

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 22/מק/2064

שם תוכנית: העברת שטחי בניה בין מגרשים, שכ' נווה נוי, נתיבות

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: נתיבות

סוג תוכנית: מפורטת בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א. (א) (6) (9) לחוק

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית נתיבות אישור תוכנית מס' 22/מק/2064 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 2011/11 ביום 20/5/11</p> <p>י"ד הנגיד [Signature]</p> <p>סמג"ל תכנון [Signature]</p> <p>10/8/11</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תוכנית זו להעביר שטחי בניה מתא שטח 302 לתאי שטח 1101, 1102 עפ"י סעיף 62.א.א (א) (6). "שינוי חלוקת שטחי הבניה בתוכנית אחת, מבלי לשנות את סך שטחי הכולל המותר לבניה בתכנית"

להלן פירוט השינויים בזכויות הבניה ויח"ד הכלולים בתוכנית זו:

העברת שטח עיקרי בסה"כ 990 מ"ר ממגרש 302 למגרש 1101-420 מ"ר, למגרש 1102 – 570 מ"ר.
 התוכנית מאפשרת העברת 3 יח"ד מתא שטח 1101 לתא שטח 1102 ו-1 יח"ד מתא שטח 302 לתא שטח 1102 לפי סעיף 62.א.א (א).
 העברת שטחי שרות ממפלס תת קרקעי למפלס על קרקע, שטחים שלא נועדו לחניה תת קרקעית לפי סעיף 62.א.א (א) (9).
 תוספת 2 קומות למגרש 1102 לפי סעיף 62.א.א (א) (9).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	העברת שטחי בניה בין מגרשים, שכי נווה נוי, נתיבות
	מספר התוכנית	2064/מק/22
1.2 שטח התוכנית		11,264 ד'
1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	14.4.11
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	כן ועדה מקומית 62 א.א. (א) (6) (9) לחוק
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתיבות
	קואורדינטה X	160000
	קואורדינטה Y	591200
1.5.2 תיאור מקום		שכונת נווה נוי נתיבות
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	נתיבות
	התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות באר שבע
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	נתיבות

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39698	מוסדר	חלק	14,37,43	16,36,44

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
122/03/22	302, 1102, 1101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
122/03/22	שינוי/כפיפות	תוכנית זו משנה רק את האמור בה, שאר הוראות התוכנית התקפה ממשיכות לחול.	4993	12.6.2001

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	גורד המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	מרש אדריכלים בע"מ	14.4.11		12		מחייב	הוראות התוכנית
			21.4.11	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים תגברנה ההוראות על המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-994437		08-993900	רח' ירושלים 1 ת.ד. 71 נתניבות						

1.8.2 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
daromichnun@mmi.gov.il		08-6264219	רח' התקווה 4, קריית הממשלה ב"ש				מנהל מקרקעי ישראל				

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
yoav@marash.co.il		08-6272427	שד' שזר 21 ב"ש		מרש אדריכלים בע"מ	39616					
		6237683	בית בלסק, רח' יהודה הנחום ב"ש 84249		חצב מדידות והנדסה בע"מ	598					

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

העברת שטחי בניה בין תאי שטח בין קומה לקומה ותוספת קומות בשכונת נווה נוי נתיבות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי חלוקת שטחי הבניה בתוכנית אחת, מבלי לשנות את סך שטחי הכולל המותר לבניה בתכנית לפי סעיף 62.א.א. (א) 6. לפי הפירוט הבא:
 - העברת שטח עיקרי בסה"כ 990 מ"ר ממגרש 302 למגרש 1101-420 מ"ר, למגרש 1102 - 570 מ"ר.
- התוכנית מאפשרת העברת 3 יח"ד מתא שטח 1101 לתא שטח 1102 ו-1 יח"ד מתא שטח 302 לתא שטח 1102 לפי סעיף 62.א.א. (א)
- העברת שטחי שרות ממפלס תת קרקעי למפלס על קרקע, שטחים שלא נועדו לחניה תת קרקעית לפי סעיף 62.א.א. (א) 9.
- תוספת 2 קומות לתא שטח 1102 לפי סעיף 62.א.א. (א) 9.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

