

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 609-0687764**

**שינוי קוי בנין במגרש 164 - נווה חורש, נתיבות**

**דרום**

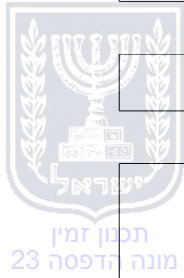
**מחוז**

**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 נמצאת בשכונת מגורים א' בנתיבות, והיא באה לשנות קוי בנין במגרש מס' 164 ולאפשר בניית בריכת שחייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|            |                  |                     |   |
|------------|------------------|---------------------|---|
| <b>1.1</b> | <b>שם התכנית</b> | <b>שם התכנית</b>    | <b>שינוי קוי בנין במגרש 164 - נווה חורש, נתיבות</b> |
|            |                  | <b>ומספר התכנית</b> |   |

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| <b>מספר התכנית</b> | 609-0687764 |
|--------------------|-------------|

|            |                   |            |
|------------|-------------------|------------|
| <b>1.2</b> | <b>שטח התכנית</b> | 0.970 דונם |
|------------|-------------------|------------|

|            |                     |                   |              |
|------------|---------------------|-------------------|--------------|
| <b>1.4</b> | <b>סיווג התכנית</b> | <b>סוג התכנית</b> | 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)

**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

159270

קואורדינאטה Y

592542

**1.5.2 תיאור מקום**

נווה חורש, 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 |      |          |       |

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100279   | לא מוסדר | חלק           |                     | 999               |

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 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 15 /101 /02 /22   | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /22 /101 ממשיכות לחול. | 5166               | 1840                    | 13/03/2003 |
| 609-0299297       | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0299297 ממשיכות לחול. | 7133               | 722                     | 26/10/2015 |



**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 |          |                     |             | אליהו עמיחי |                   |                 | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | אליהו עמיחי |                   | תשריט מצב מוצע  | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                   | 27/02/2020  | אליהו עמיחי | 10: 44 01/03/2020 | נספח מצב מאושר  | לא                  |
| בינוי          | מנחה  | 1: 200   |                     | 03/11/2019  | יעל כהן     | 13: 21 01/03/2020 | נספח בינוי מנחה | 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 | יקיר טרבלסי |            |          | נתיבות | (1)  |     |       | 08-9733385 | yakir@trabelsi.biz |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נווה חורש, נתיבות.

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג          | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד          | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|--------------|-------|----|------------|-------------------|---------|------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה |       |    |            | רשות מקרקעי ישראל | באר שבע | (1)  |     | 08-6264333 | 08-6264250 |       |

(1) כתובת: קרית הממשלה, רח' התקווה 4 בארשבע, 84101.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר        | סוג       | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד            | ישוב          | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|--------------------|-----------|-------------|------------|---------------------|---------------|-------|-----|------------|------------|-------------------------|
| אדריכל ומתכנן ערים | עורך ראשי | אליהו עמיחי | 22239      | עמיחי אדריכלים בע"מ | באר שבע       | עגנון | 2   | 08-6235902 | 08-6235903 | eliامي@netvision.net.il |
| מודד מוסמך         | מודד      | לביב חלבי   | 808        | פוטו מאפ בע"מ       | דאלית אל-כרמל | (1)   |     | 04-8395202 | 04-8396098 | halabi@halab.il.co.il   |
| אדריכלית           | מתכנן     | יעל כהן     | 5739950    | דורית סלע בע"מ      | בני ברק       | (2)   |     | 03-5702144 | 03-5704489 |                         |

(1) כתובת: ת.ד 21, דאלית אל-כרמל, 3005600.

(2) כתובת: רחוב כנרת 15, בני ברק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

שינויים בקווי בנין במגרש 164.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קוי בנין במגרש עפ"י סעיף 62א(א)4.

שינוי בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני עפ"י סעיף 62א(א)5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 164     |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 970 | 100    |
| סה"כ      | 970 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 970.04    | 100          |
| סה"כ      | 970.04    | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים א'   |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים   |
|       | תותר הקמת יחידת דיור אחת.   |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. חניות מקורות לרכב:</p> <p>1. תותר הקמת חניות מקורות לרכב לחזית דרך בשטח מקסימלי 25.5 מ"ר לפי התנאים כדלקמן:</p> <p>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.</p> <p>2. קווי בנין לחניית רכב:</p> <p>קדמי 0.0 מ' או 1.0 (באישור מהנדס העיר).</p> <p>צדדי 0.0 מ' לגבול עם מגרש שכן. במקרה והמגרש גובל גם בצד בדרך כלשהי, תותר הקמת חניית רכב במגרש רק בגבול המרוחק ביותר ממפגש הדרכים.</p> <p>3. כל זוג סככות רכב בין שכנים יתוכנן בעיצוב תואם אחד למשנהו.</p> <p>ב. מרתפים:</p> <p>1. לכל יחידת דיור תותר בניית מרתף.</p> <p>2. המרתף לא יבלוט מקווי הבנין.</p> <p>3. פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ-0.80 מ' מעל פני ה-0.0 של המבנים עפ"י תכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית. גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>4. לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבנין בלבד.</p> <p>ג. בריכת שחיה:</p> <p>1. המיקום במגרש יהיה בתחום קווי בנין. בבריכות השחייה ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומרים מסוכנים או רעילים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג, 1993.</p> <p>2. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או בריכה ציבורית.</p> <p>3. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.</p> <p>4. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>5. חדר מכונות של הבריכה יהיה על קו 0, מתחת לקרקע.</p> <p>ד. הוראות בינוי:</p> <p>1. תותר בניית עליית גג בשטח של עד 23 מ"ר ליחידת דיור.</p> <p>2. המרתף לא יחרוג מגבול קו הבנין.</p> <p>3. יותר שילוב גגות רעפים וגגות שטוחים.</p> <p>4. תותר הקמת בריכת שחייה.</p> |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות     |               | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד            | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                   |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |     |           |           |
|------------------|----------------|---------------|---|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|-------------------|-------|-----------------------|---------|-------|------|-----|-----------|-----------|
|                  |                |               |   |                         |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |       |                       |         |       |      |     |           |           |
|                  |                |               |   |                         |                         |                                | סה"כ<br>שטחי<br>בניה  | עיקרי | שרות              | עיקרי | גודל<br>מגרש<br>כללי  |         |       |      |     |           |           |
| אחורית<br>מזרחית | ציד-י<br>שמאלי | ציד-י<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת                          | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | 9.5                     | 1                              | (1)                   | 67    | 650               | 150   |                       | 90      | 410   | 970  | 164 | מגורים א' | מגורים א' |
| (3)              | (3)            | (3)           | 1   | 2 (2)                   |                         |                                |                       |       |                   |       |                       |         |       |      |     |           |           |



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח | שימוש     | יעוד      |
|------------------|---------|-----------|-----------|
| קדמי             |         |           |           |
| (3)              | 164     | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 250 מ"ר עפ"י תכנית מאושרת.

(2) + עליית גג..

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו על יד הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

א. אישור תכנית בינוי ופיתוח ותכנית נוף בק"מ 1:250 אשר תכיל פתרונות לניקוז עיצוב גדרות וחניות מקורות, גינון, נטיעות, מיקום בלונים גז, פילרים חשמל ותקשורת ומיכלים לאצירת אשפה.

ב. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על הפינוי לאתר מוכרז.

ג. תנאי למתן היתר בנייה לבריכת שחייה יהיה עמידה בדרישות משרד הבריאות והתקנות המחייבות לגבי הקמתה והחזקתה.

ד. שינוי קו בנין צידי מ-16 מ' ל-3 מ' יהיה בכפוף לבדיקה ואישור של יועץ קרקע (בעקבות סמיכות לערוץ הנחל), בכפוף לדו"ח בדיקת הקרקע והמלצות לביסוס, שהוכן לתכנית על ידי ד"ר א. אביגור מתאריך 5/7/19.

6.2

### חניה

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.3

### הוראות בינוי

א. מחסנים:

לא תותר הקמת מחסנים פרטיים בקומת הקרקע בחצרות פרטיות של המבנה אלא אם נתקיימו לגביהם התנאים הבאים:

1. המחסן מהווה חלק בלתי נפרד מן הבנין.
2. עיצוב המחסן וחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבנין.
3. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

ב. 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 הגובה מבין השנים.

ג. גדרות בנויות וקירות תומכים:

1. כל גדרות הבנין והקירות התומכים שבין המגרשים ובתחומם, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס החצר הנמוך ויבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח. לא יותר גימור בבטון חשוף ללא עיבוד פני הבטון למעט מגרשים בהם תותר בניית קיר תומך פנימי עד לגובה 2.20 וזאת עפ"י מפרט עיצובי בתכנית הפיתוח.
2. כל הגדרות הפונות לרחוב לשטחים ציבוריים, כולל הגדרות האחוריות (לכיוון נחל בוהו) יהיו בציפוי אבן בעבוד אשר יקבע בתכנית הפיתוח. כללים אלו יחולו בכל מקום בו יבוצע ציפוי אבן, כולל בתוך תחומי המגרשים.
- ד. מעקות וגדרות:

כל הגדרות ומעקות בין המגרשים ובתחומים, יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס המועצה. לא יותרו קירות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג, או כל חומר ארעי אחר וזאת עפ"י הוראות התכנית הפיתוח.

ה. מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז, חיווט חשמל ותקשורת

1. 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



| 6.3 | הוראות בינוי  |
|-----|---|
|     | <p>יאושר ע"י מהנדס העיר. לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, חשופים ע"ג עמודים ו/או חזיתות פנימיות של קומות העמודים.</p> <p>ו. מצללות:</p> <p>1. מצללות על גגות, מרפסות ועל חצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בנין.</p> <p>מצללות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר.</p> <p>2. במצללות לקירוי חניות יותר קו בנין אפס, תהיה אחידות בעיצובן ותפורטנה בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר.</p> <p>3. מצללות בחצרות פרטיות ובדירות צמודות קרקע יהיו חלק מן הבקשה להיתר.</p> <p>ז. צורות ומראהו של הבנין:</p> <p>חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן נסורה, שיש, טיח, או שילובים ביניהם.</p> <p>ח. הנחיות פיתוח מיוחד למגרשים הצמודים לגדת הנחל:</p> <p>1. למניעת התחתרות הקרקע יקבעו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח מפלסי קרקע בתחום מגרש לאורך גדות הנחל, כך שיובטח ניקוז מי הנגר העילי אל תחום הדרך או השצ"פ.</p> <p>2. לכל הגדרות והקירות התומכים הפונים לנחל, תוכן תכנית עיצוב מפורטת הקובעת סוג האבן, גובה מקסימלי, פרטים וכד'</p> |



| 6.4 | חלוקה ו/ או רישום   |
|-----|---|
|     | חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרקג' לחוק התכנון והבניה.   |
| 6.5 | תשתיות  |
|     | <p>1. תינתן זכות מעבר של מערכות תשתיות למגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת. העברת קווים אלו תותר רק בין קו הבניין לגבול המגרש לרשות המקומית קיימת זכות לטפל בנ"ל בכל עת ולפי צורך כמו כן תאופשר חדירת בסיסי בטון לעמודי חשמל, ושוחות בזק לתחומי המגרשים.</p> <p>2. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתיות, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, בתיאום עם רשויות המוסמכות.</p> <p>3. תותר הקמת אנטנה ו/או צלחת קליטה אחד לשידור טלוויזיה, נפרדת לכל מגרש.</p> |
| 6.6 | היטל השבחה  |
|     | הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  |



| 7.  | ביצוע התכנית                                       |
|-----|--|
| 7.1 | שלבי ביצוע   |
| 7.2 | מימוש התכנית                                       |
|     | זמן משוער לביצוע תכנית זו -10 שנים מיום מתן תוקפה. |