

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0442095

הוספת זכויות בניה במגרש מס' 15 נתיבות

מחוז

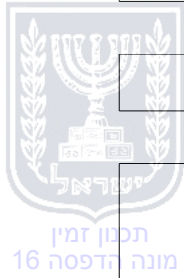
דרום

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

תכנית זו חלה על מגרש מס' 56 ע"פ תכנית מס' 22 / 03 / 102 / 66 א, בתרשי"צ מס' 4/13/12 שונה מס' המגרש ל-15.
במסגרת התכנית מוצעת חלוקה ללא הסכמת בעלים, לשני מגרשים - מגרש מס' 151 ו מגרש מס' 152 בהתאמה
ע"פ סעיף 62 א (א) סעיף קטן 1.
כמו כן תכנית זו מבקשת להוסיף זכויות בניה ע"פ סעיף 62 א (א) (1) (א) (1) למגרש מספר 151, לשנות הוראות
והנחיות בניה בהתאם לסעיפים 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הוספת זכויות בניה במגרש מס' 15 נתיבות
------------------------	-----------	---------------------------------------

מספר התכנית	609-0442095
-------------	-------------

שטח התכנית	1.014 דונם
------------	------------

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) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (1) (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

נתיבות

קואורדינאטה X

160905

קואורדינאטה Y

592274

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39571	מוסדר	חלק	249	

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
22 / 03 / 102 / 66 א	56

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
22 / 03 / 102 / 66 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22 / 03 / 102 / 66 א ממשיכות לחול.	3091	3201	30/08/1984

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתרשי"צ מס' 4/13/12 לענין גבלות המגרשים.



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
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	12/01/2020	יניב ביליה	15: 34 14/01/2020	טבלת איזון	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	10/11/2020	ישראל מסילטי	14: 35 10/11/2020	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	23/12/2019	ישראל מסילטי	16: 22 23/12/2019	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	ברוריה זגורי			נתיבות	הרב בר אילן	56	050-8889010	050-8889010	
	פרטי	מרדכי זגורי			נתיבות	הרב בר אילן	56	050-8889010	050-8889010	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ברוריה זגורי			נתיבות	הרב בר אילן	56	050-8889010	050-8889010	
בעלים		מרדכי זגורי			נתיבות	הרב בר אילן	56	050-8889010	050-8889010	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		Mesi5@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	ראמי אבו ריא	1251		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6652088	08-6652099	h_negev@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	יניב ביליה	1662	ש.נ.י שמאות מקרקעין	באר שבע	חבצלת הנגב	15	077-3543552	077-3543551	yaniv_bl@ne tvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

חלוקת מגרשים, שינוי קווי בנין והוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש מס' 15 למגרשים 151 ו 152 כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.

2. הוספת זכויות בניה בסך 30% (סה"כ 150 מ"ר) למגרש מספר 151 עפ"י סעיף 62א (א) (1) (א) (1) :

א. שטח עיקרי 100 מ"ר.

ב. שטח שרות 50 מ"ר.

3. שינוי קווי בנין כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

א. קו בנין צידי מ-3 מ' ל-2.6 מ'.

ב. קו בנין צידי ואחורי 0.

4. קביעת תכסית של 60% ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		152,151
סימון בתשריט		יעוד
מבנה להריסה 2		מגורים א'
תאי שטח כפופים		152,151

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

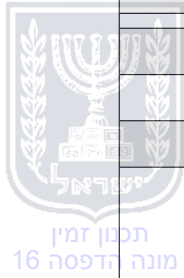
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,014	100
סה"כ	1,014	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,014.23	100
סה"כ	1,014.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים צמודי קרקע
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר בניה בקומת הקרקע בתכנית שלא תעלה על 60% משטח המגרש. 2. קווי בניין כמסומן בתשריט. 3. תותר הקמת יח"ד אחת בלבד. 4. גובה מבנה מקסימלי יהיה 7 מ' בגג שטוח ו 8 מ' בגג משופע. 5. חיפוי המבנים יהיה מאבן טבעית מסותתת בשילוב טיח ואלמנטים נוספים באישור מהנדס העיר. 6. המבנים יחוברו למערכת הביוב העירונית. 7. תתאפשר הקמת מחסן, הצללות, פרגולה בתחום קווי הבניין ובמסגרת זכויות הבניה המותרות. 8. מתקנים לאסוף אשפה ימוקמו בתוך הגדרות. 9. לא יוצא היתר בניה אלא אם כן שילב המתכנן את מתקן דוד השמש ומיכל המים הרזרבי בעצוב הבנין, בצורה שהמתקנים יוסתרו. 10. תאום אדריכלי: הכנת תכנית לצורך הוצאת רשיון הכוללת את כל המבנה עם יחידת הדיור השכנה, עם חזיתות וגושים מתואמים. במידה ונבנית רק יחידת דיור אחת יהיה מגיש התכנית פטור מחובת הגשת תכנית היחידה השניה, אולם בבוא העת תוגש תכנית היחידה השניה ויהיה על בעליה להכין תכנית של הבית כולו ולהתחשב בתכנון המבנה שהוקם קודם לכן.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	סה"כ שטחי בניה			
מגורים א'	151	516	410	50		460	90	60	1	2	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	152	497	298			298	60	40	1	2	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

היתר בניה ינתן על ידי הועדה המקומית ע"פ תכנית זאת לאחר אישורה.

6.2 חניה

חניה בתחום המגרשים ע"פ תקן חניה ארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.3

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. כל בנין הנבנה בגבולות תכנית זו, יחובר אל רשת הביוב הכללית של המקום בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י המהנדס ולשביעות רצונו.
2. אספקת המים תהיה מרכזית; כל בנין או קרקע יתחברו לרשת המים הכללית לפי התנאים ולהנחת דעתו של המהנדס.

6.5 ניקוז

ניקוז הבנינים והמגרשים יהיה באשור מהנדס המועצה.

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

מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה.