

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0468728

מגורים במגרש מס' 280 ברח' אשל 25, נתיבות



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נתיבות
	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת במגרש מס' 280 ברח' אשל 25, נתיבות.

התכנית מציעה הגדלת המבנה בקומה א' ותוספת בנייה עבור פינת ישיבה בקומת קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 280 ברח' אשל 25, נתיבות

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

609-0468728

מספר התכנית

0.659 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 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
קואורדינאטה X	159965
קואורדינאטה Y	592610

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא ברח' אשל 25, 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	אשל	25	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39815	מוסדר	חלק	34	51

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
1/22 במ/46	280

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
29/12/1994	1093	4270	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22/במ/46/1 ממשיכות לחול.	שינוי	22/במ/46/1

הערה לטבלה:

תכנית מאושרת מס' 2047/מק/22 - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22/מק/2047 ממשיכות לחול - פרסום תוקף ברשומות 18/08/10 י.פ. 6126



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אביב אפרים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אביב אפרים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		29/06/2017	אביב אפרים	29/06/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		29/06/2017	אביב אפרים	29/06/2017	1	1: 250	מנחה	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	אייל מסיקה			נתיבות	אשל	25	08-9943983		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אייל מסיקה			נתיבות	אשל	25	08-9943983		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אייל מסיקה			נתיבות	אשל	25	08-9943983		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אביב אפרים	56322		נתיבות	המשחררים	14	050-4576555		aviv236564@gmail.com
	מודד	ראמי אבו ריא	1251		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6652088	08-6652099	h_negev@017.net.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 בזכויות והנחיות בניה במגרש מס' 280 ברח' אשל 25, נתיבות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות למטרה עיקרית מ-220 מ"ר ל-300 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(1)(1).
2. שינוי הוראות בינוי ועיצוב לפי סעיף 62א(א)5.
2. שינוי קו בניין לפי סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.659
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	300		+80	220	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 משולבת	200
מגורים א'	280



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	96.54	14.66
מגורים א' 3	562	85.34
סה"כ	658.54	100

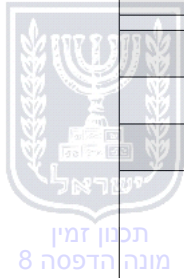
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	108.08	16.41
מגורים א'	550.45	83.59
סה"כ	658.54	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בתא שטח מס' 280 תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת של 50 מ"ר בקומה א'. 2. תוספת בנייה בגודל 30 מ"ר עבור פינת ישיבה מקורה בקומת קרקע. <p>- גובה נטו של תוספת 2.50 מ'.</p> <p>- התוספת תיבנה מבנייה קלה בגמר טיח שליכט בגוון המבנה הקיים.</p> <p>- גג התוספת גג שטוח וינוקז לתחום המגרש.</p> <p>מרתף-</p> <p>הגישה למרתף תהיה מתוך הדירה בלבד, השימוש המותר בו יהיה כחלק בלתי נפרד מהשימוש בדירה למגורים.</p> <p>לא יותר רישומו כיחידה עצמאית נפרדת.</p> <p>המרתף לא יבלוט מתחום הבניין.</p> <p>תקרת המרתף תהיה בגובה מירבי עד 0.8 מ' מעלך פני הקרקע המתוכננת הצמודה למרתף.</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	מיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן לנטיעות וגינון.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תוואי ורוחב הדרך לפי תכנית זו ותכנית תקפה.</p> <p>הדרך תבוצע לפי תכנית פתוח 1:250 אשר תכלולנה פתרונות חניה, ניקוז ורחובות משולבים אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9	1	40 (3)	437.5	82.5 (2)	300	55 (1)	550	280	מגורים אי'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2										

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) 10% משטח המגרש לפי תכנית מס' 1/46/22 במ/22.
- (2) 15% משטח המגרש לפי תכנית מס' 1/46/22 במ/22.
- (3) לפי תכנית מס' 1/46/22 במ/22.
- (4) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתר בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו.
 ב. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה הארצי התקף בעת אישור תכנית זו.

6.3

חשמל

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

קו חשמל מתח נמוך 3.00 מ' 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו: 5.00 מ' 6.00 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:

(קיים או מוצע) - 20.00 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו

(קיים או מוצע) - 35.00 מ'

2. 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 - מחוז דרום.

3. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.0) והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך, כמו כן תתאפשר חדירת בסיסי בטון לעמודי חשמל, ושוחות בזק לתחומי המגרשים.

4. תשתית מתח נמוך של חברת החשמל תהיה תת קרקעית ע"י פילרים וכבלים תת קרקעיים.

5. מונים של חברת חשמל להזנת הבתים יותקנו בגומחות בטון בגדר שבחזית הבית.

6. תשתיות לטלפון וטלוויזיה תהיינה תת קרקעיות בתוך גומחות בטון.

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 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8