

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0924019

מגרש 173 שכ' נתיבות מערב, נתיבות

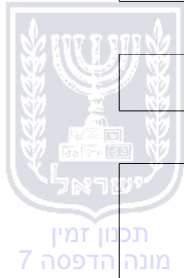
מחוז

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

תכנית נקודתית למגרש 173 בשכונה מערבית נתיבות.
מטרת התכנית להסדיר קווי בנין, הגדלת תכסית, תוספת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 173 שכל' נתיבות מערב, נתיבות

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

609-0924019

מספר התכנית

0.619 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת לאועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16), 62א (א) (4), 62א (א) (9)

היתרים או הרשאות

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 158603

קואורדינאטה Y 591947

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מגורים בנה ביתך המתהווה בימים אלה .

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	נצרים	2	

שכונה נתיבות מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39858	מוסדר	חלק	9	

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	תאריך
127 /02 /22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 127 /02 /22 ממשיכות לחול.	5840	4418	18/08/2008
609-0173526	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 609-0173526. הוראות תכנית 609-0173526 תחולנה על תכנית זו.	6845		24/07/2014



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				אבירם דותן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבירם דותן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	06/07/2021	אבירם דותן	15: 32 06/07/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/05/2021	אבירם דותן	13: 30 05/05/2021		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
	פרטי	אילנית מדד			נתיבות	(1)		050-8889002		a.n.handesa@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שירת הים 2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אילנית מדד			נתיבות	(1)		050-8889002		a.n.handesa@gmail.com

(1) כתובת: שירת הים 2.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		מקרקעי ישראל מנהל			באר שבע	(1)		073-7880763		

(1) כתובת: התקווה 4.

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	אבירם דותן	27988508		כפר סבא	(1)		073-7880763		as@as-arc.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראמי אבו ריא	1125		באר שבע	(2)		08-6552099		h_negev@net vision.net.il

(1) כתובת : איינשטיין 3.

(2) כתובת : שד' יצחק רגב 37.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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**

תכנית נקודתית למגרש 173 בשכונה מערבית נתיבות.
מטרת התכנית להסדיר קווי בנין, הגדלת תכסית, תוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין אחורי למערב כמסומן בתשריט מצב מוצע, שינוי קו בניין קידמי למערב 4 מ' במקום 5 מ' ושינוי קו צידי לצפון כמופיע בתשריט מצב מוצע לפי סעיף 62 א(א)4.
2. הגדלת תכסית בניה בקומת הקרקע מ-35.5% ל-50% סה"כ לפי סעיף 62 א(א)9.
3. תוספת זכויות בניה של 50 מ"ר כשטח עיקרי לפי סעיף 62 א(א)16.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	173

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	619	100
סה"כ	619	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	618.9	100
סה"כ	618.9	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת יחידת דיור אחת צמודת קרקע בגובה של עד 2 קומות. א. תותר בניית עליית גג. ב. המרתף לא יחרוג מגבול קו הבניין. ג. יותרו שילובים בין חומרי הגמר לפי המפורט בסעיף 7.8 (בתכנית הראשית 609-0173526). ד. תותר הקמת בריכת שחיה וח. מכונות בהתאם להנחיות חוק התכנון והבניה, משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מחסנים : א. לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובתצורות פרטיות אלא אם התקיימו לגביהם התנאים הבאים : 1) המחסן מהווה חלק בלתי נפרד מן הבנין. 2) עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו עם חזית הבנין. 3) פתח הכניסה למחסן יהיה מן החצר. ב. המחסנים לא יחליפו ולא יבואו ע"ח חנייה. מפלס מבנים : מפלס קומת הקרקע של המבנים יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש, וגבוה ב-20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה. מחוץ למגרש בשטח ציבורי או בשטח הרחוב, לפי הגבוה מבין השנים. אצירת אשפה : באזור הבניה הטורית והבניה צמודת הקרקע, יהיה מיכל אשפה עילי או טמון. כל המתקנים ופחי האשפה העיליים יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכנית הפיתוח. הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן יש לאפשר גישה למתקנים אלו ע"י שער או בכל צורה אחרת. קירות תומכים וקירות גדר בנויים : א. גובה הקירות התומכים שבין המגרשים, לא יעלה על 1.2 מ' ביחס למפלס החצר הנמוכה, הקירות יבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח, לא יותר גימור בבטון חשוף ללא עיבוד פני הבטון. מהנדס הוועדה יהיה רשאי לפי הצורך להתיר בניית קיר תומך פנימי (בין המגרשים) עד לגובה 2.20 מ' וזאת עפ"י מפרט עיצובי בתכנית הפיתוח. ב. קירות הגדר הפונים לרחוב ולשטחים ציבוריים כולל קירות הגדר וקירות התמך הפונים לכוון נחל בוחו יחופו באבן טבעית ובעיבוד כפי שיקבע בתכנית הפיתוח. ג. כל הגדרות והמעקות המורכבים מעל קירות תומכים וקירות גדר בנויות יבוצעו ממתכת. לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג או כל חומר ארעי אחר. מעקות בטיחות יבוצעו לפי התקן התקף בעת הביצוע. ד. אין להקים מסלעות בדפנות הפונות לנחל.

