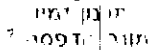


הוראות התכנית



מגרש מס' 724 שכונת נתיבות מערב

סוג תכנית תכנית מפורטת

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

ועדה מקומית נתיבות
חוק התכנון והבנייה תשנ"ח 1965

אישור תוכנית מס' 609-0301895
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה החליטה
בשיבתה מס' 201507 ביום 26/8/15
לאשר את התכנית

מנהל העירייה
מנהל העיר
עיריית נתיבות

ד"ר חנה חסיד
יו"ר

הדעה על אישור תכנית מס' 609-0301895
פורסמה ב"לקט הפרסומים" מס' 7122
מיום 8/10/15



דברי הסבר לתכנית

בכדי לאפשר נגישות מוטורית טובה יותר ולהקטין עומסי תנועה בין האזורים בשכונה, מבקשת תכנית זו ליצור ציר תנועה חדש המחבר את רח' ניסנית עם רח גני טל על ידי הפעולות המפורטות להלן:

1. איחוד וחלוקת מגרשים המיועדים ל"מגורים" ול"דרך" ללא שינוי סך כל השטח של כל יעוד.
 2. הגדלת השטח המיועד ל"דרך" באמצעות הפקעת כ-441 מ"ר ממגרש המגורים, ועל ידי סיפוח השטח המיועד לשביל להולכי רגל.
- בעקבות הפעולות הנ"ל תוכנית זו מוסיפה למגרש 724 את הזכויות הבאות:
- א. תוספת 2400 מ"ר לשטחים העיקריים.
 - ב. העברת 650 מ"ר משטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
 - ג. תוספת 3 קומות כך שסך הכל מספר הקומות לא יעלה על 8 קומות.
 - ד. תוספת של 25 יח"ד כך שמספר יח"ד לא יעלה על 65 ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.
 - ה. שינוי קווי הביניים כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נדונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתיבות

קואורדינטה X 159129

קואורדינטה Y 591606

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 שבחן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100279	לא מוסדר	חלק		1

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 בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה תדפיס

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
127 /02 /22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 127 /02 /22 ממשיכות לחול.	5840	4418	08/2008



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			ישראל מסילטי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		26/02/2015	ישראל מסילטי		29/04/2015	תשריט מצב מאושר	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			אמות מידה חברה לתשתיות וכבישים בע"מ	זהר	(1)		08-6894678	08-6894679	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: לכיש 69.

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			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264220	08-6264250	
חוכר			אמות מידה חברה לתשתיות וכבישים בע"מ	זהר	(1)		08-6894678	08-6894679	
אחר			עיריית נתיבות	נתיבות	(2)		08-9938700	08-9932964	

(1) כתובת: לכיש 69.

(2) כתובת: כיכר יהדות צרפת 4.

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	08-9493300	08-9494400	Mesi1@012.n
	מודד	חלבי לביב	808	פוטו מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab co.il

(1) כתובת: דלית אל כרמל 2/66 מיקוד 30056 ת.ד. 21.



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה תדפיס

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

פתיחת ציר תנועה לשכונה המערבית לטובת הציבור ושינוי הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע ע"פ סעיף 62א(א) (1).
- ב. הגדלת השטח שנקבע בתכנית בת תוקף לצורכי ציבור (דרך) ע"פ סעיף 62א(א) (1) (5).
- ג. תוספת 2400 מ"ר לשטחים העיקריים ע"פ סעיף 62א(א) (1) (1) (2).
- ד. העברת 650 מ"ר משטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת ע"פ 62א(א) (9).
- ה. תוספת 3 קומות כך שסך הכל מספר הקומות לא יעלה על 8 קומות ע"פ סעיף 62א(א) (4).
- ו. תוספת של 25 יח"ד כך שמספר יח"ד לא יעלה על 65 ע"פ סעיף 62א(א) (8).
- ז. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א(א) (4).



תכנון זמין
מונה תדפיס



תכנון זמין
מונה תדפיס

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

6



הערות

סה"כ מוצע בתוכנית

מפורט מתארי

שינוי (+/-)

למצב המאוסר *

מצב מאוסר *

ערך

סוג נתון כמותי

מגורים (יח"ד)	יח"ד	40	+25	65	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	4,200	+2,400	6,600	

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**

תאי שטח

יעוד

2,1	דרך מאושרת
3	דרך מוצעת
724	מגורים ג'

תאי שטח כפופים

יעוד

סימון בתשריט

724	מגורים ג'	דרך /מסילה לביטול
-----	-----------	-------------------

3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר

אחוזים	מ"ר	יעוד
27.60	1,656	דרך מוצעת
69.05	4,143	מגורים מיוחד
3.35	201	שביל להולכי רגל
100	6,000	סה"כ

