

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0959841

מגרש מס' 101, רח' כפר דרום, שכ' נתיבות מערב

מחוז

דרום

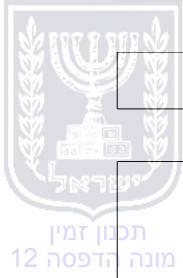
מרחב תכנון מקומי

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' 101 (ביעוד מגורים א'), רח' כפר דרום, בשכונת נתיבות מערב. במסגרת התוכנית מוצע הוספת זכויות בניה, שינוי תכנית ושינוי קווי בנין לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש מס' 101, רח' כפר דרום, שכל' נתיבות מערב
		מספר התכנית	609-0959841
1.2	שטח התכנית		1.089 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	62א (א) (4), 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

קואורדינאטה X 158924

קואורדינאטה Y 592183

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מס' 101, רח' כפר דרום, שכל' נתיבות מערב.

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	כפר דרום		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39857	מוסדר	חלק	2	

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
127 / 02 / 22	101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
127 /02 /22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 127 /02 /22 ממשיכות לחול.	5840	4418	18/08/2008
609-0173526	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 609-0173526. הוראות תכנית 609-0173526 תחולנה על תכנית זו.	6845		24/07/2014



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: 250	1	13/09/2021	ישראל מסילטי	14: 49 13/09/2021	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	13/09/2021	ישראל מסילטי	14: 48 13/09/2021	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



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	אופיר דמרי			נתיבות	(1)				ozsnt1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: לוטם 10 נתיבות.

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.co.il
מודד מוסמך	מודד	ניזאר ח'טיב	1021	קנדיל מודדי הדרום	באר שבע	יהושע הצורף (2)		052-3433225		candealeng@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 211 קרית עקרון..

(2) כתובת: יהושע הצורף ב"ש 7/305.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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, שינוי קווי בנין כמסומן בתשריט והגדלת תכסית במגרש מס' 101 שכונת נתיבות מערב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטח עיקרי בסך 200 מ"ר עיקרי ושטח שרות בסך 60 מ"ר עפ"י סעיף 62א (א) (1) (א) (1).
2. שינוי קווי בנין כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) (4).
3. הגדלת תכסית קרקע מירבית מ-220 מ"ר ל-300 מ"ר עפ"י סעיף 62א (א) (5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,090	100
סה"כ	1,090	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,089.75	100
סה"כ	1,089.75	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



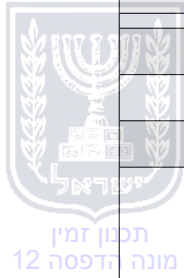
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת יחידת דיור אחת צמודת קרקע בגובה של עד 2 קומות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר בניית עליית גג. 2. מרתף לא יחרוג מגבול קו הבניין. 3. לא יחוייב חיפוי אבן. 4. חניות מקורות לרכב: תותר הקמת חניות מקורות לרכב בקו בנין 0 קדמי וצדדי לפי התנאים כדלקמן: א. סככות הרכב יבנו על הגבול המשותף עם מגרש שכן פרט למגרשים פינתיים ומגרשים הגובלים עם מגרשים פינתיים. ב. תותר הקמת חניות רכב במגרש רק בגבול המרוחק ביותר ממפגש הדרכים. ג. כל זוג סככות רכב בין שכנים יתוכנן בתאום אחד למשנהו. ד. תותר הקמת סככת רכב מחומרים קלים כגון עץ או מתכת בקירוי רעפים, לא תותר בניית קירות למבנה הסככה. 5. תותר הקמת בריכת שחיה בהתאם להנחיות חוק תכנון והבניה, משרד הבריאות והגנת הסביבה. 6. תותר הקמת מבנה נפרד במסגרת זכויות הבניה המותרות עבור חדר כושר, מחסן, מקלחת ושרותים. ושטחו לא יעלה על 80 מ"ר. גובה המחסן יהיה כמתחייב בחוק התכנון והבניה. 7. התוספת המבוקשת בחזית האחורית תשמש אך ורק עבור חדר כושר/מחסן/שירותים ומקלחת, כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהתכנית.
ב	מרתפים 1. לכל יחיד תותר בניית מרתף. 2. פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ 0.80 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' נטו. 3. לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבניין בלבד.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים א'	101	1090	400 (1)	120 (2)		70 (3)	590	27.5	1	2 (4)	1	(5)	(5)	(5)

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) במסגרת הזכויות המותרות תותר בניית עליית גג בשטח של עד 23 מ"ר.
- (2) תותר הקמת סככת רכב בשטח מקסימלי של 30 מ"ר, לכל מגרש בבניית בנה ביתך.
- (3) תותר בניית מחסן בשטח של עד 6 מ"ר, ממ"ד ומרתף..
- (4) +מרתף + עליית גג.
- (5) כמסומן בתשריט.

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

1. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית לפי תוכנית זו לאחר אישורה.
2. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
3. היתר בניה במגרשים הגובלים באזורים פתוחים (יער או שצ"פ) יכללו פתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים לאישור מהנדס הוועדה המקומית. תנאי לעבודות עפר במגרשים הגובלים באזורים הפתוחים יהיה השלמת ביצוע הפיתרון למניעת שפיכת עפר לאזורים פתוחים.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בתנאים של דו"ח הקרקע לשטח המגרש לענין הקרבה לנחל.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

- א. מפלס מבנים-מפלס קומת הקרקע של המבנים 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 הגבוה מבין השניים.
- ב. אצירת אשפה-בבניה צמודת הקרקע תהיה באמצעות מיכל אשפה עילי או טמון. , כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתוכנית הפיתוח. הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן יש לאפשר גישה למתקנים אלו ע"י שער או בכל צורה אחרת.
- ג. קירות תומכים וקירות גדר בנויים-
 1. גובה הקירות התומכים שבין המגרשים, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס החצר הנמוכה ויבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתוכנית הפיתוח. לא יותר גימור בבטון חשוף ללא עיבוד פני הבטון. מהנדס הועדה רשאי לפי צורך להתיר בניית קיר תומך פנימי (בין המגרשים) עד לגובה 2.20 וזאת עפ"י מפרט עיצובי בתוכנית הפיתוח.
 2. קירות הגדר הפונים לרחוב ולשטחים ציבוריים, כולל קירות הגדר וקירות התמך הפונים לכוון נחל בווהו יחופו באבן טבעית בעיבוד אשר יקבע בתוכנית הפיתוח.
 3. כל הגדרות והמעקות המורכבים מעל קירות תומכים וקירות גדר יבוצעו ממתכת. לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג או כל חומר ארעי אחר. מעקות בטיחות יבוצעו לפי התקן התקף בעת הביצוע.
 4. אין להקים מסלעות בדפנות הפונות לנחל.
- ד. מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז, חיווט חשמל ותקשורת- מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים (בגדר הבית בקומת הכניסה ובחדר המדרגות) ו/או טמונים בשלד הבניה ו/או בכל פתרון אחר אשר יאושר ע"י מהנדס העיר. לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, חשופים ע"י עמודים ו/או חזיתות פנימיות של קומות העמודים. יבנו פילרים למערכות התשתית כולל טלפון חשמל, כבלים וכדומה. הפילרים יהיו אחידים ודלתות הפילרים יהיו מפח.
- ה. מצללות- מצללות על גגות, מרפסות ועל חצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר של הבניין. המצללות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר. במצללות לקרוי חניות יותר קו בנין אפס, תהיה אחידות בעיצובן ותפורטנה בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר.
- ו. גגות-



6.2 בינוי ו/או פיתוח	6.2
1. תוכנית הגגות בבקשה להיתר הבניה תכלול פירוט חומרי גמר לכל המתקנים כדוגמת: מערכת סולרית, מערכת קירור וצינור מתקנים לתליית כביסה וכו'. 2. תותר בניה של גג שטוח או גג רעפים. 3. חומרי הגמר של גגות משופעים יהיו רעפי חרס, או רעפי בטון בגווני אדמה וכן מרזבים מפח ו/או ארגזי רוח. לא יותרו מתקנים מכניים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש שיותקנו ע"ג שיפוע הגג, הקולטים לא יבלטו יותר מ-15 ס"מ מפני הגג העליונים. 4. חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגג יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני EPDM לבן, PVC לבן וכד'). לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכד'). השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל (לא יותר חיפוי באגרסט רך המוטבע עליהן אינטגלרית). ז. מחסנים: לא תותר הקמת מחסן בקומת הקרקע ובחצר הפרטית אלא אם התקיימו התנאים הבאים: 1. המחסן מהווה חלק בלתי נפרד מהבניין. 2. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו עם חזית הבניין. 3. פתח הכניסה למחסן יהיה מהחצר.	
6.3 חניה	6.3
החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצית התקף למועד מתן היתר הבניה.	
6.4 איכות הסביבה	6.4
תכנון לוחות החשמל, מרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה מירביות המותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.	
6.5 חשמל	6.5
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. בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו 3. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו 4. 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.	

6.6

ניקוז

1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחיתת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק קרקע וכו'.
4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל איזור החניה.
5. ניקוז גגות המבנים יעבור דרך מערכת השהייה ו/או חלחול ו/או החדרה בהתאם למדיניות תקפה. עדפי הניקוז יועברו לניקוז עירוני באמצעות מערכת ניקוז תת קרקעי. בכל מקרה, לא תותר שפיכה חופשית של מי גשמים לשטחים ציבוריים.
6. ניקוז מרפסות יחובר לניקוז העירוני במערכת ניקוז תת קרקעי.

6.7

פיתוח סביבתי

- א. שצפ"ים ומגרשי המגורים יתוכננו להשהיית נגר עילי. פני הקרקע והצמחיה יגרמו לשימור הנגר בתחום המגרש. הפתרון יוצג בנספח הפיתוח המהווה חלק מ"תכנית בנוי ופיתוח" לתא שטח שלם.
- ב. יש לתת פתרון ניקוז לעודפי מים לשטחי גינון ציבוריים. במידה והמגרש אינו גובל בשטח ציבורי יש להפנות את העודפים למערכת הניקוז העירונית.

6.8

פיתוח תשתית

- א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והנחת קווי מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
- ב. כל תשתיות התקשורת, בזק, טל"כ תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. תותר הקמת אנטנה ו/או צלחת קליטה אחת לשידור טלוויזיה, נפרדת לכל מגרש.
- ד. תינתן לרשות המקומית או לרשות הפועלת ע"פ דין זכות להעביר בקרקע מערכות מים, ביוב וניקוז וכן לבצע העברת קווים אלו תותר רק בין הבניין לגבול המגרש. לרשות המקומית קיימת זכות לטפל בנ"ל בכל עת ולפי צורך כמו כן תתאפשר חדירת שוחות חשמל, תאורה ותקשורת לתחומי המגרשים מתחת לקו צווארון.
- יחול איסור בניה מעל קווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה.