

600 7747

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

ה.ת. חדש 101 M001

## הוראות התוכנית

תכנית מס' 167/102/03/22

שם תכנית: תוספת חזית מסחרית במגרש 124 ב' ברח' סמילו פינת שבטי ישראל - נתיבות

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 27.02.2014  
 נתקבל

מחוז: דרום  
 מרחב תכנון מקומי: נתיבות  
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965          מש"ת 1965:102          הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה  <u>30/21/13</u>          לא שייך תוכנית</p> <p>— התכנית לא נקבעה ט          — התכנון נקבעה טעום          תאריך <u>31/5/14</u></p>	
---	--

--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

מגרש מס' 124 ב' הנמצא ברח' סמילו פינת שבטי ישראל, נמצא באזור שכולו הפך עם השנים לאזור המשלב מגורים ומסחר.  
התכנית באה להקנות תוספת זכויות עבור הקמת חזית מסחרית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

תוספת חזית מסחרית במגרש מס' 124 ב' ברח' סמלו פינת שבטי ישראל - נתיבות

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

167/102/03/22

מספר התוכנית

629 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

22.01.2014

תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ל"ר

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	נתיבות
		קואורדינטה X	161,885
		קואורדינטה Y	592,465
1.5.2	תיאור מקום	רח' סמילו פי שבטי ישראל	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	נתיבות
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	נתיבות
		שכונה	לי"ר
		רחוב	סמילו פינת שבטי ישראל
		מספר בית	21

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39575	• מוסדר	חלק מהגוש		40, 93, 109
39576	• מוסדר	חלק מהגוש		53

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
12.11.1989	3715	מוסיפה חזית מסחרית לתא שטח מס' 124 ב'	כפופה	101/02/22 א'
3.02.65		התכנית מהווה שינוי בגבולות תכנית זו.	משנה	102/03/22 (תרש"צ 4/13/1)
		התכנית כפופה לגבולות הקבועים בתשריט החלוקה.	כפופה	תשריט חלוקה

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אריקה לאוב	22.01.2014		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אריקה לאוב	22.01.2014	1		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
	רייבי לאה	55280481				רח' סמלו פינת שבטי ישראל 21 נתיבות		050-8944301		

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	רייבי לאה	55280481				רח' סמלו פינת שבטי ישראל 21 נתיבות		050-8944301		

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4 באר שבע	08-6264333		08-6264250	
חוכר	רייבי לאה	55280481				רח' סמלו פינת שבטי ישראל 21 נתיבות		050-8944301		

#### 1.8.4 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
עורך ראשי	אדריכל לאוב אריקה	026936856	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	512405994	ת.ד. 1291 באר-שבע	08-6209393	054-4266536	08-6209397	Erica.loeub@gmail.com
מוחז	שטרית משה	79973251	455	שטרית משה – מודד מוסמך		שדי יצחק רגר 153 באר שבע	08-6492994	050-5218032	08-6496677	strmm@012.net.il

**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**

תוספת חזית מסחרית בתא שטח 124 ב' הנמצא ברח' סמילו פינת שבטי ישראל, שינוי בקווי בניין ותוספת זכויות בנייה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. קביעת הנחיות מגבלות זכויות בנייה.
- ב. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- ג. תוספת חזית מסחרית
- ד. שינויים בקווי בניין.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית –	629 מ"ר
--------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	200		+ 50	150	מ"ר	מגורים
	1		-----	1	מס' יח"ד	
	50		+ 50	0		חזית מסחרית

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.



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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			הריסה	תאי שטח	יעוד
				124 ב'	מגורים א' עם חזית מסחרית
			1000	1000	דרך

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
51.67	325	מגורים א' עם חזית מסחרית	-	51.67	300	מגורים א'
48.33	304	דרך מאושרת		48.33	304	דרך מאושרת
100%	*629	סה"כ		100%	*604	סה"כ

