

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-1061225

מגרש מגורים מס' 1, רח' היוכל, נתיבות

דרום

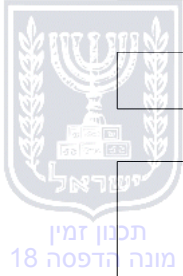
מחוז

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

התכנית חלה על מגרש מס' 1 ביעוד מגורים ד', ברחוב היובל.

התכנית מבקשת לשנות קווי בניין והוראות בינוי הכוללות:

ביטול קולונדה , שינוי העמדת המבנים במגרש , הגבהת המבנים הקדמיים מ-9 קומות ל- 10 קומות

ושינוי תקן חניה בהתאם לתקן חניה ארצי תקף.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית
ומספר התכנית	מספר התכנית

מספר התכנית	609-1061225
-------------	-------------

שטח התכנית	5.484 דונם
-------------------	------------

סיווג התכנית	תכנית מפורטת
---------------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
---	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
---	--------

לפי סעיף בחוק	62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (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

160014 קואורדינאטה X

592282 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' היוכל, 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

קרית מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39648	מוסדר	חלק	19	

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	פרק	תאריך
609-0410951	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 609-0410951 .	7929	11237		28/08/2018



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		29/08/2022	ישראל מסילטי	13: 09 25/12/2022	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250		23/06/2022	עדאל בשארה	16: 48 09/11/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	09/11/2022	ישראל מסילטי	14: 15 09/11/2022	מצב מאושר	לא

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 (1)		ועדה מקומית נתיבות	נתיבות	ד"ר סמלו יוסף		08-9938711	08-9932964	hagit.netivo t@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יהדות צרפת 4 נתיבות.

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il
מודד מוסמך	מודד	מאליק בדיר	1408		כפר קאסם	(2)		03-9442441		prism1408@g mail.com
	יועץ תחבורה	עדאל בשארה	106670	בי.טי.אי תכנון תנועה ותחבורה	כוכב יאיר	גרניט צור יגאל	6	052-3582699	09-7937186	bte_eng@bez eqint.net

(1) כתובת: ד.ג. גבעת ברנר..

(2) כתובת: ת.ד. 2735.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

התכנית מבקשת לשנות הוראות בינוי במגרש מס' 1, רח' היוכל נתיבות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) (4).
2. שינוי הוראות בינוי ע"פ סעיף 62א (א) (5), לעניין:
 - א. ביטול ההוראות בדבר הקמת קולונדה.
 - ב. שינוי הוראות בענין העמדת המבנים ומספר דירות בקומה.
 - ג. שינוי הוראות בענין גובה המבנים.
3. התאמת תקן החניה לתקון החניה הארצי התקף ע"פ סעיף 62א (א) (9)



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	5,484	100
סה"כ	5,484	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	5,484	100
סה"כ	5,484	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. הקמת עד שלושה מבני מגורים משותפים בגובה מירבי של 10 קומות. 2. הקמת מגדל מגורים אחד בגובה מירבי של 18 קומות. - שטחי שרות בהתאם לחוק ולתקנות כגון: מחסנים, חדרי אשפה, חדרי מדרגות ומבואות, מתקני תשתית- גז, חשמל, מים, תקשורת, מעליות וחדרי מכונות, מכלי חרום למים. - החניה תהיה תת קרקעית, תותר הצבת חניות נכים במפלס הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. מבני המגורים בגובה מירבי של 10 קומות יוקמו בחזית הרחובות, הכניסה למבנים אלו תהיה ממפלס הרחוב. 2. לא יותרו דירות גן לכיוון הרחוב. 3. תתוכנן רצועת גיפון ברוחב 2 מ' לאורך הרחוב, תכנון הפיתוח בקדמת המגרש (חזית קדמית הפונה לרח' היובל) ישאר פתוח לציבור וישמש את באי הרחוב. 4. מגדל המגורים יוקם בעורף תא השטח. קומה טיפוסית של מבנה זה תכלול לכל היותר 5 יח"ד. 5. תמהיל יח"ד יכלול היקף מזערי של 20% יח"ד קטנות כהגדרתן בתקנות. 6. מרחק בין המבנים: בקומות 1-9 לא יפחת מ 6 מ', מקומה 10 לא יפחת מ 10 מ'. 7. תוכן למתחם תכנית בינוי לבצוע אשר תכלול פירוט הוראות אדריכליות התואמות את ההנחיות המרחביות העירוניות. 8. חזיתות המבנה יחופו בחומרים קשיחים בהיקף מזערי של 60% משטחי החזיתות. 9. תותר הצבת מתקנים על גגות המבנים בתנאי שתכלול הסתרה מעוצבת ואסתטית. 10. פתרונות טיפול בפסולת ימוקמו בתחום המגרש.
ב	חניה 1. מקומות חניה ימוקמו בתחומי המגרש בקומות מתחת למפלס הכניסה הראשית, מלבד חניות נכים אשר ימוקמו גם במפלס הכניסה. גישה לקומות אלו מהרחובות תהיה בכפוף לאישור הסדרי תנועה ברשות תמרור ובהתאם לדרישות הבטיחות ההיקפיות. 2. במסגרת מקומות החניה במגרש יוקצו מקומות חניה לאנשים עם מוגבלויות בהתאם לחוק ולתקנות התקפים בעת מתן התרי בניה. 3. מקומות חניה לאופניים יוקצו לפי התקן התקף. מקומות חניה אלו ישולבו בתוך מבנה המגורים (חדרי אופניים/יחידות אחסנה), ניתן למקם חניות אופניים גם בקומת הקרקע. 4. מקומות חניה לרכב מנועי דו גלגלי ישולבו בקומות חניה תת קרקעיות בלבד. 5. פריקה וטעינה יהיו בתחום המגרש ע"פ תקן תקף בעת הוצאת התרי בניה. 6. לחניה תת קרקעית תתוכנן רמפת כניסה/יציאה אחת. 7. החניה תהיה בתחום המגרש בלבד ועל פי תקן חניה ארצי תקף בעת הוצאת התרי בניה.
ג	בניה ירוקה המבנים במגרש ופיתוח השטח יעמדו בתקני בניה ירוקה לשימוש מגורים. א. יותקנו קבועות שרברבות ואביזרים המצמצמים את השימוש במים שפירים בבניין. ב. בתהליך הבניה יעשה שימוש בלפחות 10 מוצרים בעלי תו ירוק.

