

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2074/מק/22

מגרשים 157,158 - שכ' החורש, נתיבות

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: נתיבות
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת לפי 62א (א) (4)(5)(6)(8)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית נתיבות אישור תוכנית מס' 2074/מק/22 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 201107 ביום 13/12/11 7.5.12</p> <p>י"ד חגורה 7.5.12</p> <p>סמנכ"ל תכנון 7.5.12</p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. בתכנית זו מוצע שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, כולל העברת 120 מ"ר מתוך שטחים עיקריים לא ממומשים ממגרש מס' 157 למגרש מס' 158.
2. תכנית מהווה תוספת של 2 יח"ד במגרש 158 ללא שינוי סה"כ שטחים העיקריים המיועדים למגורים.
3. תכנית זו משנה קו בנין צידי (מג' 158) מ-5.6 מ' ל-5 מ'.
- כמו כן תוכנית זו מאפשרת בליטת מרפסות בקומה א' ופרגולות הצללה 2 מ' מעבר קו בנין או עד קו בנין 0. לא תאושר חריגת מרפסות מעבר לקו מגרש.
4. בהתאם לסעיף 6.3 סעיף קטו ב', בניה במגרשים תיהיה טורית. תכנית זו משנה את מגבלה של סוג הבניה זאת במגרשים 157 ו-158 ומאפשרת הקמת קוטג'ים חד ודו משפחתיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרשים 157,158 - שכ' החורש, נתיבות	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
2074/מק/22	מספר התוכנית	
4.536 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
31/10/2011	תאריך עדכון המהדורה	
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מקומית. 	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> • 62 א(א) סעיף קטן (4),(5),(6),(8) 	לפי סעיף בחוק	
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות	
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	סוג איחוד וחלוקה	
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

נתיבות	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
159466	X קואורדינאטה	
592559	Y קואורדינאטה	
שכונת מגורים החורש, נתיבות		1.5.2 תיאור מקום
נתיבות	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
<ul style="list-style-type: none"> • חלק מתחום הרשות 	התייחסות לתחום הרשות	
באר שבע	נפה	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
נתיבות	יישוב	
החורש	שכונה	
לא רלוונטי	רחוב	
לא רלוונטי	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
לי"ר	לא מוסדר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
15/101/02/22	158,157
א/2039/מק/22	158,157

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
15/101/02/22	שינוי וכפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית הנ"ל ממשיכות לחול	י.פ. 5166	13/03/2003
א/2039/מק/22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית הנ"ל ממשיכות לחול	י.פ. 6283	18/08/2011

1.7 מסמכי התוכנית

שוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		10		08/05/2011	ישראל מסילטי	ועדה מקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1:1000		1	08/05/2011	ישראל מסילטי	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	לי"ר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	חברת עזון גז בע"מ	513510453	רח' בר-אילן 4 נתניה	08-9933925	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יוזם כפועל לא רלוונטי

בעלי עניין בקרקע 1.8.3									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר	לי"ר	מ.מ.י.	לי"ר	התקווה 4, בייש	08-6264228	לי"ר	08-6263797	08-6263797
חוכר	לי"ר	לי"ר	חברת עזון גז בע"מ	513510453	רח' בר-אילן 4 נתניה	08-9933925	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל ישראל	022166508	104401	מסילטי אדריכלים ונותני ערים	לי"ר	המלך חסן I, ת.ד. 211, קריית עקרון	08-9493300	054-2070590	08-9494400	Mesi_arc@012.net.il
מודד	אוזט ארמונד	67728584	406	לי"ר	לי"ר	מרכז הנגב 18, בייש	08-6499959	לי"ר	08-6497574	

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	-

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

שינוי במסגרת תכנונית, להקמת מבנים מגורים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים ע"י העברת זכויות בניה ממגרש 157 למגרש 158, שינוי הוראות התכנית בדבר מספר יח"ד, מרווחי בניה ומגבלות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי קווי בנין כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א(א) (4).
- שינוי הוראות והנחיות בנייה בדבר בינוי עפ"י סעיף 62א(א) (5) :
 - שינוי מרווחי בניה.
 - שינוי סוג בניה.
- העברת 120 מ"ר שטחים עיקריים ממגרש 157 למגרש 158 עפ"י סעיף 62א(א) (6).
- הגדלת מספר יחידות הדיור במגרש 158 מ-6 ל-8, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות עפ"י סעיף 62א(א) (8).
- שינוי קו בניין עילי באופן נקודתי עבור מרפסות ופרגולות הצללה כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א(א) (4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.536 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1900	0	1900	מ"ר	מגורים
		14	+2	12	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
				158,157	מגורים א'
				1	דרך משולבת
				2	דרך מאושרת

