ישראל</p>	<p>סוג: חברה/תאגיד ממשלתי</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: משטרת ישראל 500101936</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 15/4/15 חתימה: קובי פלדמן, סגן ניצב ראש מדרג נכסים מוסמך לדיור משטרת ישראל</p>	<p>סוג: מדינה כללי</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: משטרת ישראל 500101936</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: 15/4/15 חתימה: קובי פלדמן, סגן ניצב ראש מדרג נכסים מוסמך לדיור משטרת ישראל</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: ר.מ.י 500101761</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 15/4/15 חתימה: אורנית רות שפירא אורנית רות שפירא אדריכלות ותכנון עירוני אדריכלות</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: זוהר אורנית אורנית אורנית אורנית ורות שפירא אדריכלות</p>	<p>עורך התכנית</p>