

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0190843

הגדלת תכנית שכל החורש שלב ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נתיבות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ועדה מקומית נתיבות
אישור תוכנית מס' 609-0190843
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 201405 ביום 06/11/14

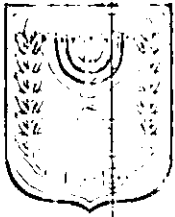
ינימורץ יוליוס
מנהל תכנון
עיריית נתיבות
ירר הועדה
06/11/14



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דברי הסבר לתכנית

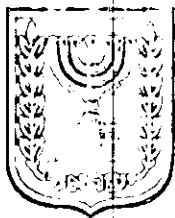
התכנית מבקשת להסדיר הוראות בניה בדבר הגדלת תכנית, שינוי קו בניין קדמי ועיצוב אדריכלי, בתחום מגרשי המגורים שבתכנית.
גושים וחלקות בתכנית:
גוש : 39828
חלקות : 1-96



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הגדלת תכסית שכי' החורש שלב ב'

מספר התכנית 609-0190843

1.2 שטח התכנית 62.31 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתיבות

159829 קואורדינאטה X

592894 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה החורש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100279	לא מוסדר	חלק		999
39814	מוסדר	חלק		41
39815	מוסדר	חלק		49
39828	מוסדר	חלק	3-70, 72, 90-91, 93-96	תכנון זמין מונה הדפסה 9 83, 87-89, 92

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



תכנון זמין מונה הדפסה 9



תכנון זמין מונה הדפסה 9



תכנון זמין מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/01/2012	1834	6354	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /22 /02 ממשיכות לחול.	שינוי	23 /101 /02 /22



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		ישראל מסילטי			תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מנחה		3	09/11/2014	ישראל מסילטי		09/11/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:1000	1	16/06/2014	ישראל מסילטי		16/06/2014		לא



תכנון זמין מונה הדפסה 9

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



תכנון זמין מונה הדפסה 9

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית		עיירת נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938700	08-9944397	

חצרה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר יהדות צרפת 4 נתיבות.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			ר.מ.י.	באר שבע	התקוה	4	08-6264228	08-6263797	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 9
Mesi_arc@01
net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		Mesi_arc@01 net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

שינוי בהוראות התכנית בדבר קווי בניין ותכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין קדמי מ-5 מ' ל-4 מ' כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א (א) (4).
2. שינוי תכסית ל-195 מ"ר עפ"י סעיף 62א (א) (9).



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 62.31



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		87		87	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		17,623		17,623	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה הממוצע בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	105 - 101
דרך משולבת	115 - 111
מגורים א'	80, 8, 79 - 70, 7, 69 - 60, 6, 59 - 50, 5, 49 - 40, 4, 39 - 30, 3, 29 - 20, 2, 19 - 10, 1
	9, 87
שביל	700

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	14,081	22.60
דרך משולבת	9,512	15.27
מגורים א'	38,614	61.97
שביל	100	0.16
סה"כ	62,307	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	14,080.91	22.60
דרך משולבת	9,512.28	15.27
מגורים א'	38,617.03	61.98
שביל	100.02	0.16
סה"כ	62,310.24	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מאושרת 23/101/02/22 .
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	בניה פרטית- לא תחויב בחיפוי אבן. בנייה רוויה- תחויב ב-100% חיפוי. מוסדות ציבור- יחויב ב-60% חיפוי. מסחר- בהתאם לשיקול מהנדס העיר ולא פחות מ-60% חיפוי אבן.
ב	עיצוב אדריכלי
	בהתאם לתכנית מאושרת 23/101/02/22 מלבד הפירוט להלן: תותר בניית גג בטון בבליטה באורך עד 1.20 ס"מ (60 ס"מ תוספת למצוין בקובץ תקנות 6175 סעיף 403 בהוראות התכנית) באישור מהנדס הועדה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מאושרת 23/101/02/22 .
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מאושרת 23/101/02/22 .
4.3.2	הוראות
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מאושרת 23/101/02/22 .
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



1 תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
1	2	9.5	2.5	1	(1) 48.75	81.25	325	75		45	205	400	26 - 8, 5 - 1 - 42, 40 - 28 , 54 - 51, 48 - 63, 61 - 56 , 73 - 70, 68 , 81, 78 - 75 - 86, 84 - 83 87	מגורים אי'
1	2	9.5	2.5	1	(1) 48.75	74	296	64		45	187	400	74, 69, 6	מגורים אי'
1	2	9.5	2.5	1	(1) 48.75	75.75	303	67		45	191	400	7	מגורים אי'
1	2	9.5	2.5	1	(1) 48.75	79	316	72		45	199	400	27	מגורים אי'
1	2	9.5	2.5	1	(1) 48.75	74.5	298	65		45	188	400	55, 41	מגורים אי'
1	2	9.5	2.5	1	(1) 48.75	81.25	325	75		45	192	400	80, 49	מגורים אי'
1	2	9.5	2.5	1	(1) 48.75	71.5	286	61		45	180	400	50	מגורים אי'
1	2	9.5	2.5	1	(1) 48.75	71.75	287	61		45	181	400	62	מגורים אי'
1	2	9.5	2.5	1	(1) 48.75	79.25	317	72		45	200	400	79	מגורים אי'
	2	9.5	2.5	1	(1) 48.75	72.5	290	62		45	183	400	82	מגורים אי'
	2	9.5	2.5	1	(1) 48.75	80.5	322	74		45	203	400	85	מגורים אי'

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

הערה ברמת חטבלה:

- הפרש השטחים ביעוד מגורים אי' נובע מהעגלת שטחי תאי השטח במצב מאושר.
- תכנית קרקע מירבית אינה כוללת שטח חניה מקורה, מצללות ומחסנים.
- שטח עלית הגג נכלל בסה"כ שטח המבנה.
- הגובה המירבי כולל עלית הגג יהיה 9.5 מ'.
- באזור מגורים אי' תהיה חלוקת שטחי השירות ליחידה כדלקמן: מ.מ.ד עד 10 מ"ר, מחסן עד 10 מ"ר, חניה מקורה עד 25 מ"ר.
- קווי בניין כמסומן בתשריט. קו בניין קדמי 4 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בכל מקרה תכנית קרקע לא תעלה על 195 מ"ר.



1 תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכניון זמין
מונה הדפסה 9



תכניון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה ינתנו בהתאם לתכנית מאושרת 23/101/02/22 ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה. ביצוע מגרשי החניה יהיה באבן משולבת או בשימוש מחומר שווה ערך, החניה תשולב עם מקומות לעצים להצללת המכוניות כולל מערכת השקיה ומצללות.

6.3 חשמל

א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
 ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 ג. 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:

1. קו חשמל מתח נמוך: 2.25 מציר הקו

2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: 6.5 מ' מציר הקו

3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו

4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו

5. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו

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.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם 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

זמן משוער לביצוע התכנית- 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

8. חתימות



מגיש חתכנית שם ומספר תאגיד: עיריית נתיבות 0	שם: רשות מקומית	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה: מנהל העיר
			חתימה: מנהל העיר
בעל עניין בקרקע שם ומספר תאגיד: ר.מ.ג. 0	שם: בבעלות מדינה	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
			חתימה:
עורך חתכנית שם ומספר תאגיד: מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	שם: ישראל מסילטי	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
			חתימה:

מ.ר. 104481



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9