• ההבדל בסך השטחים נובע מדיוק רמת המדידה

## 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
יותר מבנה מגורים חד משפחתי עם קיר משותף הכולל שטחי שירות כלהלן: ממ"ד, מחסן וחנייה.	א.
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
שטחי מחסן והממ"ד יחושבו כשטחי שירות ויהוו חלק ממבנה המגורים והמסחרי.	א.
הגדרות בחזית הפונים אל הדרך, ייבנו מחומר קשיח עד גובה 90 ס"מ וסבכה בגובה כולל של 1.6 מ'.	ב.
חנייה תהייה בקו בניין קדמי לרח' סמילו 0. לא יותר קירוי לחניה. תותר התקנת שער.	ג.
חומרי הגמר לכל המבנים במגרש יהיו טיח מגוון וגג קל או גג רעפים.	ד.
בקו בניין 0.0 מ' לא יותרו פתחים.	ה.
<b>שם ייעוד: חזית מסחרית</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
בתחום תא שטח 124 ב' תותר הקמת חזית מסחרית אשר תהווה כחלק מהמבנה הקיים ותשמש לצרכי מזנון.	א.
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
החזית המסחרית בקו בניין קדמי הפונה לדרך מס' 6 עפ"י תשריט ותהווה חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים.	א.
חומר הגמר של החזית המסחרית יהיה זכוכית, טיח מגוון וגג קל או גג רעפים.	ב.
מערכות טכניות של המבנה יוסתרו כך שלא יראו בחזית.	ג.
<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
מיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, יותרו עבודות פיתוח, גינון, תאורה ומעבר תשתיות.	א.
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
תאסר בנייה מכל סוג שהוא.	א.

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

### 5.1 מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א' עם חזית מסחרית	124 ב'	325	מגורים	200	21 (2)	---	1	לי"ר	8.5 מ'	2	---	כמסומן בתשריט (i)				
			מסחר	50	---	---										

(1) קווי הבניין משותף לשני מגרשים צמודים בין שני הבתים הוא 0.

(2) בשטחי השירות ייכללו מחסן 9 מ"ר ממ"ד 12 מ"ר כחלק בלתי נפרד מהבית.

### 5.2 מצב קיים לפי תכנית מס' 101/02/22 א'

האזור	גודל מגרש מינמ' במ'	מתחם	מס' יחידות לדונם נטו	מס' יחידות ברוטו לשכונה	מס' קומות	% בנייה לקומת קרקע	% בניין מירבי	% בנייה לנספחים	מרווחים במטר		
									חזית (1)	צדדי	אחורי
מגורים א'	300	2,7,8	3.5	2.0	1 קוטגי (5)	50 35	50 50	2	0 - 215	3	6 6

(1) בכל מקום שמסומן מרווח חזית בתשריט יהיה קו הבניין בהתאם לתשריט ולא במובא בעמודה זו.

(5) בכל מקום שייבנה קוטגי שכוסה בגג רעפים, לא יעלה הגובה המקסימלי על 8.5 מ' מגובה אבן שפה בצד הגובה המגרש.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בנייה

- א. היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. בבקשה להיתר, יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי הפסולת תואם לכמות שהוערכה.
- ג. היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה בתכנון קיר אטום בגבול הדרומי של המגרש, בגובה המבנה המסחרי שיצופה ויעוצב בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית, היתר איכלוס מותנה בהקמה בפועל של הקיר כאמור.

### 6.2 חשמל

#### א. 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 לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

\* 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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

**6.3 פיתוח תשתית**

- א. כל התשתיות (מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכיו"ב) בתחום התכנית יהיו בתאום עם הוועדה המקומית ומהנדס הרשות.
- ב. מערכת הביוב והמים של המגרש יחוברו למערכות העירוניות.
- ג. אשפה - בשלב היתרי הבנייה יינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

**6.4 ניקוז**

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה המוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

**6.5 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יהוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

**6.6 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לדרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

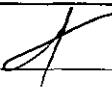
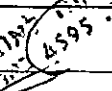
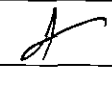
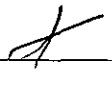
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

## 8. חתימות

תאריך: 23.1.14	חתימה: 	שם: רייבי לאה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 55280481		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 23.1.14	חתימה: 	שם: אריקה לאוב	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512405994		תאגיד: אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	
תאריך: 23.1.14	חתימה: 	שם: רייבי לאה	יזם בפועל
מספר תאגיד: 55280481		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	
תאריך: 23.1.14	חתימה: 	שם: רייבי לאה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 55280481		תאגיד:	