4.1

מגורים ד'

- ג. התכנון יכלול עמידה בתקן הישראלי לבידוד תרמי, ת"י 5282 חלק 1, לרבות שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה בעלי תו ירוק.
- ד. תכנון חדרי האשפה במבנים יאפשר הפרדה במקור של פסולות למחזור בהתאם להנחיית היחידה הסביבתית.
- ה. סילוק אשפה ממגדל מגורים בעל יותר מ 12 קומות יעשה באמצעות פירי אשפה ומצנחי אשפה עם נגישות קומתית.
- ו. יעשה שימוש ב-20% לפחות מחומר המילוי, מחומר בנייה ממוחזר (לרבות שימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכיוב').



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד						
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט								
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	300 (1)	760	45 (2)	160	70 (3)	18	3	4 (4)	4 (4)	4 (4)	1	מגורים ד'

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

הוראות טבלה 5:

אופן חישוב הגזוזטראות בהיתר הבניה , יחולו הוראות תיקון 2008 לתקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה , העוסקות באופן חישוב הגזוזטראות .
שטחי הגזוזטראות לא ימנו במסגרת השטחים העיקריים המותרים לבניה במגבלת השטחים המותרים בתקנון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה מיועדים עבור השימושים: חניה תת קרקעית וחדרים טכניים..
- (2) 100% לחניה תת קרקעית.
- (3) סך הגובה לא כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
2. הגשת תכנית בינוי ופיתוח השטח שתאושר על ידי הועדה המקומית בקנ"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע.
- התכנית תכלול בין היתר מיקום התשתיות והתחברותם למערכות הניקוז, קביעת מפלסי כניסה, גדרות, נטיעות, מיקום החניית, מתקני תברואה, חומרי גמר והעמדת המבנה וכדומה.
3. עמידות מבנים בפני סיכונים ססמיים, לרבות עמידותם בפני תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת בקשת ההיתר.
4. אישור תכנית בינוי לביצוע בקנ"מ 1:250 הכוללת בין היתר פרוט עיצוב אדריכלי להנחיות מרחביות עירוניות.
5. תנאי למתן היתר בניה ללכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק, יותנה ברשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
6. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית פיתוח בתאום עם מהנדס העיר עבור נטיעת עצים בוגרים ועצי צל. התכנית תכלול פרוט על ידי אגרונום של סוגי עצים מותאמים לנטיעה על גבי קירוי. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה נטיעת העצים וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מהנדס העיר.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודת הבניה ואישור על פינני פסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור הפנוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
8. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
9. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.3**חשמל**

- 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. אישור 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

6.3	חשמל
	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.
6.4	ניקוז
	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.
6.5	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	היתר בניה חמבנים ינתן רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות ע"פ תקנות התכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקונו ת"י 1918, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש.
6.7	פיתוח סביבתי
	נטיעת עצי צל ועצים בוגרים : 1. תוכן תכנית פיתוח על ידי אדריכל נוף אשר תכלול נטיעת עצי צל בתחומי המגרש ובגבולותיו. אגרונום יפרט את סוגי עצי הצל המתאימים לנטיעה על גבי קירוי ואת אופן הטיפול בהם כולל בית השורשים. עצים בוגרים ינטעו ברחובות הנושקים למתחם המגורים. 2. התוכנית תכלול התייחסות בין היתר : א. פירוט סוגי עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה. ב. מרחק נטיעה בין עצים על פי קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית. ג. הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע או בור שתילה מירבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר. ד. הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.
6.8	שרותי כבאות
	אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש ידרש על ידי הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה- ע"פ דרישות החוק.
6.9	תשתיות
	1. בהיתר בניה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או עמודי תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה(להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.



תשתיות	6.9
2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים. 3. תנאי למתן היתר בניה - העתקת תשתיות קיימות ככל שניתן וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהן, למקום מתאים שיאושר על פי כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום על בעל התשתית. 4. מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב המרכזית של נתיבות. 5. בעת הגשת היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה.

