

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0853598

מגרש 52 שכ' החורש נתיבות



מחוז
מרחב תכנון מקומי נתיבות
סוג תכנית
דרום
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 חלה על מגרש מס' 52, ביעוד מגורים א', בשכונת החורש, נתיבות. בשטח המגרש קיים מבנה מגורים בעל קומת קרקע בלבד, ע"פ התכנית המאושרת ניתן להקים עד 2 קומות, לצורך השלמת הבינוי ל-2 קומות תכנית זו מבקשת להוסיף זכויות בניה ולשנות קו בניין כמסומן בתשריט.



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
מספר התכנית	ומספר התכנית	

מספר התכנית	מספר התכנית	609-0853598
-------------	-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
------------	------------	-----

0.434 דונם

סוג התכנית	סוג התכנית	1.4
------------	------------	-----

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) (4א), 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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



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

159839 קואורדינאטה X

592883 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' ליבנה פינת רח' קטלב.**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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	ליבנה	נתיבות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39828	מוסדר	חלק	36	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
52	23 /101 /02 /22
52	609-0190843

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון 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
05/01/2012	1834	6354	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /22 /02 ממשיכות לחול.	שינוי	23 /101 /02 /22
10/12/2014	7801	6938	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 609-0190843. הוראות תכנית 609-0190843 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	609-0190843



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל מסילטי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 21 22/02/2021	ישראל מסילטי	22/02/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	16: 32 29/03/2020	ישראל מסילטי	29/03/2020	1	1: 500	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			אדירם מבנים בע"מ	נתיבות	משה"ב	64	054-6430790		Moshed@of ekshely.co.i

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה.

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	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il
מודד מוסמך	מודד	מאליק בדיר	1408		כפר קאסם	(2)		03-9442441		prism1408@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד 211 קרית עקרון.

(2) כתובת: ת.ד 2735.

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

הוספת זכויות בניה ושינוי קו בניין במגרש מס' 52, שכונת החורש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) (4).
2. הגדלת גובה המבנה מ-9.5 מ' ל-10.5 מ' כולל מתקנים על הגג ע"פ סעיף 62א (א) (4).
3. הוספת שטח עיקרי בסך 100 מ"ר ושטחי שרות בסך 20 מ"ר ע"פ סעיף 62א (א) (1) (1).



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'	52



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	434	100
סה"כ	434	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	434.33	100
סה"כ	434.33	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. באזור זה תותר הקמת יחידת דיור אחת בכל מגרש. ב. תותר בניית עליית גג בשטח של עד 23 מ"ר ליחידת דיור. ג. שימושים מותרים כשטחי שרות: 1. מחסנים : תותר הקמת מחסן בתנאים הבאים: - המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין. - עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין. - תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. 2. חניות מקורות לרכב : תותר הקמת חניות מקורות לרכב לחזית דרך בשטח מקסימלי של 25 מ"ר לפי התנאים כדלקמן: - חניות הרכב יבנו על הגבול המשותף עם מגרש שכך פרט למגרשים פינתיים ומגרשים הגובלים עם מגרשים פינתיים הכל לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ובאישור מהנדס העיר. - קווי בניין לחניות רכב: קדמי 0.0 מ' או 1.0 מ' (באישור מהנדס העיר). צדדי 0.0 מ' לגבול עם מגרש שכך. במקרה והמגרש גובל גם בצד בדרך כלשהי, תותר הקמת חניות רכב במגרש רק בגבול המרוחק ביותר ממפגש הדרכים. - במגרש הגובל בדרך ובדרך משולבת תותר כניסה לחניה מהדרך המשולבת. - כל זוג סככות בין השכנים יתוכנן בעיצוב תואם אחד למשנהו. 3. מרתפים: - לכל יחידה תותר בניית מרתף. - המרתף לא יבלוט מקווי הבנין. - פני תקרת המרתף לא יעלו על יותר מ-0.8 מ' מעל פני ה-0.0 של המבנים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית, גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. - לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבנין בלבד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מפלס מבנים- מפלס קומת הקרקע במבנים יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש, וב-20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח הרחוב, לפי השוחה הגבוהה מבין השתיים. 2. אצירת אשפה- כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש ע"פ מפרט עיצובי אשר יהוה חלק מתכנית הפיתוח המגרש, הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן אין לסגור גישה למתקנים אלו ע"י שער או בכל צורה אחרת. 3. גדרות בנויות וקירות תומכים- כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין המגרשים ובתחומם, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס החצר הנמוכה, וייבנו ע"פ מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח. לא יותר גימור בבטון חשוף ללא עיבוד פני הבטון למעט בנ=מגרשים בהם תותר בניית קיר תומך פנימי עד לגובה 2.2 מ' וזאת ע"פ מפרט עיצובי בתכנית הפיתוח. כל הגדרות הפונות לרחוב או לשטחים ציבוריים יהיו בציפוי אבן ובעיבוד אשר יקבע בתכנית הפיתוח, כללים אלה יכולו בכל מקום בו יבוצע ציפוי אבן כולל בתחומי המגרשים. מעקות וגדרות- כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר.</p>



