

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0987875

מגרש למבני ציבור מס' 613 - נתיבות מערב

מחוז

דרום

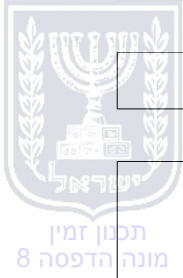
מרחב תכנון מקומי

נתיבות

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית חלה על מגרש למבנים ומוסדות ציבור מס' 613 ברח' קטיף 36, נתיבות מערב.

על המגרש מתוכנן בית כנסת בן קומה אחת.

על מנת להקים בית כנסת המתאים לצורכי הקהילה, התכנית המוצעת תאפשר:

1. הגדלת זכויות בניה.
2. הגדלת תכסית.
3. שינוי הוראות בניה.
4. שינוי וקביעת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש למבני ציבור מס' 613 - נתיבות מערב
מספר התכנית	מספר התכנית	609-0987875
שטח התכנית	שטח התכנית	1.323 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62א (א), 62א (ב), 62א (ג) (1) (6)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתיבות
	קואורדינאטה X	159450
	קואורדינאטה Y	591670

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא במגרש למבנים ומוסדות ציבור מס' 613 ברח' קטיף 36, שכי נתיבות מערב.

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	קטיף	36	

שכונה נתיבות מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
50000	לא מוסדר	חלק		999

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
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
24/07/2014		6845	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0173526 ממשיכות לחול.	שינוי	609-0173526



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דן תורגמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דן תורגמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 27 31/10/2021	חיה ברסלבי	18/10/2021	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		16: 01 13/06/2021	דן תורגמן	13/06/2021	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938700	08-9932964	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

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	דן תורגמן	51545		תאשור	תאשור	32	077-3484803		dntrgmn@gm ail.com
	מודד	עמי אלקבץ	648		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	elka- ltd@zahav.ne t.il
עורך נספח בינוי	אדריכל	חיה ברסלבי	14555		רעננה	החרושת	5	09-7455525	09-7455542	ilan@braslavi .co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 בהוראות ומגבלות הבנייה במגרש למבנים ומוסדות ציבור מס' 613 ברח' קטיף 36, נתיבות מערב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית מ- 220 מ"ר ל- 600 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(6).
2. הגדלת תכסית קרקע מרבי ושינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א5).
3. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	613	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מבנים ומוסדות ציבור	613

