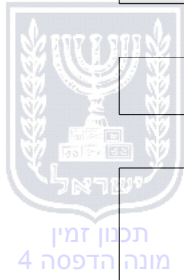


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 609-0636787

מגורים במגרש מס' 276 ברח' יובל 33, 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' 276 ברח' יובל 33, נתיבות.

התכנית מציעה הגדלת המבנה ע"י תוספת בנייה בקומת קרקע וקומה א'. בנוסף, בתכנית משנה קווי בניין והוראות בינוי עבור המבנה ובריכת שחייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 276 ברח' יובל 33, נתיבות

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

609-0636787

מספר התכנית

0.592 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

159990 קואורדינאטה X

592560 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום תחום התכנית נמצא ברח' יובל 33, 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	יובל	33	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39815	מוסדר	חלק	38	53

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/22 במ/46	276

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



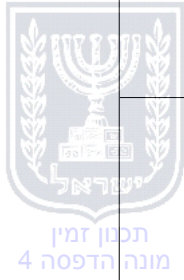
תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22/ במ/ 46/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 / 22/ במ/ 46/

הערה לטבלה:

מספר ילקוט פרסומים - 4270, מס' עמוד בילקוט פרסומים - 1093, פרסום תוקף ברשומות - 29/12/1994.



## 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	מחייב לבי מיקום התוספות	08/07/2018	אביב אפרים	08/07/2018	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		29/04/2018	אביב אפרים	10/04/2018	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	מיכאל מדינה			נתיבות	יובל	33	050-5243398		
	פרטי	סיגלית מדינה			נתיבות	יובל	33	050-5243398		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכאל מדינה			נתיבות	יובל	33	050-5243398		
פרטי	סיגלית מדינה			נתיבות	יובל	33	050-5243398		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**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 4

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 בנייה במגרש מס' 276 ברח' יובל 33, נתיבות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת זכויות למטרה עיקרית מ-237 מ"ר ל-300 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(1)(1)א(1).
2. שינוי הוראות בנייה ועיצוב לפי סעיף 62א(א)5.
3. שינוי קו בניין לפי סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	276

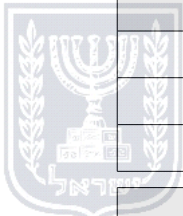
**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	583	100
סה"כ	583	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	592.4	100
סה"כ	592.4	100

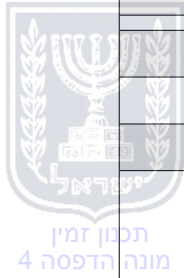


תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בתא שטח מס' 276 תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תוספת בניה בגודל 33 מ"ר בקומה א'.</li> <li>2. תוספת בנייה בגודל 30 מ"ר בקומת קרקע בקווי הבניין המסומנים בתשריט.</li> <li>3. גגות:</li> <ul style="list-style-type: none"> <li>- גג התוספת גג משופע וינוקז לתחום המגרש.</li> <li>- גובה מקסימלי יהיה 9.0 מ' אשר יימדד מגובה פני השביל או המדרכה הסמוכים למגרש.</li> <li>- גמר הגג - גג רעפים בשילוב גג שטוח. גוון הרעפים - טרקוטה.</li> <li>4. שטחי השירות כוללים: ממ"ד- 12 מ"ר, חניה- 18 מ"ר ומחסן- 18 מ"ר.</li> <li>- גובה תקרת מחסן - 2.4 מ'.</li> <li>5. תותר הקמת בריכת שחייה בקווי הבניין המסומנים בתשריט.</li> <li>6. גדרות:</li> <ul style="list-style-type: none"> <li>- גדר חצר משק- 2.0 מ'.</li> <li>- גדרות ומעקות גנניים וכן גדר לכיוון הרחוב - 1.2 מ'.</li> <li>- גמר גדרות - אבן ומעליה שבכת מתכת.</li> <li>7. גמר קירות חוץ - טיח וצבע לבן.</li> <li>8. תוספות הבנייה בגמר המבנה הקיים - טיח וצבע לבן.</li> </ul> </ul> </ol>



## 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					
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
קדמי (4)												
אחורי (4)												
צידי-ימני (4)												
צידי-שמאלי (4)												
	מעל הכניסה הקובעת (3) 2	9	1	42	448	89 (2)		59 (1)	300	592	276	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

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) + עליית גג.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b> החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה הארצי התקף בעת אישור תכנית זו.
<b>6.2</b>	<b>חשמל</b> 1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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.
<b>6.3</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> א. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו. ב. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b> הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.5</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b> מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה 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 - 5 שנים לאחר אישור התוכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4