

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 609-0383984

בית כנסת בית יעקב נתיבות

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי נתיבות

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטפלת בית כנסת "בית יעקב" בשכונת חי הכהן בנתיבות. בית הכנסת קיים ומשרת אוכלוסייה רחבה של מתפללים ושוחרי דת ועל כן יש צורך בתוספת בנייה במגרש כדי שהמתחם ימלא את תפקודו כמרכז רוחני באזור. בתכנית זו מבוקש רק לשנות את קווי הבניין בכדי לאפשר את ניצול השטח בצורה יעילה ולאפשר תוספת בנייה בקומת קרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית כנסת בית יעקב נתיבות

מספר התכנית 609-0383984

1.2 שטח התכנית 1.332 דונם

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 62א (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

161440 קואורדינאטה X

592670 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית כנסת בית יעקב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות: נתיבות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתיבות	הרב חי הכהן		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39630	מוסדר	חלק	81	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/09/1999	5523	4801	תכנית זו כפופה לתכנית 141/102/03/22, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	כפיפות	141 /102 /03 /22



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שלמה עמית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלמה עמית		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	31/01/2016	שלמה עמית	31/01/2016	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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
עיריית נתיבות	רשות מקומית	רשות מקומית		נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938713		
מייצג בא כח	פרטי	רחמים חדד		בית כנסת בית יעקב נתיבות	נתיבות	הרב חי הכהן	13	054-6976123		
מייצג בא כח	פרטי	אבשלום חורי		בית כנסת בית יעקב נתיבות	נתיבות	הרב חי הכהן	13	054-6976123		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1 נתיבות.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6274333	08-6264250	hagais@mami.gov.il
חוכר	עיריית נתיבות			עיריית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938713		

(1) כתובת: ת.ד. 1 נתיבות.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שלמה עמית	5246		באר שבע	מבצע חורב	42	08-6413073	08-6413073	amit.shlomo. ad@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יוסי כוכבי	598	חצב- הנדסה ומדידות בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683	08-6232550	hazav@netvi sion.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

שינויים בקווי בניין כמסומן בתשריט.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויים בקווי בניין כמסומן בתשריט.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	916	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	916

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני ציבור	1,332	100
סה"כ	1,332	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,332.14	100
סה"כ	1,332.14	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לבית כנסת.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	- קווי בניין כמסומן בתשריט. - אחוזי בנייה, מס' קומות וגובה המבנה כפי שרשום בטבלה 5.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						
						עיקרי	שרות					
קדמי אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	בית כנסת	916	מבנים ומוסדות ציבור לדת	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	12.5	55	110	10	100	1332		

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>היתר בנייה יוצא ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה, בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פתרונות מיגון במגרש יהיו בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו.</li> <li>2. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועבודות עפר הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פיניו הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</li> <li>3. עצים בוגרים: תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק, תכנון זמין מונה הדפסה 12</li> <li>4. תנאי לביצוע יהיה הריסת המבנה המסומן להריסה.</li> </ol>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>חניה ציבורית תתוכנן לפי תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<p>לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיזוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.  קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיזוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.  קו חשמל מתח עליון 161 מ"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.  קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>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 והסכמת חברת החשמל.</p>	
<b>6.4</b>	<b>ניקוז</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</li> <li>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</li> <li>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...</li> <li>ד. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.</li> </ol>	
<b>6.5</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>מקרקעין המיועדים לצורכי 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.</p>	
<b>6.6</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו, יהיה תוך 3 שנים מיום אישורה