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבניני ציבור	1,323	100
סה"כ	1,323	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,323.23	100
סה"כ	1,323.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת בנייני ציבור בתכליות הבאות: בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, מתנ"ס, תחנה לטיפול לאם וילד, מועדון, מוסדות דת (בית כנסת ומקווה), בית נוער וכל מבנה הנדרש לרווחת הציבור.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמה של בית כנסת בן קומה אחת. 2. תותר הקמת פרגולה בכניסות של בית הכנסת על קווי הבניין לפי המסומן בתשריט. 3. תותר הקמת קיר דקורטיבי בקו בניין קדמי המסומן בתשריט. 4. גמר חזיתות יהיה שילוב של טיח וחיפויים אחרים כגון: אבן, HPL, זכוכית, מתכת ועוד. 5. אחוז חיפוי אבן יהיה עפ"י נספח הבינוי ובאישור מהנדס הוועדה. 6. גובה מרבי של המבנה - 11 מ' עד מעקה עליון. 7. מתקני מיזוג אוויר, דוודים וקולטי שמש - יותקנו על הגגות בלבד ובאופן שיהיו מוסתרים כראוי, לא תותר התקנתם על-גבי החזיתות. <p>מחסנים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע אלא אם התקיימו לגביהם התנאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. המחסן מהווה חלק בלתי נפרד מהבניין. ב. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו עם חזית הבניין. ג. פתח הכניסה למחסן יהיה מן החצר. 2. המחסנים לא יחליפו ולא יבואו על חשבון חנייה. <p>אצירת אשפה:</p> <p>כל המתקנים ופחי האשפה העיליים יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכנית הפיתוח.</p> <p>הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן יש לאפשר גישה למתקנים אלו ע"י שער או בכל צורה אחרת.</p> <p>קירות תומכים וקירות גדר בנויים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה הקירות התומכים שבין המגרשים, לא יעלה על 1.2 מ' ביחס למפלס החצר הנמוכה, הקירות ייבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח, לא יותר גימור בבטון חשוף ללא עיבוד פני הבטון.. מהנדס הוועדה יהיה רשאי לפי הצורך להתיר קיר תומך פנימי (בין המגרשים) עד לגובה 2.2 מ' וזאת עפ"י מפרט עיצובי בתכנית הפיתוח. 2. קירות הגדר הפונים לרחוב ולשטחים ציבוריים יחופו באבן טבעית ובעיבוד כפי שייקבע בתכנית הפיתוח. 3. כל הגדרות והמעקות המורכבים מעל קירות תומכים וקירות גדר בנויות יבוצעו ממתכת. לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג או כל חומר ארעי אחר. 4. מעקות בטיחות יבוצעו לפי התקן התקף בעת הביצוע. <p>גגות:</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>1. תכנית הגגות בבקשה להיתר הבניה תכלול פירוט חומרי גמר ומתקנים כדוגמת: מערכת סולרית, מערכת קירור וצינון וכו'.</p> <p>2. תותר בנייה של גגות רעפים או גגות שטוחים או שילוב ביניהם.</p> <p>3. חומרי הגמר של גגות משופעים יהיו רעפי חרס, או רעפי בטון בגווני אדמה וכן מרזבים מפח וואו ארגזי רוח. לא יותרו מתקנים מכניים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש שיותקנו ע"ג שיפוע הגג, הקולטים לא יבלטו מ-15 ס"מ מפני הגג העליונים.</p> <p>4. חומרי הגמר וואו הציפוי של הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני EPDM לבן, PVC לבן וכדו'). השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל (לא יותר חיפוי באגרנט רך המוטבע עליהן אינטגרלית).</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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				
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מערל הכניסה הקובעת	11 (2)	45 (1)	670
(3)	(3)	(3)	(3)	1	11 (2)	45 (1)	670	70	600	1323	613	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכסית הקרקע מרבית אינה כוללת פרגולות.
- (2) גובה מרבי למעקה עליון.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
2. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לשטח לבנייני ציבור שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל תא השטח או חלק ממנו ע"י הוועדה המקומית בקני"מ 1:100 על רקע מפת מדידה מעודכנת ותכלול את הפרטים להלן: מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות), רום מפלס הכניסה לבניין.
4. תנאי להיתר בנייה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועבודות העפר הצפויות עקב עבודות הבנייה ואישור התקשרות בדבר פינוי פסולת לאתר מוסדר ומאושר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.2

חניה

החניה תהיה בחניונים ציבוריים ולאורך הדרכים בהתאם לתקן חניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.3

חשמל

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
2. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים כדלקמן
בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני - 3 מ', מרחק מציר הקו - 3.5 מ'.
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני - 5 מ', מרחק מציר הקו - 6 מ'.
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני - 0 מ', מרחק מציר הקו - 20 מ'.
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני - 0 מ', מרחק מציר הקו - 35 מ'.
3. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה.
4. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.4

ניקוז

1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
2. הפיכת המגרש ל "אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מצע לעודפי המים בנקודה הנמוכה.
3. חיבור השטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
4. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה החומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
5. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים.

תשתיות	6.5
<p>א. ביוב- כל המבנים שבתחום התכנית יחוברו לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות המקומית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. מים- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.</p> <p>ג. פסולת- בשלב היתרי הבנייה יינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ד. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ה. תיאום ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות לביצוע הנ"ל וכד' (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

היטל השבחה	6.6
<p>מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	

סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.7
<p>א. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבנייה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם, וכן עפ"י ת"י 1918.</p> <p>ב. תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית לדרכים, למעברים, לשבילי הולכי רגל, לשטחים ציבוריים פתוחים ולמתקנים שנועדו לציבור הרחב, ובמידת הצורך גם ל-"חניה נגישה", ע"י "דרך גישה", אחת לפחות כהגדרתה ב-ת"י 1918 חלק 2. במקרה הצורך תותקן מעלית שתתאים לשימוש אדם המתנייע בכיסא גלגלים, ל- 6 נוסעים לפחות, בשטח הרצפה חופשי לאדם בכסא גלגלים לפי הוראות ת"י 1918 חלק 1 סעיף 2.7.2 - 2.7.4.</p>	



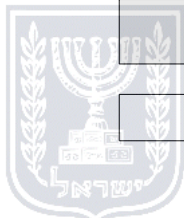
תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

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

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

התכנית תבוצע תוך 5 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8