

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 22 / מק / 2047

שם תוכנית: רח' אשל 280 בקרית מנחם בנתיבות

מחוז: הדרום  
מרחב תכנון מקומי: נתיבות  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א) (4), (5)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p><b>ועדה מקומית נתיבות</b></p> <p>אישור תוכנית מס' 2047/מק/22</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבת מס' 201004 ביום 5/7/10</p> <p>י"ר הועדה                      סמנכ"ל תכנון</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

מר צינמן חיים יוזם שינוי הנחיות עיצוביות בנוגע לגג רעפים ושינוי קו בנין אחורי מ-5 מ' ל-4.5 מ'  
וצידי ימני מ-3 מ' ל-2.85 מ'

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

רח' אשל 280 בקרית מנחם בנתיבות

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

22/מק/2047

מספר התוכנית

0.670 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 24/5/2010

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

• 62 א(א) סעיף קטן 5.4

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קואורדינטה X	159965	נתיבות
		קואורדינטה Y	592650		
1.5.2	תיאור מקום	שכ' קרית מנחם	בלב השכונה, סביבת בתי מגורים מגוונים		
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	נתיבות		
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות		
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	ישוב	שכונה	רחוב
		באר שבע	נתיבות	קרית מנחם	האשל
				280	מספר בית

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39815	מוסדר	חלק מהגוש	34	ל.ר.

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/46/במ/22	280

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/46/במ/22	• שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית 22/ במ 1/146 ממשיכות לחול	4270 עמ' 1093	29/12/1994

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך הישיבה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר עמודים	מספר גיליונות	מספר קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אדר' זאב גור	30/5/2010	14		14	הוראות התוכנית	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	אדר' זאב גור	30/5/2010	1		1: 250	תשריט התוכנית	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויחדיו 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0522670707		רח' יסמין 84 מבשרת ירושלים	לי"ר	לי"ר	68383546	צינמן היים	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל - לא רלוונטי									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
				רח' התקווה 6 ב"ש	מנהל מקרקעי ישראל				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
gurzeev@bezeqint.net	0774177708	0547829622	086496810	מ.הנבב 1/5 באר שבע		33648	065039562	זאב גור	אדריכל בונה ערים
azutar@netvision.net.il	086497574		086499959	מ.הנבב 19 באר שבע		406	067728584	ארמנד אזוט	מודד מוסמך

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי הנחיות עיצוביות ושינוי קוי בנין הקבוע בתכנית בהתאם לסעיפים 62 א.א (א) (4) (5).

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי הנחייה עיצובית בדבר החיוב לגגות רעפים והוספת האפשרות לבנות גג שטוח, לפי סעיף 62 א (א) (5). שינוי קו בנין אחורי מ- 5 מ' ל- 4.5 מ' וצידי ימני מ- 3 מ' ל- 2.85 מ', לפי סעיף 62 א.א (א) (4).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 0.670 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	224.8		0	224.8	מ"ר	מגורים
				1	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		280	מגורים א3
	ג.ר.	501	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבד התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
83.76	562	83.76	562
16.24	108	16.24	108
100	670	100	670
	יעוד		יעוד
	מגורים א3		מגורים א
	דרך משולבת		דרך משולבת
	סה"כ		סה"כ

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>יעוד - מגורים א'3</b>		<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.1.1</b>
על פי תכנית מס' 22/ במ / 1/46		
<b>הוראות</b>		<b>4.1.2</b>
<b>א</b>	<b>גגות</b>	<b>יותר גגות רעפים או גגות שטוחים</b>
<b>ב</b>	<b>קוי בנין</b>	<b>כמסומן בתשריט</b>
<b>ג</b>	<b>שאר ההוראות לפי תכנית 22/ במ / 1/46</b>	

<b>יעוד - דרך משולבת</b>		<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.2.1</b>
על פי תכנית מס' 22/ במ / 1/46		
<b>הוראות</b>		<b>4.2.2</b>
<b>א</b>	<b>לפי תכנית 22/ במ / 1/46</b>	



**5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לזכרונם נטו)	מספר יח"ד	מספר משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה ב% מתחת הכניסה		גודל מגרש מזערי/מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	קדמי	צדדי-ימני							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
	1	2	1	9.0		1		65	15	10	40	280	מגורים א
כמסומן בתשריט													

**5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

אחורי	קווי בניה (מטר)		מס' שטח מותר (%)	שטח בניה ב% מתחת לקרקע	שטח בניה ב% מעל הקרקע	מס' קומות הבנין	סה"כ יחידות לאזור	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מגרש מס' מ"ר	ציון בתשריט	האזור
	קדמי	צדדי									
5	3	5	65	15	10	2	175	460	280	280	מגורים א
				ב-2 קומות + עליות גג	למטרות שירות + בקומה אחת + עליות גג	מס' קומות הבנין	סה"כ יחידות לאזור	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מס' מגרש	ציון בתשריט	האזור
				40	30	2	175	460	280	280	מגורים א

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתר בניה</b>
6.1.1	התרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכנית מס' 22/ במ / 1/46
6.1.2	הגשת תכנית בינוי ופיתוח המגרש אשר תכלול גבהים גדרות שבילים ורחבות, ניקוז, תשתיות וחיבור לתשתיות ציבוריות.

