

209411

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0386763

שד' ירושלים 25 נתיבות

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נתיבות  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית נתיבות  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תוכנית מס' 609-0386763  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
 בשיבה מס' 2016008 ביום 27/07/16  
 לאשר את התכנית  
 מנכ"ס הועדה  
 י"ד העירייה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס' 609-0386763  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7416  
 מיום 5/01/17

המנהל התכנון  
 20-08-2017  
 נתקבל

## דברי הסבר לתכנית

תכנית המסדירה מצב קיי בשטחם ע"י תוספת אחוזי בנייה ושינוי קווי בניין.



דף ההסבר מהווה רדע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שד' ירושלים 25 נתיבות

שם התכנית

609-0386763

מספר התכנית

0.341 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 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
161800		קואורדינאטה X	
592600		קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתיבות	שד ירושלים	25	
שכונה			

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמיתן	מספרי חלקות בחלקן
39630	מוסדר	חלק		46, 51

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

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
78 /102 /03 /22	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 78/102/03/22. הוראות תכנית 78/102/03/22 תחולנה על תכנית זו.	3293	1229	19/01/1986



**1.7 מסמכי התכנית**



נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ריקרדו קטן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ריקרדו קטן		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	28/11/2016	ריקרדו קטן	28/11/2016	1	1:250	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	אבלין כרמי			נתיבות	שד ירושלים	96	052-3943357		
	פרטי	אברהם כרמי			נתיבות	שד ירושלים	96	052-3943357		

**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			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	hagais@mami.gov.il
חוכר	אבלין כרמי			נתיבות	שד ירושלים	96	052-3943357		
חוכר	אברהם כרמי			נתיבות	שד ירושלים	96	052-3943357		

**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	ריקרדו קטן	39130		באר שבע	גרוסמן מאיר	7	077-5251083	077-5251083	ricardok@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אנדריי ריבינסקי	1242		באר שבע	עגנון	6		08-6441170	negev_medid ot@walla.co. il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הגדלת אחוזי בנייה ושינוי קו בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין קדמי מ- 3.0 מ' ל- 1.0 מ' לצורך חצר אנגלית בלבד, עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 4.

שינוי קו בניין צידי מ- 5.0 מ' ל- 3.0 מ', עפ"י סעיף בחוק 62א(א) סעיף קטן 4.

הגדלת תכסית מירבית מ- 45% ל- 67% עפ"י סעיף בחוק 62א(א)(5).

תוספת 168.3 מ"ר בשתי קומות, שמתוכם 135 מ"ר שטחי שרות ו- 33.3 מ"ר שטח עיקרי, לפי סעיף מס' 62א(א)(1).

1(א)(1).

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.341

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	272		+33.3	238.7	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור 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
מגורים א'	5013
סימון בתשריט	יעוד
חזית מסחרית	מגורים א'
תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים
5013	5013

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' עם חזית מסחרית	355	100
סה"כ	355	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	341.1	100
סה"כ	341.1	100

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

**4. יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 מגורים א'**

**4.1.1 שימושים**

כפוף לתכנית מס' 78/102/03/22

**4.1.2 הוראות**

**א אדריכלות**

- חצר אנגלית: בחזיתות המבנה לא יותרו בניית אלמנטים גבוהים מעל פני הכביש.
- לא תאושר כל בנייה עד קו בניין אפס.
- חומרי גמר המבנה: טיח פיגמנטי ו/או אבן בליטוש עדין (תלתיש וכדומה)



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שחאלי	צידי- ימני									
(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(6)	1	(5) 67	120	407	341 (1)	מגורים עם תזית מסחרית	5013	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 341 מ"ר מדוד.
- (2) מתוכם 60 מ"ר למסחר.
- (3) ממ"ד.
- (4) מרתף.
- (5) בקומת קרקע.
- (6) בכפוף לתכנית 78/102/03/22.
- (7) כמסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בנייה יינהנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאים למתן היתרי בנייה יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
3. ניתן להוסיף זכויות בהתאם לקיים בשטח.

**6.2 תשתיות**

ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר נתיבות. ירול איסור בנייה מעל לקווי תשתיות וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

**6.3 חניה**

עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בנייה.

**6.4 חשמל**

לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

- קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיזוני: 3.0 מ', מרחק מציר הקו: 3.5 מ'.
- קו חשמל מתח גבוהה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיזוני: 5.0 מ', מרחק מציר הקו: 6.0 מ'.
- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו - מרחק מציר הקו: 20 מ'.
- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו: 35 מ'.

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים הת קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

**6.5 הפקעות ו/או רישום**

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

**6.6 היטל השבחה**

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

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



משרד הביטחון



משרד הביטחון



משרד הביטחון

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: אבלין כרמי שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך:	חתימה:
מגיש התכנית	שם: אברהם כרמי שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: אבלין כרמי	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: אברהם כרמי	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: ריקרדו קטן	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

04.12.2016  
~~ריקרדו קטן~~  
 ארכיטקט  
 מ.ר. 39130

