

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 22/מק/2080**

**שם תוכנית: מגורים במגרש מס' 252, ברח' התאנה מס' 252, נתיבות**

**מחוז: דרום**

**מרחב תכנון מקומי: נתיבות**

**סוג תוכנית: תוכנית מפורטת לפי סעיף 62א(א)(4).**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית נתיבות                  אישור תוכנית מס' 22/מק/2080                  הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית                  בישיבה מס' 20/206 ביום 2/11/12</p> <p>י"ר הועדה                  25/4/13</p> <p>חיים מוביל תכנון                  מהנדס העיר                  עיריית נתיבות</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 252, ברח' התאנה מס' 252, נתיבות.  
במגרש ממוקם מבנה במסגרת התכנית מאושרת עם חריגה בקווי הבניין.

התכנית המוצעת מאפשרת:  
- שינוי קו בניין קדמי וצדדי.

זכויות בניה נותרות ללא שינוי בהתאם לתכנית מאושרת 22/במ/46

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מגורים במגרש מס' 252 ברח' התאנה מס' 252  
נתיבות

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

2080/מק/22

מספר התוכנית

0.815 ד'

**1.2 שטח התוכנית**

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

2

מספר מהדורה בשלב

17/12/2012

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

כ

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

ועדה מקומית

62א(א)(4)

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות.

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 נתיבות

קואורדינטה X 160,275  
קואורדינטה Y 591,725

**1.5.2 תיאור מקום** שטח התכנית הממוקם ברח' התאנה מס' 252, במגרש מס' 252, נתיבות.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית נתיבות  
התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** נפה באר שבע נתיבות  
יישוב קרית מנחם התאנה 252  
שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39612	מוסדר	חלק מהגוש	121	130
100279	מוסדר	חלק מהגוש	-	9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
46/במ/22	שינוי כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 46/במ/22 ממשיכות לחול.	3963	16/1/1992

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מקומית	אדרי ויקטור רבינוביץ	17/12/2012	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מקומית	אדרי ויקטור רבינוביץ	17/12/2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
לי"ר	בו אריה חנה	63584833	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' התאנה מס' 252, נתיבות	לי"ר	052-2769333	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	רח' התקווה 4 קריית הממשלה ת.ד. 233, ב"ש.	08-6264333	לי"ר	08-6264250	לי"ר	בעלים
לי"ר	בו אריה חנה	63584833	לי"ר	לי"ר	רח' התאנה מס' 252, נתיבות	לי"ר	052-2769333	לי"ר	לי"ר	חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	ויקטור רבינוביץ	11035367	26019	לי"ר	לי"ר	עבדת 12, באר-שבע	08-6433048	לי"ר	1538-6433048	<a href="mailto:Victorr.arc@gmail.com">Victorr.arc@gmail.com</a>
מודד מוסמך	יבגני ברודסקי	309557148	1230	לי"ר	לי"ר	אהרון מסקין 78, ב"ש	לי"ר	052-3261519	לי"ר	<a href="mailto:B_Evgeni2009@012.net.il">B_Evgeni2009@012.net.il</a>

**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	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 קווי בניין למבנה מגורים במגרש מס' 252 ברח' התאנה מס' 252, נתיבות

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

א. שינוי בקו בניין קדמי צפון מזרחי מ-5 מ' ל-4.6 מ', ושינוי בקו בניין צדדי דרום מערבי מ-3 מ' ל-2 מ', כמסומן בתשריט, לפי סעיף 62א(א)(4).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.815
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	225		0	225	מ"ר	מגורים
	1		ללא שינוי	1	מס' יחיד	

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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			ל"ר	252	מגורים א'
			ל"ר	200	דרך מאושרת

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
58	459	מגורים א'		58	448*	מגורים א'
42	356	דרך מאושרת		42	356	דרך מאושרת
100	815	סה"כ		100	815	סה"כ

\* אי התאמת שטחים שבין מצב הקיים למצב המוצע נובעת מכך שחישוב שטח במצב הקיים נעשה לפי מדידה גרפית ובמצב מוצע לפי מדידה אנליטית.

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>.א</b>	על פי תכנית מס' 46/במ/22
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>.א</b>	קו בניין - יותר שניו בקווי בניין צדדי וקדמי כמסומן בתשריט.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>.א</b>	דרך מאושרת על פי תכנית מס' 46/במ/22
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>.א</b>	רוחב ותוואי דרכים לפי המסומן בתשריט הכל ע"פ תכנית מאושרת מס' 46/במ/22

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (מ"ר) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				שטח תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	ציד-דרום מזרח	ציד-דרום מערב	קדמי		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	עיקרי				עיקרי	עיקרי
			דרום מזרח	דרום מערב								שרות	עיקרי							
-	3.00	2.00	5.00	4.6	1	2	9.00	זכויות הבנייה נותרו ללא שינוי בהתאם לתכנית מאושרת מס' 46/במ/22				459	252	מגורים א'						

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בנייה**

היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכנית מס' 22/במ/46.

**6.2 חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בנייה.

**6.3 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

**6.4 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעי 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.

**6.5 תשתית חשמל****הוראות בנייה ופיתוח**

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.

מהתיל הקיצוני	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך
3.5 מ'	3.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:
6.00 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:
20.00 מ'	-	(קיים או מוצע)
35.00 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו
		(קיים או מוצע)

אין לבנות בנינים 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 – מתוז דרום.

**6.6 רעידות אדמה**

היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים לאחר אישור התוכנית.

**8. חתימות**

תאריך: 21.12.12	חתימה: קטריה חנה	שם: בן אריה חנה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	
תאריך: 18/12/12	חתימה: רות שגב 38-6/12	שם: אדר' ויקטור רבינוביץ'	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ל"ר	2765: 95	תאגיד: ל"ר	
תאריך: 21.12.12	חתימה: קטריה חנה	שם: בן אריה חנה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: ל"ר	
תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: ל"ר		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	