

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1040 / 1

שנוי תכנית מס' תמל/ 1040



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

דרום
נתיבות
תכנית מועדפת לדיור

אישורים



החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום
19/02/2020
לאשר את התכנית
25/02/2020
יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שינויים בכביש מס' 6, השדרה הראשית ושינוי גבול צפוני בתא שטח 272, על מנת לאפשר המשכיות שבילי אופניים בהתאם לתכנון המפורט לביצוע, עדכון להוראות כלליות ותיקונים בטבלה 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שנוי תכנית מס' תמל/ 1040

שם התכנית

1.1

מספר התכנית

תמל/ 1040 / 1

שטח התכנית 1.2

1,738.470 דונם

1.2

סיווג התכנית 1.4

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי נתיבות

159145 קואורדינאטה X

593677 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת "רמות יורם" 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

שכונה רמות יורם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100279	לא מוסדר	חלק		9999
39828	מוסדר	חלק	76	80-81
39874	מוסדר	חלק		1
39947	מוסדר	חלק	2	
39948	מוסדר	חלק		8
39949	מוסדר	חלק		2, 5
100278	מוסדר	חלק	39, 44, 48, 54	4, 20-21, 25, 35, 46, 56, 62

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/10/2017	218	7597	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1040 ממשיכות לחול.	שינוי	תמל/ 1040



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טלי יער- קוסט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		טלי יער- קוסט			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חתך רחוב מס' 6 - השדרה הראשית.	07: 52 29/08/2019	ניר שלף	28/08/2019	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		11: 54 28/10/2019	טלי יער- קוסט	17/10/2019		1: 1250	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)		08-9938713	08-0032964	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות ירושלים 4, נתיבות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938713	08-9932964	

(1) כתובת: שדרות ירושלים 4, נתיבות.

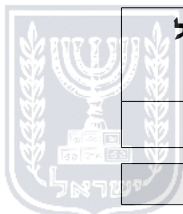
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264203	

(1) כתובת: רחוב תקוה קרית הממשלה, באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טלי יער- קוסט	39352	יער-קורין ניהול ותכנון בע"מ	תל אביב- יפו	בן שטח שמעון	9	03-5187766	03-5187888	tal@yaar.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תחבורה	יועץ	ניר שלף	77030	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך יגאל ידין	55	03-6363500	03-6363501	nir- s@amymeto m-ta.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 יעוד וחתך בכביש מס' 6, השדרה הראשית, שינוי בגודל בתא שטח 272 על מנת לאפשר שבילי אופניים בהתאם לתכנון המפורט לביצוע, עדכון להוראות כלליות ותיקונים לטבלה 5.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. בדרך מס' 6 שינוי מיעוד שצ"פ ל"דרך ו/או טיפול נופי".
2. שינוי חתך מנחה לדרך מס' 6.
3. שינוי גודל תא שטח 272 ובבינוי על מנת לאפשר מעבר שביל אופניים בסמוך.
4. תוספת שטח למרפסות למבני המגורים.
5. תיקון טעויות בטבלה 5.
6. תיקון להוראות בנושא הפקעות ומעבר קווי תשתיות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	272
שטח ציבורי פתוח	901
דרך ו/או טיפול נופי	919 - 926
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1 - 4, 219, 276, 304

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.32	22,962.21	דרך ו/או טיפול נופי
98.27	1,708,375.66	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.40	6,989.44	מגורים ב'
0.01	137.98	שטח ציבורי פתוח
100	1,738,465.29	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ע"פ תמל/ 1040
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי ע"פ תמל/ 1040
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	הוראות לתא שטח 901 : א. שטח פתוח (מגונן) ב. הצללה. ג. שבילי אופניים, מעברים להולכי רגל. ד. ריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח הוראות לתא שטח 901 : 1. באזור זה תיאסר כל בניה למעט נטיעות, שבילים להולכי רגל ואופניים ופרגולות להצללה. 2. יעשה שימוש במיני צמחים מקומיים או צמחי גינות תוך הימנעות מנטיעת מינים פולשים.
4.3	דרך ו/או טיפול נופי
4.3.1	שימושים
	א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל. ב. גינון, נטיעות, פינות ישיבה. ג. מתקני משחק וספורט, הצללה. ד. שבילי אופניים, מעברים להולכי רגל, ריהוט רחוב. ה. מתקנים הנדסיים. ו. שירותים ציבוריים. ז. מבנים למסחר (קיוסקים), מרכזים לחלוקת דואר.
4.3.2	הוראות
א	סביבה ונוף בדרך מס'6 ביעוד זה תחויב הקמת שדרה ירוקה כמפורט בנספח "חתך רחוב מס'6 - השדרה הראשית" ובהתאם להוראות סעיף 4.9.2 א' (תת סעיפים 1-4, 6, 7) בתכנית תמל/1040.
4.4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.4.1	שימושים
	ע"פ תמל/ 1040 במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ע"פ תמל/ 1040 - דרך שירות להעלאת והורדת תלמידים



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.4
בנוסף לשימושים ע"פ תמל/ 1040	
הוראות	4.4.2
אדריכלות ע"פ תמל/ 1040	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	5	3	3	2	10	124	70	14428		4960	13640	8486	219	מגורים ג'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	5	3	3	2	4	16	70	1280		560	1760	3129	276	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	4	4	4	1	8	300		5200		8700	21000	13164	304	דירור מיוחד	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	5	3	3	2	4	32	70	2520		1120	3520	6989	272		מגורים ב'

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- בכל מגרש המגורים ביעוד מגורים א', ב', ג', ד' ועירוני מעורב תותר תוספת 12 מ"ר למרפסת לכל יח"ד, בנוסף לזכויות הבנייה המפורטות בטבלה 5 בתכנית תמל/1040.
- ביעודים בהם מתאפשרים מצללות למיניהן, השטח הדרוש לבנייתם לא ייכלל במניין שטחי הבניה ויתאפשר בנוסף למצוין בטבלה זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 דרכים וחניות

ביעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר הקמת דרך שרות להורדת תלמידים.

6.2 הפקעות ו/או רישום

6.2 הפקעות ו/או רישום

א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה בהתאם לדין.
 ב. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.

6.3 תשתיות

1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.
 2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ע"פ תמל/ 1040	ע"פ תמל/ 1040

7.2 מימוש התכנית

ע"פ תמל/ 1040