11.264 דונם

סה"כ שטח התוכנית –

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7010		0	7010	מ"ר	מגורים
	78		0	78	יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		2003	דרך מאושרת
		2001, 2002	דרך משולבת
		302	מגורים א'
		1102	מגורים ב'
		1101	מגורים ג'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח
בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
24.6	2766	24.6	2766
7.7	869	7.7	869
32.1	3604	32.1	3604
17.5	1974	35.6	4007
18.1	2033	100	11,246
100	11,246		

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א' (302)
4.1.1	שימושים
	א. הכל בהתאם לתכנית 122/03/22 בכל הקשור למגורים ג'.
4.1.2	הוראות
	א. הכל בהתאם לתכנית 122/03/22 בכל הקשור למגורים ג'.

4.2	שם ייעוד: מגורים ב' (1102)
4.2.1	שימושים
	הכל בהתאם לתכנית 122/03/22 בכל הקשור למגורים מיוחד.
4.2.2	הוראות
	הכל בהתאם לתכנית 122/03/22 בכל הקשור למגורים מיוחד.

4.3	שם ייעוד: מגורים ג' (1101)
4.3.1	שימושים
	הכל בהתאם לתכנית 122/03/22 בכל הקשור למגורים מיוחד.
4.3.2	הוראות
	הכל בהתאם לתכנית 122/03/22 בכל הקשור למגורים מיוחד.

4.4	שם ייעוד: דרכים
4.4.1	שימושים
	הכל בהתאם לתכנית 122/03/22
4.4.2	הוראות
	הכל בהתאם לתכנית 122/03/22

4.5	שם ייעוד: דרכים משולבות
4.5.1	שימושים
	הכל בהתאם לתכנית 122/03/22
4.5.2	הוראות
	הכל בהתאם לתכנית 122/03/22

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צידוי- צמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה במ"ר		גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה	שטחי בניה				
כמסומן בתשריט		1	8	1		600	14.5	29	240	815	3060	1974	1101	מגורים ג'	
							12.5	26	197	250	2830	2033	1102	מגורים ב'	
							6.6	23	62.3	305	1120	3604	302	מגורים א'	
										10990	1370	2610	7010	7611	סה"כ

הערה: 5.א טבלת שטחים מצב קיים

קווי בנין	מס' קומות מירבי ולא מכלל מרתף	תכנית קרקע מרבית לבנין במ"ר	שטח בניה מירבי במ"ר		סה"כ עיקרי + שרות	שטח בניה מירבי במ"ר		מספר מירבי למגרש	שטח מגרש בדונם	מספר מגרש	אזור
			סה"כ עיקרי שרות	מספר שרות		מספר עיקריות	מספר עיקריות				
כמצויין בתשריט	8 6 +4 מרתף + עליות בג	500 600 800	4320	700	2640	32	1974	1101	1101	מגורים מיוחד	
			3435	925	2260	22	2033	1102	1102	מגורים מיוחד	
			3235	820	2110	24	3604	302	302	מגורים ג'	
			10990	2445	7010	78	7611	7611	סה"כ		

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

א. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה וע"פ תוכנית 122/03/22

6.2. חניה.

א. החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה

6.3. הפקעות לצרכי ציבור.

א. מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.4. הנחיות כלליות לתשתיות

א. תאום תשתיות – כל מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות.
 ב. חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל עליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין חלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו מתח חשמל נמוך
6 מ'	5 מ'	קו מתח גבוה 22 ק"ו

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ - 2 מ' כבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.
 ג. ניקוז – ניקוז המתחם יהיה למערכת הניקוז העירונית באישור מהנדס העיר.
 ד. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
 ה. מים - אספקת מים תהיה מהרשת המקומית לפי תנאים של מהנדס הרשות.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית, 20 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	שם תאגיד: י.ח דימרי בע"מ	י.ח. דימרי	מספר תאגיד:
		בניה ופיתוח בע"מ	
		08-9939000	

עורך התוכנית	שם: רמי מרש	תאריך:
	תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד:
		24/4/11

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	מנהל מקרקעי ישראל

קבע תנאי תכנון