4.1

מגורים א'

ב

מרתפים

1. לכל יח"ד תותר בניית מרתף.
2. פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ 0.80 מ' מעל פני ה 0.0 של המבנים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית. גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
3. לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבניין בלבד.
4. תותר הקמת בריכת שחיה בהתאם להנחיות חוק התכנון והבניה, משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

ג

גגות

- א. תכנית הגגות בבקשה להיתר הבניה תכלול פירוט חומרי גמר ומתקנים כדוגמת : מערכת סולרית, מערכת קירור וצינון, תליית כביסה וכו'.
- ב. תותר בנייה של גגות רעפים או גגות שטוחים וכן שילוב ביניהם.
- ג. חומרי הגמר של גגות משופעים יהיו רעפי חרס, או רעפי בטון בגווני אדמה וכן מרזבים מפח ו/או ארגזי רוח. לא יותרו מתקנים מכניים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש שיותקנו עייג שיפוע הגג, הקולטים לא יבלטו יותר מ 15 ס"מ מפני הגג העליונים.
- ד. חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד שאינו נוקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני EPDM לבן, PVC לבן וכד'). השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל (לא יותר חיפוי באגרס רך המוטבע עליהן אינטגלרית).

ד

חניה

- חניות מקורות לרכב :
- תותר הקמת חניות מקורות לרכב בקו בניין 0 קדמי וצדדי לפי התנאים כדלקמן :
1. סככות הרכב יבנו על הגבול המשותף עם מגרש שכן פרט למגרשים פינתיים ומגרשים הגובלים עם מגרשים פינתיים .
2. תותר הקמת חניות רכב במגרש רק בגבול המרוחק ביותר ממפגש הדרכים.
3. כל סוג סככות רכב בין שכנים יתוכנן בתאום אחד למשנהו.
4. תותר הקמת סככת רכב מחומרים קלים כגון עץ או מתכת בקירוי רעפים , לא תותר בניית קירות למבנה הסככה.

ה

עיצוב פיתוח ובינוי

- מצללות :
- א. מצללות על גגות, על מרפסות ועל חצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין, המצללות תהיינה בעיצוב אתיד ויפורטו בבקשה להיתר .
- ב במצללות לקירוי חניות יותר קו בניין אפס, תהיינה אחידות בעיצובן ותפורטנה בבקשה להיתר.
- צורתו ומראו של הבניין :
- חומרי הגמר בחזיתות המבנים יהיו אבן בכל עיבודיה, טיח, עץ, זכוכית, אלומיניום או שילובים ביניהם ,
- הוראות חיפוי- בניה פרטית לא תחוייב בחיפוי אבן.



