

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0572230

רח' מלכי ישראל - מתחם א', נתיבות

מחוז

דרום

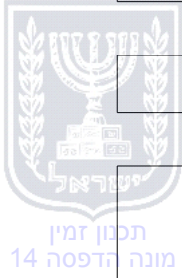
מרחב תכנון מקומי

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 מבקשת להסדיר דרכים ושטחים ציבוריים ברחוב מלכי ישראל, נתיבות. מטרתה העיקרית של התכנית היא להגדיל שטחים ציבוריים לטובת דיירי השכונה, וכן ליצור דרך גישה וחניה עבור מגרשי מגורים אליהם לא קיימת כיום גישה מוסדרת (חלקות 36, 37, 38, 42).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח' מלכי ישראל - מתחם א', נתיבות

מספר התכנית 609-0572230

1.2 שטח התכנית 20.851 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 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) (1) (5), 62 א (א) (1) (6)

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	161289
	קואורדינאטה Y	592315

1.5.2 תיאור מקום התכנית חלה בשטח שבין הרחובות מלכי ישראל, שד ירושלים.

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 מלול יוסף		
נתיבות	מלכי ישראל		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39574	מוסדר	חלק	43-44, 50, 89, 97, 107-109	88, 113
39629	מוסדר	חלק	76	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/07/1989	3632	3678	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /22 /102 ממשיכות לחול.	שינוי	101 /102 /03 /22
27/07/1980	2152	2647	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /22 /102 ממשיכות לחול.	שינוי	48 /102 /03 /22
19/01/1986	1229	3293	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /22 /102 ממשיכות לחול.	שינוי	78 /102 /03 /22
03/02/1965		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4 /13 /1. הוראות תכנית 4 /13 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	4 /13 /1



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		ישראל מסילטי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאות	19/03/2018	משה אורטס	29/01/2018	2		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב קיים	21/06/2018	ישראל מסילטי	21/06/2018		1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938700	08-9944397	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר יהדות צרפת 4 נתיבות.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה.

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
מודד מוסמך	מודד	משה אורטס	852	מ.א הנדסה גאודטית מיפוי ומדידות	גדרה	דוכיפת	11	08-8680421	08-8691071	m_ortas@net vision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הסדרת דרכים ושטחים ציבוריים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת מגרשים (שצ"פ ו "מבנים ומוסדות ציבור") כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.

2. הרחבת דרך בתוואי מאושר בתכנית בת תוקף (כביש מס' 50 ו מס' 16) ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 2.

3. הגדלת שטחים למבנים ומוסדות ציבור והקטנת צ"צ אחר(שצ"פ) ע"פ סעיף 62א (א) 1 (5).

4. הוספת שימושים למבנים ומוסדות ציבור כמפורט בסעיף 4 וכן הגדרת זכויות בניה במגרשים מס' 101-106(בהתאמה) ע"פ סעיף 62א (א) 1 (6), כדלקמן:

א. 100% שטחים עיקריים.

ב. 20% שטחי שרות.

5. הוספת שטחי שרות תת קרקעיים בסך 100%(בהתאמה) במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור לצורך חניה תת קרקעית ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 15.

6. הוספת שימוש עבור חניה בתא שטח מס' 204(שצ"פ) ובתא שטח מס' 5 כמפורט בסעיף 4 ע"פ סעיף 62א (א) 1 (6).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2, 1
דרך מוצעת	5 - 3
מבנים ומוסדות ציבור	106 - 101
שטח ציבורי פתוח	204 - 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	דרך מאושרת	2, 1
חניה	דרך מוצעת	5
חניה	מבנים ומוסדות ציבור	106, 105
חניה	שטח ציבורי פתוח	204 - 201
ציר	דרך מאושרת	2, 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

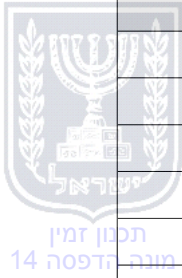
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
8.84	1,536	דרכים
2.12	368	מגורים א'
34.43	5,985	מוסדות ציבור
54.61	9,493	שצ"פ
100	17,382	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.94	1,554.07	דרך מאושרת
2.78	482.85	דרך מוצעת
43.33	7,531.05	מבנים ומוסדות ציבור
44.96	7,814.52	שטח ציבורי פתוח
100	17,382.5	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>1. מבני ציבור המשמשים לחינוך, תרבות, ספורט, טיפת חלב, דת, קהילה ורווחה.</p> <p>2. שירותי ציבור שכונתיים כגון: תחנת שיטור קהילתי, מחסני חרום מקומיים, משרדי אגף קהילה של העירייה ותחנת כיבוי אש קהילתית. מוסדות בריאות, משרד ומרכז הדרכה ומידע.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תותר הקמת מבנה בן 3 קומות במסגרת קווי הבניין המותרים (כמסומן בתשריט).</p> <p>2. תכסית קרקע מירבית - 45%.</p> <p>3. תותר הקמת מרתף/ חנייה עד 3 מפלסים.</p> <p>4. תותר הקמת מתקנים טכניים בקומות המרתף במסגרת זכויות הבנייה המותרות.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>תותר הקמת מתקני משחקים וספורט, סככות צל, גנים ושטחי נוי לנופש, חניה, ניקוז, שבילים וחדרי שנאים, מערכות תשתית: מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד'</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>מיועד לכבישים, חניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.</p>
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>רוחב ותוואי הדרך יהיו כמסומן בתשריט.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, חניה, גינון, התקנת תאורת רחוב, ניקוז ומעבר קווי תשתית למים וביוב. תיאסר בשטח זה בנייה כלשהי.</p> <p>תאי שטח 5 ו-6 מיועדים לחניה ציבורית.</p>
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>רוחב ותוואי הדרך יהיו כמסומן בתשריט.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		תכנית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	3	45	3074	(1) 1397		280	1397	1397	101	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	3	45	4345	(1) 1975		395	1975	1975	102	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	3	45	1936	(1) 880		176	880	880	103	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	3	45	2854	(1) 1297		260	1297	1297	104	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	3	45	2499	(1) 781		156	781	781	105	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	3	45	2548	(1) 1158		232	1158	1158	106	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) עבור חנייה תת קרקעית ומתקנים טכניים..
- (2) עבור חנייה תת קרקעית עד 3 מפלסים.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<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>	
6.2 חניה	6.2
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.</p>	
6.3 חלוקה ו/ או רישום	6.3
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	
6.4 חשמל	6.4
<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: 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.</p>	
6.5 ניקוז	6.5
<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>	
6.6 היטל השבחה	6.6
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
6.7 הפקעות לצרכי ציבור	6.7
<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>	



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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14