

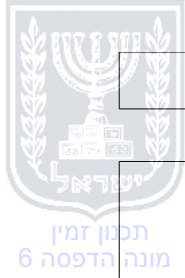
הוראות התכנית

תכנית מס' 609-1072701

מגרש מס' 107 רח' כפר דרום, נתיבות מערב

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נתיבות
סוג תכנית	תכנית מפורטת

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 מס' 107 (ביעוד מגורים א'), רח' כפר דרום, בשכונת נתיבות מערב. במסגרת התוכנית מוצע הוספת זכויות בניה, שינוי תכנית ושינוי קווי בנין לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
מספר התכנית	609-1072701	
שטח התכנית	0.915 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
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	
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

159051 קואורדינאטה X

592144 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש מס' 107, רח' דרך הדרום.

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
		כפר דרום	נתיבות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39857	מוסדר	חלק	8	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
107	127 /02 /22

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/08/2008		4418	5840	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 127 /02 /22 ממשיכות לחול.	שינוי	127 /02 /22
24/07/2014			6845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 609-0173526. הוראות תכנית 609-0173526 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	609-0173526



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	12: 28 15/05/2022	ישראל מסילטי	15/05/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	11: 39 21/02/2022	ישראל מסילטי	20/02/2022	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	נתן שלי (1)			נתיבות	הרב צבאן	58 ג	050-3373353		kfir@yk-diamond.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הרב צבאן 58/3.

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	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il
מודד מוסמך	מודד	ניזאר חייטיב	1021	קנדיל מודדי הדרום	באר שבע	יהושע הצורף (2)		052-3433225		candealeng@ gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. גבעת ברנר..

(2) כתובת: יהושע הצורף ב"ש 7/305.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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, שינוי קווי בנין כמסומן בתשריט והגדלת תכסית במגרש מס' 107 שכונת נתיבות מערב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטח עיקרי בסך 200 מ"ר עיקרי ושטח שרות בסך 60 מ"ר עפ"י סעיף 62א (א) (1) (א) (1).
2. שינוי קווי בנין כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) (4).
3. הגדלת תכסית קרקע מירבית מ-220 מ"ר ל-300 מ"ר עפ"י סעיף 62א (א) (5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	107



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	915	100
סה"כ	915	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	915.39	100
סה"כ	915.39	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת יחידת דיור אחת צמודת קרקע בגובה של עד 2 קומות.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניית עליית גג. 2. מרתף לא יחרוג מגבול קו הבניין. 3. לא יחוייב חיפוי אבן. 4. חניות מקורות לרכב: תותר הקמת חניות מקורות לרכב בקו בניין 0 קדמי וצדדי לפי התנאים כדלקמן: <ol style="list-style-type: none"> א. סככות הרכב יבנו על הגבול המשותף עם מגרש שכן פרט למגרשים פינתיים ומגרשים הגובלים עם מגרשים פינתיים. ב. תותר הקמת חניות רכב במגרש רק בגבול המרוחק ביותר ממפגש הדרכים. ג. כל זוג סככות רכב בין שכנים יתוכנן בתאום אחד למשנהו. ד. תותר הקמת סככת רכב מחומרים קלים כגון עץ או מתכת בקירו רעפים, לא תותר בניית קירות למבנה הסככה. 5. תותר הקמת בריכת שחיה בהתאם להנחיות חוק תכנון והבניה, משרד הבריאות והגנת הסביבה. 6. תותר הקמת מבנה נפרד במסגרת זכויות הבניה המותרות עבור חדר כושר, חדר עבודה, מחסן, מקלחת ושירותים. ושטחו לא יעלה על 80 מ"ר. גובה המחסן יהיה כמתחייב בחוק התכנון והבניה. 7. התוספת המבוקשת בחזית האחורית תשמש אך ורק עבור חדר כושר/מחסן/שירותים ומקלחת, כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
ב	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לכל יחיד 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 הוועדה המקומית. 3. גובה הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו. 3. לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבניין בלבד.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	תכסית (% 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	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	1	(4)	590	סה"כ שטחי בניה	70 (3)	120 (2)	400 (1)	915	107	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) במסגרת הזכויות המותרות תותר בניית עליית גג בשטח של עד 23 מ"ר.
- (2) תותר הקמת סככת רכב בשטח מקסימלי של 30 מ"ר, לכל מגרש בבניית בנה ביתך.
- (3) תותר בניית מחסן בשטח של עד 6 מ"ר, ממ"ד ומרתף..
- (4) עד 300 מ"ר, לא כולל פרגולות.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית לפי תוכנית זו לאחר אישורה.
2. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
3. היתר בניה במגרשים הגובלים באזורים פתוחים (יער או שצ"פ) יכללו פתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים לאישור מהנדס הוועדה המקומית. תנאי לעבודות עפר במגרשים הגובלים באזורים הפתוחים יהיה השלמת ביצוע הפיתרון למניעת שפיכת עפר לאזורים פתוחים.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בתנאים של דו"ח הקרקע לשטח המגרש לענין הקרבה לנחל.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

