

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 609-0669812

מגורים במגרש מס' 159, שכ' החורש, נתיבות



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

דרום  
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 מציעה הגדלת זכויות בנייה למגרש מס' 159 ברח' אלון, שכל החורש, 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 ומספר התכנית	1.1
מספר התכנית	609-0669812	
שטח התכנית	0.965 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62 א (א) (9), 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	159460
	קואורדינאטה Y	592460

1.5.2 תיאור מקום תחום התכנית נמצא בשכ' החורש, רח' אלון 159, 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	שכ' החורש	159	

שכונה החורש

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999999	לא מוסדר	חלק		1

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 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/03/2003	1840	5166	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /22 /15 ממשיכות לחול.	שינוי	15 /101 /02 /22



## 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		01: 32 20/11/2019	אביב אפרים	20/11/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		23: 56 11/03/2020	אביב אפרים	11/03/2020	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	יצחק כהן			נתיבות	שכ החורש	159	054-7828416		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק כהן			נתיבות	שכ החורש	159	054-7828416		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	03-9533333		
חוכר		יצחק כהן			נתיבות	שכ החורש	159	054-7828416		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תחום התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

(1) כתובת: קריית הממשלה, קומה 1, ת.ד 233, באר שבע.

**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 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

תוספת זכויות בנייה והגדלת תכסית במגרש מס' 159 בשכ' החורש, נתיבות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרש מס' 159 ב-100% לפי סעיף 62א(א)(1)(1).
  - שטח עיקרי - מ-205 מ"ר ל-410 מ"ר.
  - שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת - מ-75 מ"ר ל-150 מ"ר.
  - שטח שירות מעל לכניסה הקובעת - מ-45 מ"ר ל-90 מ"ר.
2. הגדלת תכסית קרקע מירבית מ-160 מ"ר ל-260 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(9).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	159

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

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	965	100
סה"כ	965	100

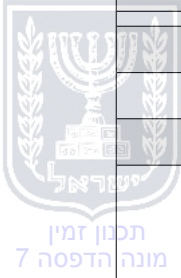
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	964.72	100
סה"כ	964.72	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>1. בתא שטח זה תותר הקמת יחידת דיור אחת.</p> <p>2. תותר בניית עליית גג בשטח של עד 23 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>3. יותר שילוב גגות רעפים וגגות שטוחים.</p> <p>4. חניות מקורות לרכב-</p> <p>תותר הקמת חניות מקורות לרכב בחזית דרך בשטח מקסימלי 25.5 מ"ר לפי התנאים הבאים:</p> <p>א. חניות הרכב ייבנו על הגבול המשותף עם מגרש שכן פרט למגרשים פינתיים ומגרשים הגובלים עם מגרשים פינתיים הכל לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. קווי בניין לחניות רכב-</p> <p>קדמי: 0.0 מ' או 1.0 מ' באישור מהנדס העיר.</p> <p>צדדי: 0.0 מ' לגבול עם מגרש שכן. במקרה והמגרש גובל גם בצד בדרך כלשהי, תותר הקמת חניות רכב רק בגבול המרוחק ביותר ממפגש הדרכים.</p> <p>ג. כל זוג סככות רכב בין שכנים יתוכנן בעיצוב תואם אחד למשנהו.</p> <p>5. מרתפים-</p> <p>א. לכל יח"ד תותר בניית מרתף.</p> <p>ב. המרתף לא יחרוג מגבול קו הבניין.</p> <p>ג. פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ-80 ס"מ מעל פני ה-0.0 של המבנים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית. גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>ד. לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבניין בלבד.</p> <p>6. מחסן -</p> <p>לא תותר הקמת מחסנים פרטיים בקומת הקרקע בחצרות פרטיות של המבנה אלא אם נתקיימו לגביהם התנאים הבאים:</p> <p>א. המחסן מהווה חלק בלתי נפרד מהבית.</p> <p>ב. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין.</p> <p>ג. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.</p> <p>7. פיתוח-</p> <p>א. מפלס קומת הקרקע של המבנה יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש, וגבוה ב-20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח ציבורי או בשטח הרחוב לפי הגובה מבין השניים.</p> <p>ב. כל גדרות הבנין והקירות התומכים שבין המגרשים ובתחומם, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס הנמוך וייבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח. לא יותר גימור בבטון חשוף ללא עיבוד פני הבטון למעט מגרשים בהם תותר בניית קיר תומך פנימי עד לגובה 2.2 מ' וזאת עפ"י מפרט עיצובי בתכנית הפיתוח.</p> <p>ג. כל הגדרות הפונות לרחוב לשטחים ציבוריים, כולל הגדרות האחוריות (לכיוון נחל בוחו) יהיו בציפוי אבן בעיבוד אשר ייקבע בתכנית פיתוח. כללים אלו יחולו בכל מקום בו יבוצע ציפוי אבן, כולל בתוך תחומי המגרש.</p>



