

605202

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0677567

מגרש מס' 400, שכונת החורש, נתיבות



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי נתיבות

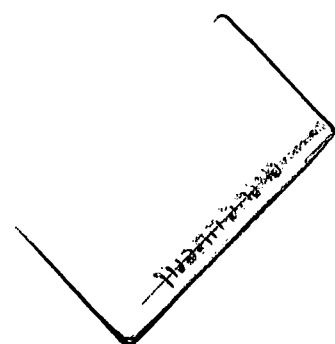
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

התקבל
13-06-2019
מונה התכנון



ועדה מקומית נתיבות
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תוכנית מס' 609-0677567
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
בישיבה מס' 001 20/19 ביום 20/2/19
לאשר את התכנית
יצחק כהן
מנהל היעור
עיריית נתיבות
28/04/19

הודעה על אישור תכנית מס' 609-0677567
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 8181
מיום 02/04/19



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקש להוסיף שימוש עבור מוסדות חינוך(גני ילדים, מעונות יום) במגרש מס' 400 ביעוד מוסדות ומבני ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מגרש מס' 400, שכונת החורש, נתיבות

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

609-0677567

מספר התכנית

0.892 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

62א (א 1) (6)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתיבות

159586 קואורדינאטה X

592833 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חזית המגרש מופנית אל עבר רחוב 'תלתן' בשכונת 'החורש' בנתיבות

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

שכונה החורש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39828	מוסדר	חלק	75	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
23 /101 /02 /22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22 /02 /101 ממשיכות לחול.	6354	1834	05/01/2012



1.7 מסמכי התכנית



סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	14/08/2018	ישראל מסילטי	13:07 14/08/2018	מצב מאושר	לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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		ועדה מקומית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938711		hagit.netivo t@gmail.co



הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יהודת צרפת 4.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה 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	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		taba@mesilat 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

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

תכנית זו מבקש להוסיף שימוש עבור מוסדות חינוך (גני ילדים, מעונות יום) במגרש מס' 400 ביעוד מוסדות ומבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימוש עבור מוסדות חינוך, מעונות יום וגני ילדים במגרש מס' 400 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
מבנים ומוסדות ציבור	400

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	893	100
סה"כ	893	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	892.94	100
סה"כ	892.94	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
<p>1. מיועד לבניית בית כנסת ומקווה טהרה.</p> <p>2. מועונות יום, גני ילדים, מוסדות חינוך.</p>	
הוראות	4.1.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. מפלס קומת הכניסה של המבנה יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסני שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש, וגבוה ב-20 ס"מ לפחות מרום השוחה הקרובה ביותר מחוץ למגרש בשטח ציבורי או בשטח הרחוב לפי הגבוהה מבין השניים.</p> <p>2. האשפה תמוקם במבנה אשפה בתוך תחום קווי הבניין. מבנה האשפה יבנה מצידו התיצוני מחומרים תואמים לחומרי המבנה במגרש. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה, ירוצפו בחומר רחיץ כגון: אריחי קרמיקה או טרצו.</p> <p>3. המבנים יקורו במצללות ויבנו ע"פ מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכנית הביצוע.</p> <p>4. כל גדרות הבנין והקירות התומכים, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס הפיתוח, ויבנו ע"פ מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח.</p> <p>5. כל הגדרות והמעקות, יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר. לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג, או כל חומר ארעי אחר וזאת ע"פ הוראות תכנית הפיתוח.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ב</p> <p>1. גובה בניין ממפלס 0.00 של המבנה.</p> <p>2. חומרי הגמר של המבנים יהיו אבל על עיבודיה השונים, אלומיניום, זכוכית והשילובים ביניהם.</p> <p>3. הגגות יהיו עשויים רעפים או פח או אלומיניום או גג שטוח מבטון.</p> <p>4. יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכל מיזוג אוויר בחזיתות הבניין, אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים.</p> <p>5. דודי שמש- בגג שטוח ישולבו בעיצוב הגג, ובגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(1) תכנון זמין מונה הדפסה 5	(1)	(1)	(1)	1	5	33.6	300			60	240	892	400	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

הערה ברמת הטבלה:

תכסית קרקע מירבית איננה כוללת שטח חניה מקורה, מצללות ומחסנים.
גובה מירבי מדוד ממפלס המדרכה בנקי הגבוהה בחזית הכביש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	
	החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.



6.2 חשמל	
	<p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי : 6.5 מ' מציר הקו. בשטח פתוח : 8.5 מ' מציר הקו</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20 מ' מציר הקו</p> <p>4. 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 בקהבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים לבין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>



6.3 תנאים למתן היתרי בניה	
	<p>1. התרי בניה ינתנו על ידי הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמויות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויים לאתר מוכרז.</p>

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



7. ביצוע התכנית

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

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

מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה.