

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0944769

מגרש מס' 46A רח' הרב איפרגן, נתיבות

מחוז

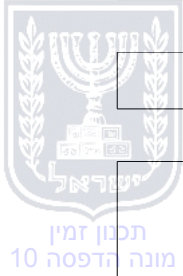
דרום

מרחב תכנון מקומי נתיבות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

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' 46A (ביעוד מגורים א'), רח' הרב איפרגן 97א, נתיבות.
במסגרת התכנית מוצעת הוספת זכויות בניה לצורך הסדרת בניה קיימת (כולל סככות).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש מס' 46A רח' הרב איפרגן, נתיבות
------------------------	-----------	-------------------------------------

מספר התכנית	609-0944769
-------------	-------------

שטח התכנית	0.492 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (5), 62א (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 160804

קואורדינאטה Y 592354

1.5.2 תיאור מקום

שכונת הבאבא הסאלי, רח' הרב איפרגן 97א.

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	רח' איפרגן	97א	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39580	מוסדר	חלק	11	

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
161 / 102 / 03 / 22	46א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
161 /102 /03 /22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /22 /102 ממשיכות לחול.	6004	122	13/10/2009



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	03/06/2021	ישראל מסילטי	10: 01 03/06/2021	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/03/2021	ישראל מסילטי	11: 05 24/03/2021	מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	חנה זוהר			נתיבות	הרב איפרגן	97 א	08-9933707	08-9944408	
	פרטי	יצחק זוהר			נתיבות	הרב איפרגן	97 א	08-9933707	08-9944408	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית 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	עלי מסארוה	1311		טייבה	(2)		09-7992030	057-7961460	ali.m. 1479@gmail. com

(1) כתובת: ת.ד. 211 קרית עקרון.

(2) כתובת: ת.ד. 3870 טייבה משולש.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 במגרש מס' 46A ברחוב הרב איפרגן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת זכויות בניה בסך 100% מהשטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א (א) (1) (א) (1).

2. קביעת תכסית קרקע מירבית 80% עפ"י סעיף 62א (א) (5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	46A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	492.86	100
סה"כ	492.86	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	492.86	100
סה"כ	492.86	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



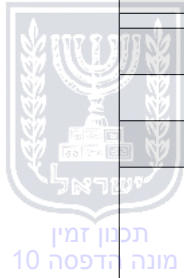
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1. תותר הקמת מבנה אחד במגרש ובו יח"ד אחת. 2. גובה בניין לא יעלה על 8 מ'. 3. החניה תקורה בחומר קשיח (בטון). 4. תותר תוספת קומת מרתף/ מסד. בנוסף יותר בה שימוש למקום חניה אחד תת-קרקעי לרכב. 5. הגישה לאלמנטי בניה המשמשים שטחים נלווים למגורים לא תהיה חיצונית.	



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			
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי					
							עיקרי	שרות		עיקרי			שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8	1	80	583	207 (2)	62 (1)	314	493	46A	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קירוי כניסה- 5.5 מ"ר ומחסן+סככה-25.5 מ"ר.
- (2) חניה מקורה במפלס המרתף-20 מ"ר, חניה במרתף-25 מ"ר, מרתף 51 מ"ר, קומת מסד בגובה עד 2.20 מ'-81 מ"ר וסככה צמודה לקומת מסד- 30 מ"ר.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה.

6.2**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.4**חשמל**

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

ד. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

1. קו חשמל מתח נמוך: 3 מ' מרחק מתיל חיצוני, 3.5 מ' מרחק מציר הקו
2. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: 5 מ' מרחק מתיל חיצוני, 6 מ' מרחק מציר הקו
3. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): 20 מ' מרחק מציר הקו
4. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו: 35 מ' מרחק מציר הקו

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור ובהסכמת חברת חשמל.

6.5**ניקוז**

1. במגרשים יושארו 15% משטח המגרש בלתי מחופה, אזור זה יהיה אזור מונמך ביחס למגרש. האזור המונמך יכול להיות מגוון או מחופה בחלוקים, ויאפשר וויסות למי הנגר של המגרשים.
2. בכלל השטח, מתוכננות חניות ושטחים ירוקים לאורך הכבישים. השטח המונמך בכל חניה יופנה לאזור מגוון המונמך מהחניה.
3. מי הנגר משטחי החניה יופנו לשטחים המגוננים, ומהם, במגלש אל מערכת הניקוז.
4. גינון לאורך המדרכות יהיה מונמך מהמדרכה, והנגר מהמדרכה יופנה אל האזור המגוון.
5. ניתן לשלב פרטי גגות ירוקים לשימור נגר בשטח התוכנית, שילוב גגות ירוקים עשוי להקטין את השטח הבלתי מחופה הדרוש בכל מגרש (כמפורט בנספח ניהול מי נגר עילי).
6. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, במידה ויוצגו אמצעים אחרים להחדרת מי נגר ויתקבל אישור רשות המים כתנאי למתן היתר בניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10