

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-1314210

מתחם מוזיאון הישוב ויד לבנים נתיבות

מחוז

דרום

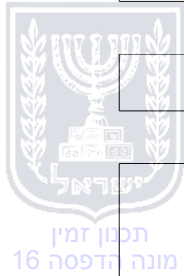
מרחב תכנון מקומי

נתיבות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005367570/310>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מבקשת לערוך שינויים בתא שטח מס' 2 על מנת לבנות במקום את מוזיאון הישוב ויד לבנים של העיר נתיבות. השינויים המבוקשים הם:

הגדלת שטח של תא שטח מס' 2 על חשבון שטח מתא שטח מס' 1. שני תאי שטח בעלי יעוד לצורכי ציבור. תוספת שימושים ביעודים לצורכי ציבור.

התאמת זכויות הבנייה בכפוף לשינוי השטחים של תאי השטח וקביעת נוסח אחיד לשני התאים. תוספת קומה לפי צורכי הבינוי.

שינוי קווי בניין בהתאם לצורכי הבינוי והמצב הקיים בשטח.

שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי והתאמתם לצורכי הבינוי של מתחם מוזיאון הישוב ויד לבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	1.2
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
סוג התכנית	סוג התכנית	1.4
סוג התכנית	סוג התכנית	1.4
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	א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (1), א62 (א) (5), א62 (א) (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

159877

קואורדינאטה Y

592151

1.5.2 תיאור מקום

פינת הרחובות שד' ירושלים והרב צבאן. שני מגרשים בסמוך לספריה העירונית.

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	שד ירושלים		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39649	מוסדר	חלק	14-15	46

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
<u>4 /121 /03 /22</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /121 /03 /22 ממשיכות לחול.	5700	3821		08/08/2007
<u>130 /03 /22</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 130 /03 /22 ממשיכות לחול.	6004	122		13/10/2009



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					מאיר קריספין		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		מאיר קריספין		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
סקר עצים	רקע	חוברת סקר עצים		9	18/06/2024	אילן אפרתי	15: 23 03/07/2024	לא
סקר עצים	רקע	טבלת סקר עצים		1	18/06/2024	אילן אפרתי	15: 25 03/07/2024	לא
בינוי ופיתוח	רקע		1: 200	1	19/04/2024	מאיר קריספין	06: 37 20/05/2024	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	תוכנית סקר עצים	1: 250	1	16/06/2024	אילן אפרתי	15: 28 03/07/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 200	1	19/04/2024	מאיר קריספין	11: 57 22/09/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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)		וועדה מקומית לתכנון ובנייה נתיבות	נתיבות			08-9938713		arielco28@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כיכר יהדות צרפת 4.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		וועדה מקומית לתכנון ובנייה נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938713		arielco28@gmail.com

(1) כתובת : כיכר יהדות צרפת 4.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל רשוי	עורך ראשי	מאיר קריספין	112970	מאיר קריספין ארכיטקט אדריכלים	נתיבות	מלכי ישראל	42	03-6863339		mk.archidrom@gmail.com
אגרונום	סוקר עצים	אילן אפרתי		אילן אפרתי אגרונום	גבעת ישעיהו	(1)	110	050-5352952		Ganim110@gmail.com

(1) כתובת : גבעת ישעיהו 110.

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

הגדלה של תא שטח מס' 2 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור על חשבון תא שטח מס' 1.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח מס' 2 ביעוד מבנה ציבור על חשבון תא שטח צמוד לצורכי ציבור - עפ"י סעיף 62א (א) (1) (5).
2. תוספת שימוש במגרש מס' 2 עבור מוזיאון הישוב ויד לבנים - עפ"י סעיף 62א (א) (1) (6).
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בתא שטח מס' 2 בעקבות שינוי חלוקת שיטחי הבנייה - עפ"י סעיף 62א (א) (6).
4. שינוי קווי בניין בהתאם לנידרש והגדרת גובהם של בניינים ואלמנטים במבנים - עפ"י סעיף 62א (א) (4) (א4).
5. שינויי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי - עפ"י סעיף 62א (א) (5).



