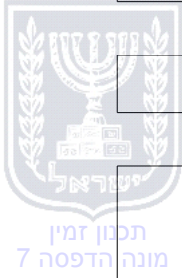


הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0163097

בית מגורים רח' מונטיפיורי 10 - נתיבות



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נתיבות
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/04/2017

להפקיד את התכנית
05/11/2017

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו עוסקת בהסדרת המצב הקיים בפועל ע"י תוספת זכויות בנייה, הגדלת תא השטח ושינוי קו בניין אחורי בתא שטח מס' 19 המיועד למגורים א' ברח' מונטיפיורי 10, נתיבות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	בית מגורים רח' מונטיפיורי 10 - נתיבות	
מספר התכנית	609-0163097	
שטח התכנית	1.355 דונם	1.2
סיווג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי נתיבות

קואורדינאטה X 160571

קואורדינאטה Y 592127

1.5.2 תיאור מקום בשכונת הורד הנמצאת במרכז של נתיבות.**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	מונטיפיורי	10	

שכונה הורד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39616	מוסדר	חלק	6	38-39, 47

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
119/03/22	19

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/11/1990	421	3812	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 119/03/22 ממשיכות לחול.	שינוי	119 /03 /22



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אביחי כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אביחי כהן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	09/09/2015	אביחי כהן	26/09/2016	נספח בינוי	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	1	04/12/2016	אילן אזוט	22/10/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		07/12/2016	אביחי כהן	07/12/2016	מצב מאושר	לא

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	גבי אוזן			נתיבות	מונטיפיורי	10	08-9931056	08-9931056	orna25410150@walla.com

1.8.2 יזם

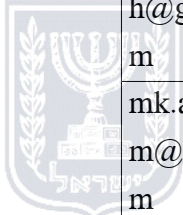
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גבי אוזן			נתיבות	מונטיפיורי	10	08-9931056	08-9931056	orna25410150@walla.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				באר שבע	התקוה	4	08-6264250		
חוכר	גבי אוזן			נתיבות	מונטיפיורי	10	08-9931056	08-9931056	Orna25410150@walla.com

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	אביחי כהן	114101		באר שבע	בצלאל	9	08-6430287	08-6414235	archidrom.arc h@gmail.co m
אדריכל	עורך ראשי	מאיר קריספין	112970	מאיר קריספין אדריכל	באר שבע	בזל	2	08-6430287	08-6414235	mk.archidro m@gmail.co m
	מודד	אילן אזוט	1301	א.א. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il



משרד תכנון ופיקוח
מנהל הדפסה 7



משרד תכנון ופיקוח
מנהל הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

הסדרת תא שטח מס' 19 ע"י הגדלת תא שטח, תוספת זכויות בנייה, שינוי קו בניין וקביעת הנחיות בנייה בהתאם למצב קיים בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי גודל המגרש.
- ב. תוספת זכויות בנייה.
- ג. קביעת תכנית מירבית.
- ד. שינוי קו בניין אחורי.
- ה. קביעת הנחיות ומגבלות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

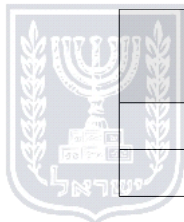


תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.355

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

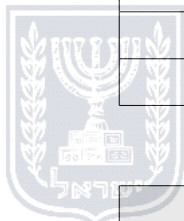
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	323		+28	295	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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**

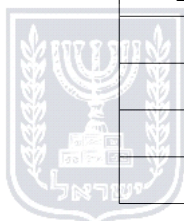
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
דרך משולבת	202
מגורים א'	19

