

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0725143

מגורים במגרש 148 ברח' הצאלה 22, נתיבות

מחוז

דרום

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 עוסקת במגרש מס' 148 ברח' הצאלה 22, נתיבות.

התכנית מציעה הגדלת המבנה בקומת קרקע, בקומה א' ובקומת מרתף וכן שינוי קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגורים במגרש 148 ברח' הצאלה 22, נתיבות

609-0725143

מספר התכנית

0.536 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (א) (1) (1) (1)

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	159990
קואורדינאטה Y	592790

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא ברח' הצאלה 22, שכ' קרית מנחם, 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	צאלה	22	

שכונה קרית מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39814	מוסדר	חלק	10	

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/12/1994	1093	4270	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22/ במ/ 46/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /46/ במ/ 22



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אביב אפרים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אביב אפרים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	לגבי מיקום התוספות	10: 00 30/10/2019	אביב אפרים	30/10/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		22: 29 04/08/2019	אביב אפרים	04/08/2019	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
	פרטי	גדי חכם			נתיבות	צאלה	22	050-7174999		
	פרטי	פנינה חכם			נתיבות	צאלה	22	050-7174999		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גדי חכם			נתיבות	צאלה	22	050-7174999		
פרטי	פנינה חכם			נתיבות	צאלה	22	050-7174999		

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	אביב אפרים	56322		נתיבות	המשחררים	14	050-4576555		aviv236564@gmail.com
	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל-כרמל	דאלית אל-כרמל	66	04-8395202		halabi@halab.il.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הגדלת זכויות ושינוי הנחיות בנייה במגרש מס' 148 ברח' הצאלה 22, נתיבות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות למטרה עיקרית מ-214 מ"ר ל-370 מ"ר והגדלת שטח מרתף מ-80 מ"ר ל-160 מ"ר לפי סעיף 62א(א1)(1)(א).

2. הגדלת תכסית קרקע מרבית לפי סעיף 62א(א)9.

3. שינוי הוראות בינוי ועיצוב לפי סעיף 62א(א)5.

4. שינוי קו בניין ע"פ המתואר בתשריט לפי סעיף 62א(א)4.

5. הריסת המבנים המסומנים להריסה לפי סעיף 62א(א)19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	148
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה 2	מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד
148	מגורים א'

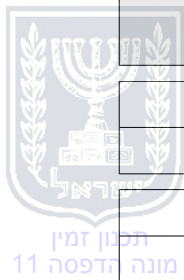
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	534	100
סה"כ	534	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	535.9	100
סה"כ	535.9	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בתא שטח מס' 148 תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת בנייה של 95 מ"ר למבנה קיים בקומת קרקע בחלק האחורי. 2. תוספת בנייה של 60 מ"ר בקומה א'. 3. תוספת בנייה של 80 מ"ר בקומת מרתף. <p>הגישה למרתף תהיה מתוך הדירה בלבד, השימוש המותר בו יהיה כחלק בלתי נפרד מהשימוש בדירה למגורים.</p> <p>לא יותר רישומו כיחידה עצמאית נפרדת. לא תהיה כניסה חיצונית.</p> <p>גובה המרתף יהיה 2.20 מ' נטו. המרתף לא יבלוט מתחום הבניין.</p> <p>תקרת המרתף תהיה בגובה מרבי עד 0.8 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת הצמודה למרתף.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. לבניין יהיו עד 2 קומות, הגובה המירבי יהיה 9.0 מ'. הגובה ימדד מפני ה-0.0 של מפלס הכניסה, ועד לגובה העליון של הגג. ניתן יהיה לבנות הקומות במפלסים. 5. גג המבנה יהיה גג רעפים. הרעפים יהיו בגוון טרקוטה, אך מותר השימוש ברעפי בטון בגוון רעפי חרס. 6. השטחים העיקריים יכללו את כל השטחים המקורים, לרבות בליטות כגון: חלקי תקרות וארגזי רוח הבולטים מעל 50 ס"מ מהמבנה, מרפסות מקורות, שטחים מקורים וכן עליות גג שתהיינה כלולות בשטחים העיקריים. 7. שטחי השירות יכללו: <ol style="list-style-type: none"> א. ממ"ד לפי הנחיות הג"א. ב. מחסן ימוקס בהתאם למסומן בנספח בינוי. גובה תקרה לא יעלה על 2.4 מ' נטו. ג. סככת חנייה- ימוקס בהתאם למסומן בנספח בינוי. 8. קווי בניין לפי המסומן בתשריט, לא כוללים ארגזי רוח העשויים לבלוט עד למרחק של 50 ס"מ מחזית הבניין אל קווי הבנייה (למעט בקו בניין 0.0 מ'). 9. הקירות החיצוניים יהיו בגמר טיח עמיד לתנאי מזג אוויר, גוון הגימור יהיה לשיעור רצון מהנדס העירייה. 10. גובה קירות של המגרש לא יעלה על 2.0 מ'. קירות ומעקות גנניים לגדרות כלפי הרחוב לא יעלה על 1.2 מ' מפני החצר. 11. עליות גג יחושבו באחוזי הבנייה למעט שטחים שגובהם פחות מ-1.8 מ'. יותרו חלונות "קוקיה" במשטחי הרעפים. 12. לא תותרנה ארובות, אלא מחומרים תואמים את החזיתות המבנה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	9 (3)	1	50	584	160 (2)		54 (1)	370	536	148	מגורים א'		

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) שטחי השירות יכללו בין השאר: חניה-18 מ"ר, מחסן-18 מ"ר, ממ"ד-5 מ"ר.
- (2) עבור מרתף.
- (3) עבור גג רעפים.
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. היתר בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו .</p> <p>ב. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ג. היתר בנייה מותנה בהריסה בפועל של כל מה שמוסמן להריסה.</p> <p>ד. היתר מותנה באישור תכנית פתוח שתכלולנה פתרונות ניקוז, חניה, מיקום מסתורי כביסה ובלוני גז, גדרות וכו' אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ה. היתרי בנייה יינתנו לאחר קבלת אישור לפתרון ביוב וחיבורו לרשת העירונית.</p> <p>ו. אישור קונסטרוקטור לביצוע עבודות חפירת מרתף.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה הארצי התקף בעת אישור תכנית זו.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3.00 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו : 5.00 מ' 6.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו : (קיים או מוצע) - 20.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - 35.00 מ'</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p> <p>3. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.0) והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך, כמו כן תתאפשר חדירת בסיסי בטון לעמודי חשמל, ושוחות בזק לתחומי המגרשים.</p> <p>4. תשתית מתח גבוה תהיה ע"י רשת חשמל עילית עם שנאים המותקנים על עמודים.</p> <p>5. תשתית מתח נמוך של חברת החשמל תהיה תת קרקעית ע"י פילרים וכבלים תת קרקעיים.</p> <p>6. מונים של חברת חשמל להזנת הבתים יותקנו בגומחות בטון בגדר שבחזית הבית.</p> <p>7. תשתיות לטלפון וטלוויזיה בכבלים תהיינה תת קרקעיות בתוך גומחות בטון ויבוצעו לפי חוקי המדינה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.4</p>



הפקעות לצרכי ציבור

6.5

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.1

7.2 מימוש התכנית

7.2

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים לאחר אישור התוכנית.

