

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-1123447

תוספת זכויות למגרש מס' 918 בייעוד מבני ציבור ברח' העצמאות, נתיבות

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' 918 ברח' העצמאות, נתיבות.

על המגרש קיים מבנה המשמש כיום את עמותת עזר מציון, ובכוונת העירייה לאפשר את המשך פעילות העמותה במבנה האמור, כאשר עיקר עיסוקי העמותה הם טיפול הוליסטי רחב היקף במעטפת שירותי רווחה מקיפים, הכוללים מענה לצרכים של האוכלוסייה הנצרכת.

על מנת לאפשר בינוי עתידי התכנית מבקשת הוספת שימושים ציבוריים, תוספת זכויות בניה והגדלת תכסית. תוספת הזכויות עבור מגרש 918 הינם ביחס לזכויות הבנייה הקיימות במסגרת תכנית מאושרת 66/102/03/22 עבור מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות למגרש מס' 918 בייעוד מבני ציבור ברח' העצמאות, נתיבות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 609-1123447

1.2 שטח התכנית 1.262 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (9), 62א (א) (1) (6)

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	160615
קואורדינאטה Y	592360

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא במגרש מס' 918 ברח' העצמאות. במרכז העיר 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	העצמאות		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39586	מוסדר	חלק	53	

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

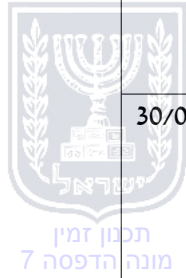
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
22 / 03 / 102 / 66 א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22 / 03 / 102 / 66 א ממשיכות לחול.	3091	3201		30/08/1984



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				דן תורגמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דן תורגמן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/07/2022	דן תורגמן	00: 28 26/10/2022		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	שד ירושלים	8	08-9938700	08-9932964	hagit.netivo t@gmail.co m

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
	עורך ראשי	דן תורגמן	51545		תאשור	תאשור	32	077-3484803		dntrgmn@gmail.com
	מודד	משה אורטס	852		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

הוספת שימושים לצורכי ציבור, תוספת זכויות בנייה והגדלת תכסית במגרש למבנים ומוסדות ציבור מס' 918 ברח' העצמאות, נתיבות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוספת שימושים לצורכי ציבור ותוספת זכויות בניה למטרה עיקרית ומטרת שירות של 615 מ"ר לפי סעיף 62א(1)(6).
- הגדלת תכסית קרקע מירבית ל-50% לפי סעיף 62א(9).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	918

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מוסדות ציבור	1,262	100
סה"כ	1,262	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,261.87	100
סה"כ	1,261.87	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	שימושים לצורכי ציבור בהתאם לסעיפים : 62א(א)(3), 62א(א)(1)(5) ו- 62א(א)(1)(6) לחוק, ושימושים נוספים בהתאם לתקנות 7715 - צו התכנון והבניה (צורכי ציבור נוספים) מתאריך 22/9/2016.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה				
		עיקרי		שרות									
מבנים ומוסדות ציבור	918	1262	990	130	50		10		2	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
										3	3	3	3

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

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 בהתאם לתקן חניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.3

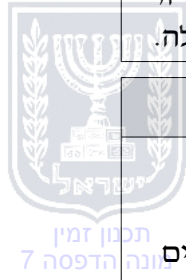
חשמל

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

תשתיות

- א. ביוב- כל המבנים שבתחום התכנית יחוברו לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות המקומית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. מים- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.
- ג. פסולת- בשלב היתרי הבנייה יינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
- ד. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות.
- 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.



הפקעות ו/או רישום	6.5
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.	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.6
א. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבנייה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם, וכן עפ"י ת"י 1918. 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.	



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	התכנית תבוצע תוך 10 שנה מיום אישורה.

