

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0893826

מגרש מס' 314, שכ' נוה נוי, 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

תוכנית זו חלה על מגרש מס' 314, רח' אתרוג 45, שכל' נוח נוי, נתיבות. מטרת התכנית להוסיף זכויות בניה בסך 55 מ"ר מתוכם 43 מ"ר עיקרי ו 12 מ"ר שטחי שרות עבור ממ"ד ומחסן בהתאם לסעיף 62א (א) (16) (א) (1).



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגרש מס' 314, שכל' נוח נוי, נתיבות

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית

609-0893826

1.2 שטח התכנית

0.324 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	160253
	קואורדינאטה Y	591452

1.5.2 תיאור מקום**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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	45	אתרוג	נתיבות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39589	לא מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
39589	100279

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
22 / במ / 2	314

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/11/1990	561	3816	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22/ במ/ 2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 / במ/ 22
09/09/1993	4194	4142	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22/ במ/ 2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 / במ/ 2 / 22
04/08/1994	4589	4237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22/ במ/ 2 ממשיכות לחול.	שינוי	5 / במ/ 2 / 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			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל מסילטי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 35 24/02/2021	ישראל מסילטי	15/11/2020		1: 200	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	15: 25 09/09/2020	ישראל מסילטי	09/09/2020	1	1: 500	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	אורן שריקי			נתיבות	אתרוג	45	050-5291788		oren622@w alla.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה.

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		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il
מודד מוסמך	מודד	גולן אזוט	1331	א.א. ג אזוט בע"מ	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 221 קרית עקרון.

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

הוספת זכויות בניה במגרש מס' 314, רח אתרוג נתיבות, לצורך הסדרת מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת זכויות בניה בסך 55 מ"ר במגרש מס' 314, מתוכם 43 מ"ר עיקרי ו 12 מ"ר שטחי שרות עבור ממ"ד ומחסן בהתאם לסעיף 62א (א) (1) (א) (1).
2. שינוי קו בנין אחורי מ-4 מ' ל-0 כמסומן בתשריט בהתאם לסעיף 62א (א) (4).
3. שינוי בהנחיות הבינוי בהתאם לסעיף 62א (א) (5).



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 א'	314	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	314

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	324	100
סה"כ	324	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	323.99	100
סה"כ	323.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתים חד משפחתיים בני שתי קומות, בתנאי של קיר משותף.</p> <p>2. בכל מגרש תהיה יחידת מגורים אחת.</p> <p>3. תותר הקמה קירוי קל ללא קירות ודלתות, עבור חניית רכב בפינת המגרש, במידות 3.0 על 5.0 כמון זמין מונה הדפסה 18 מ'.</p> <p>4. תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבני עזר: לא תותר הקמת מבני עזר בתחומי המגרש למעט מקום לחניה בפינת המגרש ואשר תקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות ומידותיה יהיו 3.0/5.0 מ' ולמעט מחסן בשטח של עד 16 מ"ר ובגובה של עד 2.5 מ', מבניה קונבנציונלית בלבד, בפינת המגרש על הגבול האחורי (קו בנין צידי ואחורי 0.0 מ' לטובת המחסן בלבד) כאשר לא יותרו פתחים לכיוון השכן והרחוב, ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</p> <p>המחסן יבנה מחומרים קונבנציונליים.</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה מירבי לגג שטוח יהיה 7 מ' ולגג רעפים 8.5 מ'. הגובה ימדד מאבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.</p> <p>2. ימצא פתרון נאות להסתרת דודי שמש, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ג	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>החלוקה למגרשים כפי שהיא מופיעה בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוז הבניה המותר.</p>
ד	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים במבנה ובתוכם מרתף, קומת עמודים, מבני עזר ומחסן (למעט מקלט תקני). בנוסף לאחוזי הבניה תותר הקמת מרפסות לא מקורות.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8.5	1	50	205	33	172	314	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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתר בניה ינתן על ידי הוועדה המקומית ע"פ תכנית זאת לאחר אישורה.

6.2**חניה**

חניה בתחום המגרשים ע"פ תקן חניה ארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.3**ניקוז**

ניקוז הבניינים והמגרשים יהיה באשור מהנדס המועצה.

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- כל בנין הנבנה בגבולות תכנית זו, יחובר אל רשת הביוב הכללית של המקום בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י המהנדס ולשביעות רצונו.
- אספקת המים תהיה מרכזית; כל בנין או קרקע יתחברו לרשת המים הכללית לפי התנאים ולהנחת דעתו של המהנדס.

6.5**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.6**חשמל**

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

1. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף: מהתיל החיצוני- 2.00 מ', מציר הקו- 2.25 מ'.

2. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד: מהתיל החיצוני- 1.50 מ', מציר הקו- 1.75 מ'.

3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי-מהתיל החיצוני- 5.0 מ', מציר הקו- 6.5 מ'.

4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח: מציר הקו- 8.5 מ'.

5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי- מציר הקו- 20 מ'.

6. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו: מציר הקו- 35 מ'.

באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18