## 4.1

## מגורים א'

- ד. כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומים, יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס המועצה לא יותרו גדרות מפלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג, או כל חומר ארעי אחר וזאת ע"פ הוראות תכנית הפיתוח.
- ה. מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים. לא יאושרו מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים של חזיתות המבנה, חשופים ע"ג עמודים או בחזיתות הפנימיות של קומת העמודים.
- ו. יאושר מקום אשר ישמש למיקום הפילרי למערכות התשתית כולל טלפון, חשמל, כבלים וכד' הפילרים יהיו אחידים, דלתות הפילרים מפח.
8. מצללות-
- א. מצללות על גגות, מרפסות ועל חצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל הבניין. המצללות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר ע"פי דרישות מהנדס העיר.
- ב. במצללות לקירוי חניות יותר קו בניין 0.0, תהיה אחידות בעיצובן ותפורטנה בבקשה להיתר ע"פ דרישות מהנדס העיר.
- כל הבניין יהיה מצופה לפחות 70% אבן טבעית.
9. גגות-
- א. על מנת שחזית הבניין תהיה אסתטית, תפורט בבקשה להיתר הבנייה תכנית גג על כל מתקניו הכוללת מסתורים בצרוף רשימת חומרי הגמר לכל המתקנים. לתליית כביסה בגגות צמודים או במרפסות גג יימצא פתרון ארכיטקטוני המשתלב עם חזות המבנה.
- ב. חומרי הגמר או הציפוי של הגג יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת.
10. חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן נסורה, שיש, טיח, או שילוב ביניהם.
11. הנחית פיתוח מיוחד למגרשים הצמודים לגדת הנחל:
- א. למניעת התחתרות הקרקע ייקבעו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח מפלסי קרקע בתחום המגרשים שלאורך גדת הנחל כך שיובטח ניקוז מי נגר העילי אל תחום הדרך או השצ"פ.
- ב. לכל הגדרות והקירות התומכים הפונים לנחל תוכן תכנית עיצוב מפורטת הקובעת סוג האבן, גובה מקסימלי, פרטים וכד'.
12. אצירת אשפה - תיעשה ע"י מיכל אשפה אשר יוסתר בגומחה בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי שהוא חלק מתכנית הפיתוח, הגומחות לא יבחוטו אל תוך הרחוב, כמו כן אין לסגור גישה למיכל האשפה ע"י שער או בכל צורה אחרת.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
											עיקרי	שרות				עיקרי	שרות
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2 (4)	9.5	1	27 (3)	650	150 (2)		90 (1)	410	965	159	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי השירות לפי תכנית מאושרת מס' 15/101/02/22 - 75 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת עבור מרתף, ו-45 מ"ר מעל הכניסה הקובעת הכולל: 25 מ"ר- חניה מקורה, 10 מ"ר- ממ"ד ו-10 מ"ר- מחסן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות כוללים: 30 מ"ר- סככת חניה, ממ"ד- 12 מ"ר ו-48 מ"ר עבור מחסן, מזווה ובלטות בנין.
- (2) עבור מרתף.
- (3) 260 מ"ר - לא כולל סככת רכב ומחסן.
- (4) + עליית גג.
- (5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>היתר בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>א. אישור תכנית בינוי ופיתוח ותכנית נוף בקני"מ 1:250 אשר תכיל פתרונות לניקוז, עיצוב גדרות, וחניות מקורות, גינון, נטיעות, מיקום בלוני גז, פילרים חשמל ותקשורת ומיכלים לאצירת אשפה.</p> <p>ב. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואיושר על פינוי לאתר מוכרז.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן חניה הארצי התקף בעת מתן היתר בנייה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>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.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3.00 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו: 5.00 מ' 6.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:</p> <p>(קיים או מוצע) - 20.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</p> <p>(קיים או מוצע) - 35.00 מ'</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. תשתית מתח נמוך של חברת החשמל תהיה תת קרקעית ע"י פילרים וכבלים תת קרקעיים.</p> <p>5. מונים של חברת חשמל להזנת הבתים יותקנו בגומחות בטון בגדר שבחזית הבית.</p> <p>6. תשתיות לטלפון וטלוויזיה תהיינה תת קרקעיות בתוך גומחות בטון.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניקוז</b></p> <p>1. שימור וניהול מי הנגר, יהיו בהתאם להנחיות המרחביות המעודכנות לעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>2. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p><b>6.5</b></p>



**הפקעות לצרכי ציבור**

**6.6**

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.

**ביצוע התכנית**

**.7**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.1**

**מימוש התכנית**

**7.2**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים לאחר אישור התכנית.