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	2, 1	בלוק עץ/עצים לשימור
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	1	בלוק עץ/עצים לשימור

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	4,029.51	50.43
מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ולפנאי	3,961	49.57
סה"כ	7,990.51	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	7,990.51	100
סה"כ	7,990.51	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1

שימושים

1. מיועד למבנים לצורכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, כדלקמן: בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, מועדונים לנוער ומבוגרים, טיפת חלב, מרפאה איזורית, מקווה, מעון, מוזיאון, יד לבנים, גלריה לאומנות מקומית, ספריה, משחקה, מתני"ס וכל שימוש אחר לחינוך, תרבות, רווחה בריאות ודת המשמש לצורכי ציבור.
2. מתקני משחק חוץ לחינוך ומדע וכל מתקן אחר המשמש לצורכי ציבור.
3. פיתוח גינות ורחבות לפעילות קבוצתית כולל הקמת פרגולות מושבים בנויים ובמות.
4. חנייה בתחומי המגרש.
5. תותר הקמת מס' מבנים בשימושים שונים עפ"י הרשימה הנ"ל.

4.1.2

הוראות

בינוי

א

1. תותר בניית קומת גלריה ועליית גג.
2. גגות הבניין יהיו שטוחים ו/או בשיפוע של עד 15% מחומרים קלים. לא יותר חיפוי ברעפים.
3. ארבעת חזיתות המבנה יחופו באבן ו/או בחומר קשיח אחר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה. שטח תכסית החיפוי לא יקטן מ 25%.
4. לא יותרו מתקני מיזוג אוויר, קולטים ודוודים גלויים. על המתקנים להיות סמויים בקירות ומעקות המבנה או בחוות מתקנים יעודית נסתרת.
5. בשל שיפוע הקרקע הכניסה הקובעת לבניין תימדד מהקומה הנמוכה ביותר ביחס למגרש בנקודה הנמוכה שלו. תותר בניית קומת מרתף מתחת לקומת הכניסה הקובעת הזו.
6. תותר התקנת אלמנטים עיצוביים למבנה כחלק מאופיו של המוסד כגון אלמנטים ורטיקליים, פסלים, בנרים, תרנים לדגלים, שלטים וכו'. עד לגובה 18 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

פיתוח ונוף

ב

1. תכנית הפיתוח של המבנה ותכנית המבנה יהוו יחידה תכנונית אחת מגובשת.
2. חומרי החיפוי והגמר של קירות הפיתוח וריצופי הפיתוח, בתחום המגרש, יהיו בחלקם תואמים ובחלקם זהים לחומרי הגמר והחיפוי של המבנה, ועליהם להציג שפה ארכיטקטונית אחידה.
3. גדרות ומעקות יהיו זהות בחומרי החיפוי והגמר שלהן לאלו של המבנה.
4. במידה ומדובר במבנה למטרות תרבות שאמור להיות פתוח לקהל הרחב הגדרות יצומצמו למקומות הנדרשים בלבד.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 12	40	60	20	0	5	35	3501	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2) 5	(2) 4	(2) 5	(2) 5	1	3	(1) 12	40	100	20	0	20	60	4489	2	מבנים ומוסדות ציבור	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

הוראות טבלה 5:

השימושים שיותרו בקומות המרתף יהיו : אחסנה, ארכיב, מתקנים טכניים והנדסיים, מתקני אחזקה, מרחבים מוגנים וחניות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עד 18 מ' לאלמנטים עיצוביים.

(2) עפ"י המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות תכנוניות****6.1.1****חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבנייה.

6.1.2**תשתיות**

הוראות בנושא חשמל:

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

הוראות בנושא ביוב, ניקוז, מים, תברואה:

מערכות התשתית יונחו בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

הוראות הנושא תקשורת:

קווי טלפון וכבלים יונחו בהתאם להוראות מהנדס הוועדה ובאישור הרשויות המוסמכות.

מערכת התקשורת תהיה תת-קרקעית.

6.1.3**שמירה על עצים בוגרים****סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור**

בתאי שטח בהם ישנם עצים בוגרים לעקירה או להעתקה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון עפ"י פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח כאמור יהיה באישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככול שידרש.

ג. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח שבו קיים עץ לעקירה הוא קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

ד. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח שבו קיים עץ להעתקה הוא קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מצמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

ראו נספח בסוף הוראות התכנית

6.2**תנאים בהליך הרשוי והביצוע****6.2.1****תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בנייה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה:

א. אישור תוכניות בינוי ופיתוח שיכללו את כל המבנים והאלמנטים הקיימים והמוצעים בתא השטח זה.

ב. אישור תכניות מים ניקוז וביוב: בעת הוצאת היתר הבניה יקבעו תנאים לטיפול ואבטחת מים, ביוב וניקוז, ככל שטיבה ומיקומה של קרקע כלשהי מחייב טיפול מיוחד.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של משרד הבריאות.

6.3	מקרקעין
6.3.1	איחוד וחלוקה
	חלוקה ו/או רישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.
6.3.2	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