<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות 22/ במ / 1/46, על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן התרי הבניה

### 6.3 הוראות בנושא חשמל.

6.3.1	לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.																											
6.3.2	שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של המבנה בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית																											
6.3.3	איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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 לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל																											
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 33%;">מ.א. קו חשמל מתח נמוך</td> <td style="width: 33%;">מציר הקו, מטר</td> <td style="width: 33%;">מהתיל הקיצוני, מטר</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2.25</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">בשטח בנוי</td> <td>6.50</td> <td>5.00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">בשטח פתוח</td> <td>8.50</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">בשטח בנוי</td> <td>13.00</td> <td>9.50</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">בשטח פתוח</td> <td>20.00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 עד 400 ק"ו</td> <td>35.00</td> <td></td> </tr> </table>	מ.א. קו חשמל מתח נמוך	מציר הקו, מטר	מהתיל הקיצוני, מטר		2.25	2.00	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו			בשטח בנוי	6.50	5.00	בשטח פתוח	8.50	-	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:			בשטח בנוי	13.00	9.50	בשטח פתוח	20.00	-	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 עד 400 ק"ו	35.00	
מ.א. קו חשמל מתח נמוך	מציר הקו, מטר	מהתיל הקיצוני, מטר																										
	2.25	2.00																										
ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו																												
בשטח בנוי	6.50	5.00																										
בשטח פתוח	8.50	-																										
ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:																												
בשטח בנוי	13.00	9.50																										
בשטח פתוח	20.00	-																										
ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 עד 400 ק"ו	35.00																											
	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 לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור...																											
<b>6.4</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>																											
6.4.1	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו על פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.																											

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לר		

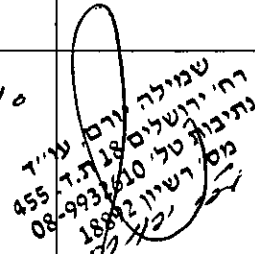
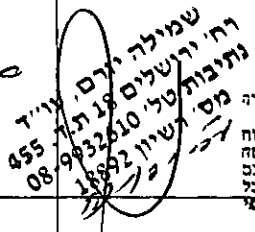
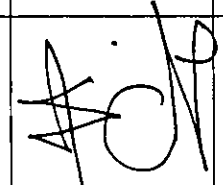
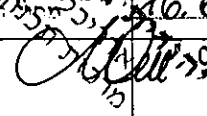
### 7.2 מימוש התוכנית –

תוך 10 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
15.6.10			68383546	צינמן חיים	מגיש התוכנית
15.6.10			68383546	צינמן חיים	יזם בפועל
		<p>זוהי חתימת שותף/ות, מתנאי שזו תהיה כחובת עם רשות התכנון המוסמכת. החתימה הינה לצרכי תכנון בלבד, אין לה שום חשיבות משפטית או לזכות ליוזם התכנית או לכל בעל זכויות אחר בשטח התכנית על ענין לא הוקצה השטח ונתחם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין להימנעו זו כזה במקום הסמכת כל על זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועסיי כל דין.</p> <p>מפני הסכ מסק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על דינו הסכם בנין השטח הנדון בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הכרה או הודעה בקיום הסכם כאמור ו/או יחוד על זכותנו לבטלו בגלל הפרת עיני מי שרשע נהגנו על פני זכויות כלשהן בשטח הנדון/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם אזורי ועסיי כל דין. יזם התכניתו ניתנת אך ורק תוקפה מבט התכנית. יזם התכניתו מקרקעי ישראל</p> <p>16.6.10</p>	מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע	
			065039562	זאב גור	עורך התכנית

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה \_ זאב גור (שם), מס' תעודת זהות 065039562, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 22/מק/2047 ששמה רחוב אשל 280 בקרית מנחם בנתיבות (להלן – "התוכנית").
  2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות בינוי ערים מספר רשיון 33648.
  3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
- א. \_\_\_\_\_
- ב. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
  5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
  - כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
  6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר  
**זאב גור אדירכל**  
 אדריכלות בינוי ערים ופיקוח  
 מס' רשיון 33648  
 ת.ז. 065039562

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: 22/מק/2047

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, ינמדדה על ידי 3/6/05 בתאריך 3/6/05 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין. חננו 19

גאר-שבע 84548

חתימה

406  
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 15/2/10 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין. אזוט בע"מ

חננו 19  
גאר-שבע 84548  
חתימה

406  
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.			

טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך החלטה
סעיף 109 (א)	התכנית נקבעה לא טעונה אישור	03/05/2010
סעיף 109 (ב)	התכנית אושרה/ לא אושרה	ל.ר.