מצב מוצע



אחוזים מחושב

מ"ר מחושב

יעוד

26.44	1,586.43	דרך מאושרת
11.85	711.09	דרך מוצעת
61.71	3,702.46	מגורים ג'
100	5,999.98	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מבנה מגורים בגובה עד 8 קומות, לרבות מחסנים, מצללות, מעליות.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. תותר הקמת מבנה או מספר מבנים, בני 8 קומות וקומת מרתף. 2. תותר הקמת 65 יח"ד. הקמת יח"ד נוספות מעל הנ"ל תהווה סטיה ניכרת. שאר הוראות של תכנית מס' 127/02/22 ממשיכות לחול.
ב	בינוי ו/או פיתוח
	א. תותר הצמדת חצרות לדירות הקרקע ובלבד שתובטח השארת חלק מהחצר לכל דיירי הבית וכן אישור תשריט חלוקה המסדירה את זכות הדיירים בגינות. ב. תותר בניית מחסנים פרטיים לדירות הקרקע שכניסתם תהיה משטח החצר, לשאר הדיירים תותר בניית מחסנים בקומה תת קרקעית או בקומה הכניסה. המחסנים יהוו חלק בלתי נפרד מהמבנה. ג. לדירות בקומות העליונות תותר בניית עליית גג בתנאי שיושאר לפחות 25% משטח הגג הנוכחי למתקנים טכניים. לשאר דיירי הבית הגישה לשטח זה תהיה דרך מהלך המדרגות הציבורי של המבנה. ד. תותר הקמת מחסן משותף לכלל דיירי הבית עבור ציוד גינון אחזקה ובנוסף מחסן לעגלות. ה. הבקשה להיתר תכלול פתרון ארכיטקטוני למסתור, להסתרת כל מכלולי השירות. המסתור יהיה מחומר יציב, בלתי שקוף ובצורה שתבטיח את עמידתו בפני מפגעים חיצוניים. ו. תותר חניה בקומת מרתף, קווי בנין מרתף החניה יהיו בתחום קוי המגרש. ז. לא תותר הקמת מערכות קירור (מזגנים) גלויים בחזיתות המבנה מיקומם ייקבע בהיתר בניה כולל פתרון מיסתור המערכות.
ג	עיצוב אדריכלי
	חומרי הגמר בחזיתות המבנים יהיו אבן בכל עיבודיה, טיח, עץ, זכוכית, אלומיניום או שילובים ביניהם, סה"כ שטח חיפוי האבן בחזיתות לא ייפחת מ 100%. מצללות: א. מצללות על גגות על מרפסות ועל חצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין המצללות תהיינה בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר. ב. במצללות לקירוי חניות יותר קו בניין אפס, תהיינה אחידות בעיצובן ותפורטנה בבקשה להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל. בתחום דרך תותר העברת קווי תשתית על ותת קרקעית

דורך מאושרת	4.2
כגון : מים, ביוב, תקשורת וכיו"ב.	
הוראות	4.2.2
בינוי /או פיתוח רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט.	א
דורך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
דרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל. בתחום דרך תותר העברת קווי תשתית על ותת קרקעית כגון : מים, ביוב, תקשורת וכיו"ב.	
הוראות	4.3.2
בינוי /או פיתוח רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט.	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
 קדם				9000	150	2250	6600	3702	724	מגורים ג'	
(2)	8	(1) 65	40								
אחורי	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי									
(2)	(2)	(2)									

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) תוספת יח"ד תהווה סטיה ניכרת.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה



- א. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ב. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תכנון 413.
- ג. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות הפסולת הצפויה עקב סביבת הבניה ואישור פינוי לאתר מאושר ומוסדר כדן. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור.
- ד. בקשה להיתר בניה בתחום תא שטח 724 הנמצא בתחום החשיפה למפגעי רעש מרכבת תכלול אמצעים להפחתת רעש של 30 דציבל לפחות כדוגמת חלון בידודי (זכוכית כפולה) והכנה למזגן כפי שיקבעו ע"י אקוסטאי מוסמך.

6.2 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) חמצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינור ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. תנאי למתן היתר עבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והגזבריים הקיימים הכרוכים בהן למקום מתאים שיאושר ע"פ כל דין אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בהתאם עם בעלי התשתית.
- ד. המגרש יחובר לרשת המים המרכזית באישור אגף המים בעיריית נתיבות.
- ה. מערכת הביוב של המגרש תחובר למערכת הביוב המרכזית.
- ו. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

6.3 מיגון אקוסטי



- חלק התוכנית המסומן כ'תחום A' נמצא בתחום חשיפה למפגעי רעש מרכבת ועליו חלות ההנחיות להלן:
- תחום 400 מ' מגבול רצועת המסילה, בו קיים חשש למטרדי רעש מתנועת רכבות, אף לאחר הקמת הסוללה האקוסטית העתידה לקום בתחום רצות מסילת הברזל לפי תת"ל/4/14/ב'.
- מבני המגורים שיוקמו בתחום כאמור יחוייבו בנקיטת אמצעים למיגון אקוסטי דירתי, בהתאם לקבוע בסעיף 6.1 "תנאים למתן היתר בניה" תת סעיף ו'.

6.4 חשמל

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
- ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.
- ד. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

6.4	חשמל
1. קו חשמל מתח נמוך : 3 מ' מרחק מתיל חיצוני, 3.5 מ' מרחק מציר הקו 2. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו : 5 מ' מרחק מתיל חיצוני, 6 מ' מרחק מציר הקו 3. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) : 20 מ' מרחק מציר הקו 4. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו : 35 מ' מרחק מציר הקו אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור ובהסכמת חברת חשמל.	



6.5	חניה
החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצית התקף למועד מתן היתר הבניה.	

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 יקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחיתת 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 החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומר אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו. ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ה. בכיכרות ציבוריות ושטחים מכוסי בטון ואספלט יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל או שולי הכיכר, שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.	



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

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים לצרכי ציבור במגרש 724 - בשטח כולל של 441 מ"ר, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה.	

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

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



8. חתימות



תכנית מס' 724
מגרש מס' 724

מגיש התביעה	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אמות מידה חברה לתשתיות וכבישים בע"מ 514450303		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 0	ס. כרטיס מרחב יסודי	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אמות מידה חברה לתשתיות וכבישים בע"מ 514450303	חוכר	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית נתיבות 500202460	אחר	חתימה:



תכנית מס' 724
מגרש מס' 724

עורך התביעה	שם:	סוג:	תאריך:
	ישראל מסילטי שם ומספר תאגיד: מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	עורך ראשי	חתימה:



תכנית מס' 724
מגרש מס' 724