4.1	מגורים א'
	לא יותרו גדרות מפלסטיק או רשתות גמישות מכל סוג או כל חומר אחר.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גובה המבנה- גובה המבנה ימדד ממפלס ה-0.0 של המבנה.</p> <p>2. מעטפת הבניין- חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן נסורה, שיש, טיח או שילוב ביניהם. בניה פרטית- לא תחויב בחיפוי אבן.</p> <p>3. גגות ועליות גג- יותר שילוב גגות רעפים וגגות שטוחים.</p> <p>חומרי הגמר ו/או ציפוי הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת(ריצוף, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכדומה) לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכדומה) השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל (לא יותר חיפוי באגרנט רך המוטבע עליהן אינטגרלית).</p> <p>4. מצללות- מצללות על הגגות , מרפסות ועל חצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר בניה של כל בניין.</p> <p>המצללות יהיה בעיצוב אחיד ויפורטו בהיתר בניה ע"פ דרישות מהנדס העיר.</p> <p>5. מרזבים, צנרת אינסטלציה, גז, חיווט חשמל ותקשורת- יהיו בארונות תשתית מיוחדים(בגדר הבית) ו/או טמונים בשלד הבניין ו/או כל פתרון אחר אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>- לא יאושרו מרזבים , צינורות אינסטלציה, גז וחיווטים חיצוניים גלויים על חזיתות המבנה.</p> <p>- יאושר מקום אשר ישמש למיקום פילרים למערכות התשתית כולל טלפון, חשמל, כבלים וכדומה. הפילרים יהיו אחידים, דלתות הפילרים יהיו מפח.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	10.5 (2)	1	48.75	445	75		(1) 65	305	434	52	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:

- תכסית הקרקע לא כוללת שטח חניה מקורה, מצללות ומחסנים.
- גובה בניה מירבי נמדד ממפלס המדרכה הגבוהה ביותר בסמוך למגרש.
- שטח עליית הגג נכלל בסכ"ה שטח המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 25 מ"ר לחניה מקורה, עד 14 מ"ר מחסן ו-2 ממ"דים כ"א 13 מ"ר (26 מ"ר).
- (2) כולל עליית גג ומתקנים טכניים על הגג.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה. ביצוע מגרשי החניה יהיה באבן משולבת או בשימוש מחומר שווה ערך, החניה תשולב עם מקומות לעצים להצללת המכוניות כולל מערכת השקיה ומצללות.

6.3 חשמל

א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
 ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל:

1. קו חשמל מתח נמוך : 2.25 מציר הקו

2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי : 6.5 מ' מציר הקו

3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח : 8.5 מ' מציר הקו

4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20 מ' מציר הקו

5. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו : 35 מ' מציר הקו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה.