

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0465773

מגרש מגורים 130 ברח' רב אבוחצירא 44, נתיבות

מחוז

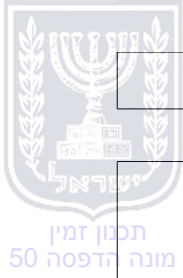
דרום

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

התוכנית מתייחסת לבניין ברחוב אבו חצירה, בפינת רחוב בן גוריון בשכונת באבא סאלי המצויה באזור הוותיק של נתיבות סמוך לרחוב ירושלים, המהווה את הכניסה לעיר ואת ציר התנועה המעגלי הראשי. קיים צורך, בהגדלת זכויות הבניה והגדלת תכסית המבנה והחלתה על כל תא השטח וכן שינויים בקווי הבנין כדי להסדירו ולהמשך פיתוחו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש מגורים 130 ברח' רב אבוחצירא 44, נתיבות

מספר התכנית 609-0465773

1.2 שטח התכנית 0.337 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) (1) (ב)

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 161273

קואורדינאטה Y 592908

1.5.2 תיאור מקום

רב אבוחצירא 44 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	הרב אבוחצירא	44	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39572	מוסדר	חלק		5

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
125 / 102 / 03 / 22	4/2

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	פרק	תאריך
125 /102 /03 /22	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 125 /102 /03 /22	4007	3303		21/05/1992

הערה לטבלה:

תצ"ר 1075/2015 - אין שינוי - מספר מגרש 130 וגודלו 337 מ"ר - 3/12/2015



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				דני חננאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דני חננאל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	07/02/2022	אילן פלדמן	07: 39 07/02/2022	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/04/2021	דני חננאל	19: 26 11/08/2021	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

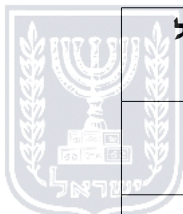
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מרדכי סויסה			נתיבות	הרב אבוחצירא	44	054-5633428	054-5633428	
	פרטי	שושנה סויסה			נתיבות	הרב אבוחצירא	44	054-5633428	054-5633428	

1.8.2 יזם

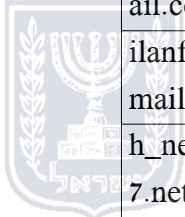
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרדכי סויסה			נתיבות	הרב אבוחצירא	44	054-5633428	054-5633428	
פרטי	שושנה סויסה			נתיבות	הרב אבוחצירא	44	054-5633428	054-5633428	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מרדכי סויסה			נתיבות	הרב אבוחצירא	44	054-5633428	054-5633428	
בעלים		שושנה סויסה			נתיבות	הרב אבוחצירא	44	054-5633428	054-5633428	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	דני חננאל			מבועים	הגפן	56	052-4475336	052-4475336	hdani25@gmail.com
אדריכל	אדריכל	אילן פלדמן	84054		מבועים	הגפן	56	052-4475336		ilanf84054@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6652088	08-6652099	h_negev@017.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגרש 130	מגרש מספר 130 בגודל של 337 מ"ר לפי תצ"ר מאושר 1075/2015

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הגדלת אחוזי בניה והסדרת קווי בנין לפי בניה קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בניה מ-45% ל-100% לפי סעיף 62 א (א) (1) (ב).
- שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62 א(א)(4), כמסומן בתשריט.
- הגדלת שטח תכסית מ-30% ל-83% לפי סעיף 62 א (א) 5.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	130	מבנה מוצע
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים א'	130	מבנה מוצע

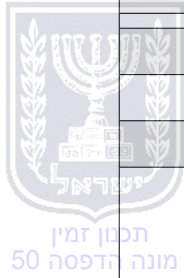
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	337	100
סה"כ	337	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	337.45	100
סה"כ	337.45	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. גובה מירבי : שתי קומות עד 8.5 מ' ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר. 2. אחוז בניה מירבי: כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה . בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים המקורי למעט שטח מרתף עד 60% משטח קומת קרקע ושטח מקלט תקני עד 12.0 מ"ר. 3. התוספת למבנה הקיים תיבנה בבנייה קונבנציונאלית והחיבור אליה יהיה מתוך דירת המגורים הקיימת. 4. גדרות: גובה מירבי לגדרות יהיה 1.2 מ' ממפלס קרקע סופי בכל הצדדים. 5. חומרי הגמר של תוספת הבנייה יהיו בהתאם לבניה קיימת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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	שרות	
קדמי מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5	1	83	337	(2)	130 (1)	207	337	130	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) מחסן, חדרי מדרגות, חניה, פרגולה.

(2) כמצוין בסעיף 4.1.2 הוראות בינוי.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .

6.4**תשתיות**

כללי - כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות .

א . חשמל - הוראות בינוי ופיתוח

(1) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו / או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

(2) תחנות השנאה- מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

(3) איסור בניה- בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן.

מהתיל הקיצוני מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך-

תיל מבודד (תאם על עמוד) 2 מ'

תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :

תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-

כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח על- עליון 110-161 ק"ו - 20 מ'

ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו / או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



6.4	תשתיות
	לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה מעבר קווי חשמל ראשיים -קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית. ב. תקשורת- מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י' השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. ג. ביוב- כל מתקן הנבנה בגבולות תוכנית זו יטופל בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י הרשויות המוסמכות. ד. מים- אספקת מים תהיה מהרשת המרכזית לפי תנאים של מהנדס המועצה ובתאום עם הרשויות המוסמכות. ה. ניקוז- מי הנגר העילי ינוקזו אל תוך תחומי המגרש ויוזרמו אל מערכת הניקוז העירונית.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיד עם אישורה של התכנית

