

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0725150

מגורים במגרש 81 ברח' עינב 11, 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 עוסקת במגרש מגורים מס' 81 ברח' עינב 11, שכ' נווה נוי, נתיבות.

התכנית המוצעת מבקשת:

1. תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א'.
2. הגדלת תכסית.
3. שינוי בינוי סנדרטי.
4. שינוי קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגורים במגרש 81 ברח' עינב 11, נתיבות

מספר התכנית

609-0725150

1.2 שטח התכנית

0.295 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 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	160530
קואורדינאטה Y	591800

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא ברחק עינב 11, שכי נווה נוי, 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	עינב	11	

שכונה נווה נוי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39614	מוסדר	חלק		63, 114

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2 / 22 / במ / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22 / במ / 2 ממשיכות לחול.	3816	561	16/11/1990
2 / 22 / במ / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22 / במ / 2 ממשיכות לחול.	4142	4194	09/09/1993
3 / 22 / במ / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 22 / במ / 2 / 3. הוראות תכנית 22 / במ / 2 / 3 תחולנה על תכנית זו.	4084	1701	11/02/1993
5 / 22 / במ / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22 / במ / 2 ממשיכות לחול.	4237	4589	04/08/1994



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		16: 20 13/08/2020	אביב אפרים	13/08/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		23: 18 04/12/2019	אביב אפרים	04/12/2019	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	אסתר בוסקילה			נתיבות	עינב	11	054-7776645		
	פרטי	ציון בוסקילה			נתיבות	עינב	11	054-7776645		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסתר בוסקילה			נתיבות	עינב	11	054-7776645		
פרטי	ציון בוסקילה			נתיבות	עינב	11	054-7776645		

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	המשחרים	14	050-4576555		aviv236564@gmail.com
	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל-כרמל	דאלית אל-כרמל	66	04-8395202		halabi@halab.il.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 ושינוי קווי בניין במגרש מס' 81 ברח' עינב 11, נתיבות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות לפי סעיף 62א(א1)(1)(א) מ-129 מ"ר ל-200 מ"ר.
2. הגדלת תכסית קרקע מרבית מ-37.6% ל-50% לפי סעיף 62א(א)9.
3. שינוי הוראות בינוי ועיצוב לפי סעיף 62א(א)5.
4. שינוי קו בניין כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	81
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה 2	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	81

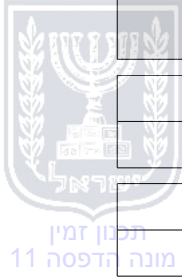
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	295	100
סה"כ	295	100

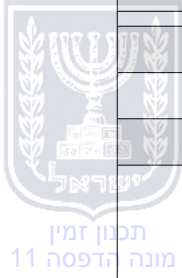
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	295.5	100
סה"כ	295.5	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי
א	<p>בתא שטח מס' 81 תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת של 50 מ"ר בקומת קרקע במקום המסומן בתשריט. 2. תוספת בנייה בגודל 21 מ"ר בקומה א'. 3. גובה מקסימלי לגג רעפים - 8.5 מ'. הגובה יימדד מרצפתו של הבניין. 4. מבני עזר- לא תותר הקמת כל מבנה עזר בתחומי המגרש למעט מקום לחניה בפינת המגרש ואשר תקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות ומידותיה יהיו 3.0/5.0 מ' ולמעט מחסן סטנדרטי באישור הוועדה המקומית בגודל 2.0/3.0 מ' בגובה 2.2 מ' בפינת המגרש על הגבול האחורי (קו בניין צדדי ואחורי 0) כאשר לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. 5. תוספת הבנייה תהיה חלק בלתי נפרד מהמבנה הקיים, קשר אינטגרלי בין הקיים למוצע. 6. חומרי הגמר יהיו תואמים את המבנה הקיים.



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	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
					שיקרי	שרות	שיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שיקרי	שרות	שיקרי	שרות	295	81	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	221			200	(1) 21			

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השירות כוללים: סככת חניה- 15 מ"ר ומחסן- 6 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>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. ג. תנאי להוצאת היתרי בניה מותנה בכך שלא יתקיימו חריגות בניה מתוך התכנית אל השטח שמחוץ לתכנית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה הארצי התקף בעת אישור תכנית זו.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>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.</p> <p>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'</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>6.3</p>
<p>6.4 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תשתיות</p> <p>א. ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. איסוף וסילוק השפכים מכל מגרש יהיה באמצעות מערכת ביוב מרכזית אשר תתחבר בקצה למכון טיהור שפכים - מט"ש נתיבות.</p>	<p>6.5</p>



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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11