

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 609-0599829**

**שחלוף שטחי ציבור ושצ"פים - שכונת נתיבות מערב**

**דרום**

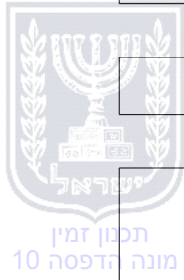
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי נתיבות**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**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 חלה בתחום שכונת נתיבות מערב. בשכונה זו המצויה בשלבי אכלוס מתקדמים נוצרו עומסי תנועה בלתי צפויים ועומסי חניה, לפיכך תכנית זו מבקשת לבצע הסדרת תכנון התנועה על ידי:

1. הרחבת דרך בתוואי מאושר בתכנית בת תוקף וכן הארכת דרך לצורך גישה לדרך סמוכה על פי סעיף 62א (א) סעיף קטן 2.
2. שחלוף שטחים - "מבנים ומוסדות ציבור", שצ"פ כמסומן בתשריט על פי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.
3. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט על פי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

התכנית עורכת התאמה לשימוש השביל לייעוד הרלוונטי שהינו שצ"פ. במצב המאושר לשביל היה משמעות כאשר הוא היווה חוצץ ודרך מעבר בין המגרשים הציבוריים לבין המגרש המסחרי (דרומית לתכנית). עם זאת היות ובמצב המוצע כיום אנו מבקשים לבצע שחלוף שטחים למגרשים הציבוריים, נוצר מצב שבו השביל המקורי גובל בשצ"פ נרחב ועל כן הוא מאוחד לייעוד משותף כמסומן בתשריט המוצע (מגרש מס' 202 שצ"פ).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שחלוף שטחי ציבור ושצ"פים - שכונת נתיבות מערב

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

609-0599829

מספר התכנית

16.496 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף  
קטן 4

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתיבות

159306 קואורדינאטה X

591935 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת נתיבות מערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
100279	לא מוסדר	חלק		9999
39858	מוסדר	חלק		43

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/08/2008	4418	5840	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 127 /02 /22 ממשיכות לחול.	שינוי	127 /02 /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			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		ישראל מסילטי			1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	15/05/2018	ישראל מסילטי	09/04/2018		1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 10

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938700	08-9938701	hagit.netivo t@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר יהדות צרפת 4.

**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				רמ"י	באר שבע	התקוה	4	08-6264220		hagais@land.gov.il
אחר				עיריית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938700	08-9938701	hagit.netivot@gmail .com

(1) 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	08-9493000		taba@mesilat i.co.il



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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**

שחלוף שטחים בין מוסדות ציבור לשצ"פ.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הרחבת דרך בתוואי מאושר בתכנית בת תוקף וכן הארכת דרך לצורך גישה לדרך סמוכה על פי סעיף 62א (א) סעיף קטן 2.

2. שחלוף שטחים - "מבנים ומוסדות ציבור", שצ"פ כמסומן בתשריט על פי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.

3. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט על פי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	2
מבנים ומוסדות ציבור	101, 102
שטח ציבורי פתוח	201, 202

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

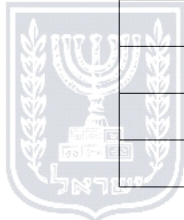
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	657	3.98
מבנים ומוסדות ציבור	5,497.01	33.32
שביל	395.11	2.40
שצ"פ	9,947	60.30
סה"כ	16,496.12	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.37	720.73	דרך מאושרת
11.09	1,830.13	דרך מוצעת
33.32	5,497.01	מבנים ומוסדות ציבור
51.21	8,448.44	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>16,496.31</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר הקמת בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, מתנ"ס, תחנה לטיפול לאם ולילד, מועדון, מוסדות דת (בית כנסת ומקווה), בית נוער וכל מבנה הנדרש לרווחת הציבור.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטחים הציבוריים הפתוחים יותר להקים: חניון ציבורי, גינות ציבוריות, מגרש משחק לילדים, שבילים למעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, העברת קווי תשתית תת קרקעיים, מערכות ניקוז, ריצוף, גדרות, מצללות, קירות תומכים וכדומ'. תותר הקמת מתקנים הנדסיים כגון: תחנות טראנספורמציה וחדרי תקשורת, במרחק שלא יפחת מ-10 מ' ממבנה מגורים, ממבני ציבור ומתקני משחק, ומיקומם יקבע בתכנית בינוי אשר תוגש לאישור הוועדה המקומית.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, מדרכות, שבילים להולכי רגל, נתיבי אופניים, גינון, ניקוז ומעבר קווי תשתית, שילוט ותאורה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, מדרכות, שבילים להולכי רגל, נתיבי אופניים, גינון, ניקוז ומעבר קווי תשתית, שילוט ותאורה.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	רוחב ותחום הדרך כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	(1) 42	1730	30	200	200	1300	2877	101	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	(1) 24	900	20	100	90	690	2620	102	מבנים ומוסדות ציבור

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) תכסית קרקע איננה כוללת פרגולות.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

6.1	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.</p>
6.2	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>
6.3	<p><b>חשמל</b></p> <p>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:</p> <p>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</p> <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 בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>
6.4	<p><b>ניקוז</b></p> <p>1. במגרשים בהם ישנם פחות מ- 15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.          2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.5	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. היתרי בניה ינתן ע"י ועדה מקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.          2. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סעיף 6.3.</p>
6.6	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.7	<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'</p>

<b>6.7</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה
-------------------------------------