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
81%	3674	מגורים א'		81%	3674	אזור מגורים א' קוטגים (*)
12.17%	552	דרך משולבת		12.17%	552	דרך משולבת (*)
6.83%	310	דרך מאושרת		6.83%	310	דרך מאושרת (*)
100%	4536	סה"כ		100%	4536	סה"כ

(*) יעוד שלא עפ"י מבא"ת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

בהתאם לתכנית מפורטת מס' 15/101/02/22

4.1.2 הוראות

- א. בינוי מספר מבנים - בתאי שטח תותר הקמת 5 מבנים נפרדים חד ודו משפחתיים בכל אחד. מרווחי בניה - קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט, מרחק בין המבנים בתא שטח אחד לא יקטן מ-3 מ'. ניתן להצמיד את המבנים בחזיתות שאין בהן פתחים. גובה מבנה - המבנים יהיו 2 קומות, גובה כרכוב לא יעלה על 7.2 מ' במקרה גגות שטוחים, או 9.5 מ' בגג משופע ממפלס ± 0.00 הנקבע כדין. מרפסות - תותר בליטת מרפסות עד למרחק 1.7 מ' מעבר לקו בנין. פרגולות - תותר בליטת פרגולות עד למרחק 2 מ' מעבר לקו בנין או עד קו בנין 0. לא תותר חריגה מעבר לקו מגרש.

ב. שאר ההוראות בהתאם לתכנית מפורטת מס' 15/101/02/22 ו-22/מק/2039/א

4.2 דרך משולבת

4.2.1 שימושים

בהתאם לתכנית מפורטת מס' 15/101/02/22

4.2.2 הוראות

בהתאם לתכנית מפורטת מס' 15/101/02/22

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית קרקע (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות	מס' יח"ד	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גדל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת הקובעת	מעל לכניסה לקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות			
			1	+2	9.5	820	75%	3.57	6	1255	200	225	1680	157	מגורים א'
				עלית גג		820	75%	4	8	1495	200	225	1994	158	

הערות:

(1) תותר בליטת מרפסות בקומה א' ל-1.7 מ' מעבר לקווי בנין, תותר בליטת פרגולות ל-2 מ' מעבר למקו בנין או עד לקו בנין 0. לא תותר חריגה מעבר לקו מגרש.

5.1 מצב מאושר עפ"י תכנית מס' 22/מק/2039/א

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש דונם	מס' יחידות דיור במגרש	מס' יחידות דיור במגרש	היקפי בניה מירביים במ"ר במגרש		סה"כ עיקרי שירות	מס' יחידות דיור במגרש	מס' מגרש	מס' תא שטח	יעוד
					מטרות עיקריות	מטרות שרות					
מגורים א' קוטנים	157	1.680	6	6	מטרת עיקרית	מטרות שרות	סה"כ עיקרי שירות	6	157	158	
					מתחת לקרקע	מטרת עיקרית	מטרות שרות				
					מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע				
					950	200	1375				
					950	200	1375				

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

6.1.1. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תוכניות מפורטות מס' 15/101/02/22 ו- 22/מק/2039/א.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי 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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.4 הוראות בנושא חשמל

- א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
 ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו
20.00 מ'	-	
35.00 מ'	-	

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.5 היטל השבחה

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

6.6 פיתוח תשתית

- א. בתנאים בהיתר הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ד. חיבור הבנין לרשת המים יהי באישור אגף המים בעיריית נתיבות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה: עדן גד בע"מ ח.מ. 513510453	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד: 513510453

עורך התוכנית	שם: ישראל מסילטי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	ישראל מסילטי	מספר תאגיד: 22166508

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	מינהל מקרקעי ישראל	ישראל מסילטי	מספר תאגיד: