

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 609-0611731

בית כנסת "אור תקווה" ברח' הרמב"ם, נתיבות



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נתיבות
	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

התכנית חלה על מגרש לבנייני ציבור מס' 2027.  
על המגרש שני מבנים בני קומה אחת: בית כנסת "אור תקווה" ומבנה של "יד שרה".

היזם מבקש להגדיל את בית הכנסת לרווחת הציבור המתפללים.  
התכנית תאפשר הגדלת תכנית ושינוי קווי הבניין לניצול הזכויות במגרש.  
בנוסף, התכנית תחלק את המגרש לשני מגרשים ותקבע זכויות בנייה לכל מגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית בית כנסת "אור תקווה" ברח' הרמב"ם, נתיבות

**מספר התכנית** 609-0611731

**1.2 שטח התכנית** 0.894 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 4, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 9

**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	161360
קואורדינאטה Y	592595

### 1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא במגרש לבנייני ציבור ברח' הרמב"ם פינת רח' איש מצליח, נתיבות.

### 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	הרמב"ם		

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39630	מוסדר	חלק	42	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
78 /102 /03 /22	2072

### 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
19/01/1986	1229	3293	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22 / 03 / 78 ממשיכות לחול.	שינוי	78 / 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			אביב אפרים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אביב אפרים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לגבי מיקום התוספות	30/04/2018	אביב אפרים	30/04/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		29/01/2018	אביב אפרים	29/01/2018	1	1: 250	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938701	08-9944397	dina@netivoy.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר גוש עציון 4, ת.ד. 1, נתיבות 80200.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמואל לוגסי			נתיבות	שד ירושלים	89			

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אביב אפרים	56322		נתיבות	המשחררים	10	050-4576555		aviv236564@gmail.com
	מודד	ראמי אבו ריא	1251		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6652088	08-6652099	h_negev@017.net.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 בהנחיות ומגבלות בנייה במגרש לבנייני ציבור מס' 2072 ברח' הרמב"ם, נתיבות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת המגרש לשני תאי שטח לפי סעיף 62א(א)(1) כדלקמן:
  - א. תא שטח מס' 2072A - בגודל 637 מ"ר.
  - ב. תא שטח מס' 2072B - בגודל 256 מ"ר.
2. חלוקת זכויות הבניה בין שני תאי השטח לפי סעיף 62א(א)(6).
3. הגדלת תכסית קרקע מרבית לפי סעיף 62א(א)(9).
4. שינוי וקביעת קווי בניין כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א)(4).



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2072A, 2072B

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנייני ציבור	950	100
סה"כ	950	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	893.93	100
סה"כ	893.93	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מיועד עבור שירותים ציבוריים המשרתים בסמיכות את המגורים וכן מוסדות כלל עירוניים כמו: שירותי חינוך, בריאות, דת וסעד ושירותי תרבות וחברה. כיום משמש תא שטח 2072A עבור בית כנסת.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>א</p> <p>בתא שטח מס' 2072A תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הקמת בית כנסת בן שתי קומות.</li> <li>2. בניית מבואת כניסה מקורה בקו בניין כמסומן בתשריט.</li> <li>3. שטח קומה א' לא יעלה על 30% משטח קומת הקרקע.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מ"ר	מ"ר		מ"ר				
						מ"ר	מ"ר					מ"ר
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי	מעל הכניסה הקובעת שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	9			(1) 45	400	637	2072A	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	2	9			(1) 40	140	257	2072B	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 חדר מדרגות וחדר מיגון.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

א. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.  
 ב. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

### 6.2 חניה

החניה תהיה בתוך המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי.

### 6.3 חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מציר הקומה התיל הקיצוני

קו חשמל מתח נמוך 3.00 מ' 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו: 5.00 מ' 6.00 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:

(קיים או מוצע) - 20.00 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו

(קיים או מוצע) - 35.00 מ'

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

### 6.4 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.