- א. 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 השניים.
- ב. אצירת אשפה-בבניה צמודת הקרקע תהיה באמצעות מיכל אשפה עילי או טמון. , כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתוכנית הפיתוח. הגמחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן יש לאפשר גישה למתקנים אלו ע"י שער או בכל צורה אחרת.
- ג. קירות תומכים וקירות גדר בנויים-
 1. גובה הקירות התומכים שבין המגרשים, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס החצר הנמוכה ויבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתוכנית הפיתוח. לא יותר גימור בבטון חשוף ללא עיבוד פני הבטון. מהנדס הועדה רשאי לפי צורך להתיר בניית קיר תומך פנימי (בין המגרשים) עד לגובה 2.20 וזאת עפ"י מפרט עיצובי בתוכנית הפיתוח.
 2. קירות הגדר הפונים לרחוב ולשטחים ציבוריים, כולל קירות הגדר וקירות התמך הפונים לכוון נחל בווהו יחופו באבן טבעית בעיבוד אשר יקבע בתוכנית הפיתוח.
 3. כל הגדרות והמעקות המורכבים מעל קירות תומכים וקירות גדר יבוצעו ממתכת. לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג או כל חומר ארעי אחר. מעקות בטיחות יבוצעו לפי התקן התקף בעת הביצוע.
 4. אין להקים מסלעות בדפנות הפונות לנחל.
- ד. מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז, חיווט חשמל ותקשורת- מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים (בגדר הבית בקומת הכניסה ובחדר המדרגות) ו/או טמונים בשלד הבניה ו/או בכל פתרון אחר אשר יאושר ע"י מהנדס העיר. לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, חשופים ע"י עמודים ו/או חזיתות פנימיות של קומות העמודים. יבנו פילרים למערכות התשתית כולל טלפון חשמל, כבלים וכדומה. הפילרים יהיו אחידים ודלתות הפילרים יהיו מפח.
- ה. מצללות- מצללות על גגות, מרפסות ועל חצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר של הבניין. המצללות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר. במצללות לקרוי חניות יותר קו בנין אפס, תהיה אחידות בעיצובן ותפורטנה בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר.
- ו. גגות-



6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>1. תוכנית הגגות בבקשה להיתר הבניה תכלול פירוט חומרי גמר לכל המתקנים כדוגמת: מערכת סולרית, מערכת קירור וצינון מתקנים לתליית כביסה וכו'.</p> <p>2. תותר בניה של גג שטוח או גג רעפים.</p> <p>3. 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 שיוקנו ע"ג שיפוע הגג, הקולטים לא יבלטו יותר מ-15 ס"מ מפני הגג העליונים.</p> <p>4. חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגג יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני EPDM לבן, PVC לבן וכד'). לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכד'). השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל (לא יותר חיפוי באגרסט רך המוטבע עליהן אינטגלרית).</p> <p>ז. מחסנים: לא תותר הקמת מחסן בקומת הקרקע ובחצר הפרטית אלא אם התקיימו התנאים הבאים:</p> <p>1. המחסן מהווה חלק בלתי נפרד מהבניין.</p> <p>2. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו עם חזית הבניין.</p> <p>3. פתח הכניסה למחסן יהיה מהחצר.</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצית התקף למועד מתן היתר הבניה.</p>	
6.4	איכות הסביבה
<p>תכנון לוחות החשמל, מרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווח בטיחות ורמות קרינה מירביות המותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p>	
6.5	חשמל
<p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך: 2.25 מציר הקו</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: 6.5 מ' מציר הקו. בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו</p> <p>4. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו</p> <p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>	

ניקוז	6.6
<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק קרקע וכו'.</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל איזור החניה.</p> <p>5. ניקוז גגות המבנים יעבור דרך מערכת השהייה ו/או חלחול ו/או החדרה בהתאם למדיניות תקפה. עדפי הניקוז יועברו לניקוז עירוני באמצעות מערכת ניקוז תת קרקעי. בכל מקרה, לא תותר שפיכה חופשית של מי גשמים לשטחים ציבוריים.</p> <p>6. ניקוז מרפסות יחובר לניקוז העירוני במערכת ניקוז תת קרקעי.</p>	



פיתוח סביבתי	6.7
<p>א. שצפ"ים ומגרשי המגורים יתוכננו להשהיית נגר עילי. פני הקרקע והצמחיה יגרמו לשימור הנגר בתחום המגרש. הפתרון יוצג בנספח הפיתוח המהווה חלק מ"תכנית בנוי ופיתוח" לתא שטח שלם.</p> <p>ב. יש לתת פתרון ניקוז לעודפי מים לשטחי גינון ציבוריים. במידה והמגרש אינו גובל בשטח ציבורי יש להפנות את העודפים למערכת הניקוז העירונית.</p>	



פיתוח תשתית	6.8
<p>א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והנחת קווי מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. כל תשתיות התקשורת, בזק, טל"כ תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. תותר הקמת אנטנה ו/או צלחת קליטה אחת לשידור טלוויזיה, נפרדת לכל מגרש.</p> <p>ד. תינתן לרשות המקומית או לרשות הפועלת ע"פ דין זכות להעביר בקרקע מערכות מים, ביוב וניקוז וכן לבצע העברת קווים אלו תותר רק בין הבניין לגבול המגרש. לרשות המקומית קיימת זכות לטפל בני"ל בכל עת ולפי צורך כמו כן תתאפשר חדירת שוחות חשמל, תאורה ותקשורת לתחומי המגרשים מתחת לקו צווארון.</p> <p>יחול איסור בניה מעל קווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה.