

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0173047

מגרש 118 שדרות ירושלים, נתיבות

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נתיבות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית נתיבות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור תוכנית מס'	
תועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה	ביום
בשיבה מס'	לאשר את התכנית
מנהלס העדה	יו"ר הועדה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס'	מיום
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'	

דברי הסבר לתכנית

לצורך ניצול תכנון אדריכלי אופטימלי, מבקשת תכנית זו לשנות קווי בנין וגובה המבנה. בתכנית מאושרת מסי 143/102/03/22, בטבלת אזורים, שימושים זכויות ומגבלות בניה (מצב מוצע) נפלה טעות אריתמטית בסה"כ זכויות הבנייה עיקרי + שירות בשימוש מוסד . במקום 130% נרשם 150% -טעות זו הינה טעות סופר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שם התכנית

מגרש 118 שדרות ירושלים, נתיבות

ומספר התכנית

609-0173047

מספר התכנית

1.141 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

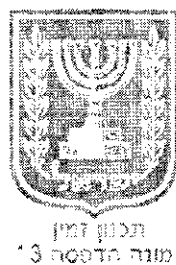
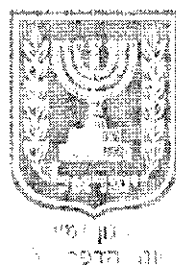
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א

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	161175
		קואורדינאטה Y	592460

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שד ירושלים	נתיבות
			שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39629	מוסדר	חלק		59, 61-62, 152

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1118, 1118/4 - 1118/3	78/102/03/22
31 - 30	78/102/03/22 ב'

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
14/12/2004	836	5350	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03/22/ 143/102 ממשיכות לחול.	שינוי	143 /102 /03 /22

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	1:250			ישראל מסילטי			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		18/12/2013	ישראל מסילטי		15/01/2014	גליון 1:	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	הרב ישראל איפרגן			נתיבות	שד ירושלים	68	08-9948090	08-9948080	office@yad ehudit.org

תכנית מס' 13
מונה תדפיסה

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			ר.מ.י	באר שבע	התקוה	4	08-6264228	08-6263797	
חוכר	הרב ישראל איפרגן			נתיבות	שד ירושלים	68	08-9948090	08-9948080	office@yadyehudit. org

תכנית מס' 13
מונה תדפיסה

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@01 2.net.il
מודד	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	ilan@azut- map.co.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

שינוי קווי בנין ושינוי גובה המבנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין צידי ימני מ-3 מ' ל-2.2 מ' ו-1.6 מ' כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) (4).
2. שינוי גובה המבנה מ-9 מ' ל-11 מ' ע"פ סעיף 62א (א) (4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.141

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,116.5			1,116.5	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	3			3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	304.5			304.5	מ"ר	מגורים (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	2
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	126	11.04
שטח מגורים משולב במוסד	1,015	88.96
סה"כ	1,141	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	126.2	11.06
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,015.17	88.94
סה"כ	1,141.36	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 דרך מאושרת

4.1.1 שימושים

לפי תכנית מאושרת שמספרה 143/102/03/22

4.1.2 הוראות

א הוראות בינוי

לפי תכנית מאושרת שמספרה 143/102/03/22

4.2 מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

4.2.1 שימושים

לפי תכנית מאושרת שמספרה 143/102/03/22

4.2.2 הוראות

א הוראות בינוי

1. יותר קו בנין 0 מ' עם השכן הצמוד כמסומן בתשריט. לא תותר יצירת פתחים בקו בנין זה.
2. גובה מקסימלי למבני ציבור יהיה 11 מ' ממפלס המדרכה בחזית המבנה.
3. שאר ההוראות של תכנית 143/102/03/22 ממשיכות לחול.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)
			מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות							
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	גודל מגרש כללי	90	10	130	3	3	11 (1)	2	1	(2)
			עיקרי	שרות					מתחת לכניסה הקובעת	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1015	30	5	40	3	3	11 (1)	2	1	(2)
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	1015	90	10	130	3	3	11 (1)	2	1	(2)

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
קדמי	מבנים ומוסדות ציבור מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
(2)	<סך הכל>	

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) גובה יקבע ע"פ מפלס המדרכה בחזית המבנה.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית 143/102/03/22.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.3 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 עיליים

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:

1. קו חשמל מתח נמוך : 2.25 מציר הקו
2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי : 6.5 מ' מציר הקו
3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח : 8.5 מ' מציר הקו
4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20 מ' מציר הקו
5. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו : 35 מ' מציר הקו

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.

6.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38

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, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.5 פיתוח תשתית

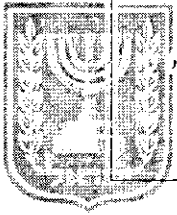
א. בתנאים בהיתר הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו

6.5 פיתוח תשתית	
<p>ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו 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.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ד. חיבור הבנין לרשת המים יהי באישור אגף המים עיריית נתיבות.</p>	



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

6.7 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.	



7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
חזרה היסטורית 13

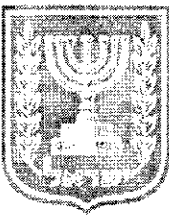
8. חתימות

	שם: הרב ישראל איפרגן שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
	שם: הרב ישראל איפרגן שם ומספר תאגיד:	סוג: חכר	תאריך: חתימה:	
	שם: הרב ישראל איפרגן שם ומספר תאגיד:	סוג: חכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: ישראל מסילטי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	
שם ומספר תאגיד: מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	שם ומספר תאגיד: ישראל מסילטי שם ומספר תאגיד:	תאריך: חתימה:	תאריך: חתימה:	עורך התכנית

ישראל מסילטי
 אדריכל
 מ.ר. 1401 סד



תכנון זמין
 מונה תדפיס 13



תכנון זמין
 מונה תדפיס 13