4.1	מגורים א'
ו	תשתיות מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז, חיווט חשמל תקשורת : א. מרזבים, צנרת אינסטלציה, גז, חיווט חשמל ותקשורת יותקנו בתוך ארונות תשתית מיוחדים ויהיו חלק מקיר הגדר או בקומת הכניסה, בחדר המדרגות ו/או טמונים בשלד הבניה ו/או בכל פתרון אחר . לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה, גז, חיווט חשמל ותקשורת חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים וכמו כן כשהם חשופים ע"ג עמודים ו/או חזיתות פנימיות של קומות העמודים. ב. באיזור מגורים א' ובאזור מגורים א' בניה טורית יבנו פילרים למערכות התשתית כולל טלפון, חשמל, כבלים וכדומה. הפילרים יהיו אחידים, דלתות הפילרים יהיו מפח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מזל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מזל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים א'	173	619	250 (1)	60 (2)	70 (3)	50	1	2 (4)	1 (5)	(6)	(6)	(6)	(6)

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) במסגרת הזכויות המותרות תותר בניית עליית גג בשטח של עד 23 מ"ר.
- (2) תותר הקמת סככת רכב בשטח מכסימלי של 30 מ"ר לכל מגרש בבניית בנה ביתך.
- (3) תותר בניית מחסן בשטח של עד 6 מ"ר וממ"ד ומרתף..
- (4) 2+עליית גג.
- (5) מרתף.
- (6) כמופיע בתשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

א. השטח המסומן בתשריט נמצא בתחומי אתרי העתיקות המוכרזים כדין.

ב. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואס ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

ג. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצע היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמי"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט בהתאם לסימן גי לפרק גי לחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965.

6.3**חשמל**

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת חשמל במתח עליון תהיה עילית.

רשת החשמל נמתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.

רשת החשמל נמתחים גבוה ונמוך תתואס עם חברת החשמל. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו

מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה.

רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל מרחק מתיל קיצוני מורחק מציר הקו :

קו חשמל מתח נמוך - 3-5 מטר

קו חשמל מתח גבוה 22 קו 6 מטר

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו נקיים או 20 מטר

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו נקיים או 35 מטר

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מטר מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי גפן וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

6.3

חשמל

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת נבמרחקים המפורטים לעיל הקווים העילים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ', כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בעמ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה ובהתאם לתכנית ברת תוקף. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטחים ציבוריים או במגרשים אשר יועדו לשם כך.



6.4

ביוב וניקוז

א. תוגש תכנית ניקוז, התכנית תאושר ע"י רשות הניקוז והועדה המקומית.
ב. הסדרת הניקוז תבוצע בד בבד עם כל עבודות התשתית.

6.5

ניהול מי נגר

א. העשרת מי תהום, השגת רטיבות קרקע מוגברת לקראת ימי הקיץ.
ב. עיקוב זרימת מי שטפונות (ויסות) לצורכי שימור קרקע כנגד סחיפה, חיסכון במושבי ניקוז ותיעול.
- פתרון החדרת מים עיליים לתהום יתוכנן כפתרון מועדף ויכלול: שטחי אגירה והחדרה, מתקנים להורדת העודפים.
- במקרים בהם לא יתאפשר פתרון ההחדרה (בקרבה ליסודות בניינים למשל) לצורך השגת מטרת משמרת המים, יתוכנן עיכוב זרימה בשטחי או במתקני אגירה ללא המשך החדרה.
בחצרות פרטיות יתוכננו שטחי הגינות והריצופים עם שיפועים מתונים (גם לצורך אגירה וויסות). רוב המים המתנקזים מהחצרות הפרטיות כולל ממרזבים יכוונו אל הגינות, אשר יהיו מתוכננות נמוכות משאר השטחים.



6.6

תנאים בהליך הרישוי

א.היתר בניה לשכונת מגורים חדשה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
ב.הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינני הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
ג.היתר בניה במגרשים הגובלים באזורים פתוחים (יער או שצ"פ) יכללו פתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים (כדוגמת טיילת ו/או גדר אבן) לאישור מהנדס הוועדה המקומית. תנאי לעבודות עפר במגרשים הגובלים באזורים הפתוחים יהיה השלמת ביצוע הפתרון למניעת שפיכת עפר לאזורים פתוחים.



6.7

תשתיות

תקשורת ולטלויזיה בכבלים :
א. כל תשתיות התקשורת, בזק, טלייכ תהיינה תת-קרקעיות בכל גבולות התכנית

6.7	תשתיות
	ב. תותר הקמת אנטנה ו/או צלחת קליטה אחת לשידור טלוויזיה, נפרדת לכל מגרש.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"י הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישורה.