תכנון זמין
מונה הדפסה 7**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים קומה אחת או קוטג'י	735.78	54.28
דרך מוצעת	529.48	39.06
דרך משולבת	90.19	6.65
סה"כ	1,355.45	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	501.56	37
דרך משולבת	93.27	6.88
מגורים א'	760.62	56.12
סה"כ	1,355.45	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בתא שטח זה:</p> <p>א. תותר הקמת יחידת מגורים אחת.</p> <p>ב. יותרו שטחי שרות: ממ"ד, חנייה מקורה לרכב, מחסן, מרתף, חדר מכוונות למעלית, מעלית, חדר מכוונות לבריכת שחייה פרטית, ארובה ושערים מקורים.</p> <p>ג. תותר הקמת בריכת שחייה פרטית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. המבנה העיקרי:</p> <p>א. תותר יחידת דיור אחת בשתי קומות מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>ב. תותר בניית עליית גג ומרפסת גג.</p> <p>ג. תותר בניית ארובה בגובה 8.5 מ' מגובה הכניסה הקובעת.</p> <p>ד. הגג יהיה גג משופע או שטוח.</p> <p>2. מרתף:</p> <p>א. קומת המרתף לא תחרוג מקו החזית של קומת הקרקע.</p> <p>ב. תותר הקמת "חצרות אנגליים" כפתרון לאור ואוורור, עד לחריגה של 1 מ' מקו הבניין.</p> <p>ג. גובה המרתף יהיה עד 2.49 מ' ולא יעלה 80 ס"מ מעל מפלס הקרקע הקובעת.</p> <p>ד. המרתף מיועד למטרות שרות כגון: מרחב מוגן, מתקנים טכניים, חדר מכוונות למעלית ואחסנת ציוד ביתי.</p> <p>ה. תותר בניית גרם מדרגות וכניסה חיצונית למרתף בתחום קווי הבניין אשר יחושבו עפ"י דין.</p> <p>3. חנייה מקורה לרכב:</p> <p>א. יותרו שני מקומות חניה.</p> <p>ב. החנייה תותר בקו בניין קדמי וצידי 0.0 מ'.</p> <p>ג. ניקוז סככת החנייה יהיה אל תוך המגרש.</p> <p>4. בריכה:</p> <p>א. בריכת השחיה תיהיה לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו בה שימושים מסחריים.</p> <p>ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.</p> <p>ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב.</p> <p>המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>ד. קווי בניין לבריכה יהיו קדמי/צידי/אחורי 1.0 מ'.</p> <p>5. פיתוח:</p> <p>א. תותר בניית שערים מקורים אשר יחושבו עפ"י דין.</p>



4.1	מגורים א'
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	השימושים המותרים בתא שטח זה יהיו: דרך, מדרכות ומעברים להולכי רגל, תאורת רחוב, גינון, ריהוט רחוב, חניה ומעבר קווי תשתית.
4.2.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה
	תאסר כל בנייה למעט השימושים הנ"ל.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	משטחים מרוצפים לשימוש משולב של הולכי רגל ורכב, תאורת רחוב, גינון, ריהוט רחוב, חניה ומעבר קווי תשתית.
4.3.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה
	תאסר כל בנייה למעט השימושים הנ"ל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות		עיקרי	
(4)	(4)	(4)	1	2	10.5 (3)	1	40	68	517	(2) 110	0	(1) 84	323	760	ל"ר	19	מגורים א'	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (4)	לי"ר	19	מגורים א'	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) חלוקת שטחי השרות מעל הכניסה הקובעת תהיה כדלהלן: מחסן עד 8 מ"ר, עליית גג עד 6 מ"ר, חנייה כפולה עד 30 מ"ר, מבואה מקורה עד 13 מ"ר, גגון מעל מדרגות חיצוניות עד 9 מ"ר, חדר מכונות לבריכת שחייה עד 6 מ"ר ושערים מקורים עד 12 מ"ר..
- (2) מתוכם ממ"ד של עד 12 מ"ר..
- (3) גובה הארובה לא יעלה על 8.5 מ'..
- (4) עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר מילוי התנאים שלהלן:

א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תוכן על רקע מפת מדידה מעודכנת, ותקבע את מיקום המבנה, גודלו, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרון התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי, קביעת מפלסי הקרקע וכיוב'.
 ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.
 ג. היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים. לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
 ד. הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי, כאמור התואמים לכמות הפסולת שהוערכה.
 ה. תנאי למתן היתר לכריתה / העתקת עצים בוגרים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2

תשתיות

א. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
 ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
 ג. תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.
 ד. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב העירונית.
 ה. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

6.3

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 הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
 ג. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת ערוב של חומרי בנייה עם חומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכד'.
 ד. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.
 ה. כל בנייה חדשה תבוצע עפ"י הנחיות משרד הבינוי והשיכון ל "בנייה משמרת ניקוז".

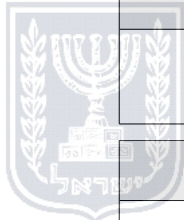
6.4

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה-אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.



6.5	חניה
החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן חניה התקף בעת מתן היתר הבניה.	
6.6	חלוקה ו/ או רישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה ? 1965.	
6.7	הפקעות לצרכי ציבור
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה התשכ"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.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7