

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-1079326

מגרש 39 רח' קטלב 6 שכונת החורש, נתיבות

דרום

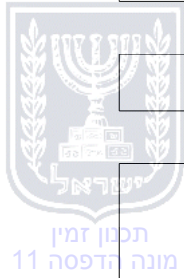
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתיבות

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית זו החלה על מגרש מגורים בשכונת החורש בנתיבות, מוסיפה 125 מ"ר עיקרי זכויות בנייה מעל הקרקע, מניידת 31 מ"ר שטחי שרות מקומת המרתף לקומת הקרקע ומשנה קווי בנייה מ-4 מ' ל-3.9 מ' וכן מ-3 מ' ל-2.7 מ' בהתאמה. שינוי הוראות בינוי בנוגע להוספת שער כניסה להולכי רגל והגדלת שטח חניה מקורה מ-25 מ"ר ל-36 מ"ר.



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

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
מגרש 39 רח' קטלב 6 שכונת החורש, נתיבות	

מספר התכנית	609-1079326
-------------	-------------

שטח התכנית	0.632 דונם
------------	------------

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

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 159725

קואורדינאטה Y 593050

1.5.2 תיאור מקום

רחוב קטלב 6 שכונת החורש נתיבות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות: נתיבות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתיבות	קטלב	6	

שכונה שכונת החורש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39828	מוסדר	חלק	23	

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון 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	פרק	תאריך
23 /101 /02 /22	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 23 /101 /02 /22 ממשיכות לחול.	6354	1834		05/01/2012
609-0190843	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0190843 ממשיכות לחול.	6938	7801		10/12/2014



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				חגית אטלס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חגית אטלס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		27/11/2022	חגית אטלס	19: 02 14/02/2023	תכנית בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		22/06/2022	חגית אטלס	00: 46 08/07/2023		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	גבי כהן			נתיבות	קטלב	6			gabi@hcoh en.co.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	חגית אטלס	27759		אשקלון	(1)	51	077-5307040		Hagit.arc@g mail.com

(1) כתובת: שד' ירושלים 51 אשקלון.

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**

הוספת זכויות בנייה מעל הקרקע, ניווד שטחי שרות מקומת המרתף לקומת הקרקע ושינוי קווי בנייה בהתאם לתשריט

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 11

1. הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (1)
- א. תוספת שטח עיקרי בסך 125 מ"ר.
2. העברת 31 מ"ר שטח שירות מהמרתף למעל הקרקע ע"פ סעיף 62א (א) (9).
3. הגדלת תכסית מ 195 מ"ר ל- 250 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (9)
4. שינוי קווי בנין כמצויין בתשריט לפי סעיף 62א (א) (4)
5. שינוי קו בניין לבריכה וג'קוזי במרחק של עד 1.0 מ' מקו מגרש לפי סעיף 62א (א) (9).
6. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א (א) (5).
- א. הוספת שער כניסה להולכי רגל למגרש מרח' תלתן .
- ב. הגדלת שטחי חנייה מקורה מ-25 מ"ר ל-36 מ"ר .
- ג. הגדלת שטח ממ"ד מ-10.0 ל-13.0 מ"ר.

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'	23

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	632	100
סה"כ	632	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	631.93	100
סה"כ	631.93	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. תותר הקמת יחידת דיור אחת במגרש. ב. שימושים מותרים כשטחי שירות חניות מקורות לרכב : תותר הקמת חניות מקורות לרכב, גגות החניה יבנו מחומר קל וגובה פנים מקסימלי 2.20 ללא קירות מסביב. בשטח מקסימלי של 36 מ"ר (כל חניה 3x6 מ') לפי התנאים כדלקמן : חניות הרכב יבנו על הגבול המשותף עם מגרש שכן 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 שכן. 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 שכנים יתוכנן בעיצוב תואם אחד למשנהו. מרתפים : לכל יחידה תותר בניית מרתף המרתף לא יחרוג מקווי הבניין. פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ 80 ס"מ מעל ה 0.00 של המבנים ע"פ תכנית הפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית. גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבניין בלבד. מחסנים : עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי, ישולבו בחזית הבניין. תוכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. תותר בניית גג בטון בבליטה באורך עד 1.20 ס"מ (60 ס"מ תוספת למצוין בקובץ תקנות 6175 סעיף 403 בהוראות התכנית) באישור מהנדס הוועדה. ב. גובה המבנה : גובה הבנין יימדד ממפלס 0.00 של המבנה. ג. מעטפת הבניין : חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן נסורה, שיש, טיח או שילובים ביניהם. בנייה פרטית לא תחויב בחיפוי אבן. ד. גגות ועליות גג : יותר שילוב גגות רעפים וגגות שטוחים. חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני, EPDM לבן, וכד'). לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכד'). השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי באגרסט רך המוטבע עליהן אינטגרלית. ה. מצללות ופרגולות : מצללות על גגות מרפסות ועל חצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין.

4.1

מגורים א'

המצללות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר ע"פ דרישות מהנדס העיר. במצללות לקרוי חניות יותר קו בנין 0. תהייה אחידות בעיצובן והן תפורטנה בבקשה להיתר ע"פ דרישות מהנדס העיר.

המצללות יהיו חלק מן הבקשה להיתר.

תותר בניית פרגולה עד 2.00 מ' מקו בנין.

ו. מרזבים, צנרת אינסטלציה, גז, חיווט חשמל ותקשורת :

מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז, חיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים (בגדר הבית) ו/או טמונים בשלד הבנין ו/או בכל פתרון אחר אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.

לא יאושרו מרזבים, צינורות, אינסטלציה, גז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים.

יאושר מקום אשר ישמש למיקום פילרים למערכות התשתית כולל טלפון, חשמל, כבלים וכד., הפילרים יהיו אחידים, דלתות הפילרים יהיו מפח.

ב

בינוי ו/או פיתוח

א. מפלס המבנים :

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.

ב. תותר כניסת הולכי רגל נוספת למגרש מרח תלתן .

ג. אצירת אשפה :

כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש ע"פ מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכנית פיתוח המגרש, הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן, אין לסגור גישה למתקנים אלו ע"י שער או בכל צורה אחרת.

ד. גדרות בנויים וקירות תומכים :

כל גדרות הבנין והקירות התומכים שבין המגרשים ובתחומם, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס החצר הנמוכה ויבנו ע"פ מפרט עיצובי המהווה חלק מתכניות הפיתוח. לא יותר גימור מבטון חשוף ללא עיבוד פני הבטון למעט במגרשים בהם תותר בניית קיר תומך פנימי עד לגובה 2.2 מ' וזאת ע"פ מפרט עיצובי בתכנית פיתוח.

כל הגדרות הפונות לרחוב ולשטחים ציבוריים יהיו בציפוי אבן בעיבוד אשר יקבע בתכנית הפיתוח, כללים אלו יחולו בכל מקום בו יבוצע ציפוי אבן כולל בתוך תחומי המגרשים.

ה. מעקות וגדרות :

כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר.

לא יותרו גדרות מפלסטיק או רשתות גמישות מכל סוג או כל חומר אחר.

ו. תותר בניית עליית גג בשטח של עד 23 מ"ר ליחידת דיור.

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	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	9.5	1	40 (2)	450	44		76 (1)	330	632	23	מגורים א'	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

הוראות טבלה 5:

- תכנית קרקע מרבית אינה כוללת שטח חניה מקורה, מצללות ומחסנים.
- שטח עליית הגג נכלל בסה"כ שטח המבנה.
- הגובה המירבי כולל עליית הגג יהיה 9.5 מ'.
- חלוקת שטחי השירות ליחידה כדלקמן : ממ"ד עד 13 מ"ר , מחסן פנימי - עד 10.0 מ"ר, חנייה מקורה עד 36 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 36 מ"ר לחנייה מקורה.
- (2) 252.80 מ"ר.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות****סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי**

שימור אתרים ארכיאולוגיים

בשטח התכנית כלולים אזורים המחויבים בבדיקה של רשות העתיקות (מתוחמים בתשריט בקו חום מקוטע) :

א. כל עבודה בתחום השטח המגודר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולת מקדימות(פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינו בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. אי רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי התקף ביום הוצאת היתרי הבניה. ביצוע מגרשי החניה יהיה באבן משולבת או בשימוש בחומר שווה ערך, החניה תשולב עם מקומות לעצים להצללת המכוניות כולל מערכת השקייה ומצללות.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה ? 1965

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים :

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

ב. אישור פקיד היערות של קק"ל

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11