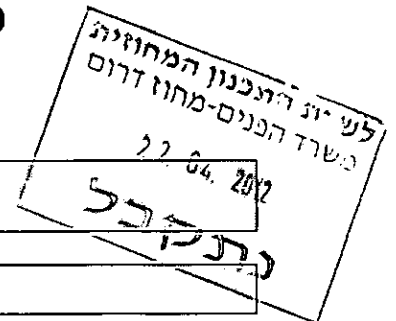


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 22/מק/2073

שינוי הוראות בינוי - שכונה מערבית, נתיבות

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

בשל צורך תכנוני, מבקשת עיריית נתיבות להפוך את הבינוי המנחה בחלק מהמגרשים בתוכנית "נתיבות מערב" לבינוי מחייב בהתאם לתשריט בינוי מצורף.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי הוראות בינוי - שכונה מערבית, נתיבות

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

2073/מק/22

מספר התוכנית

101 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

I

מספר מהדורה בשלב

01/12/2011

תאריך עדכון המהדורה

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

- כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- ועדה מקומית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- 62 א(א) סעיף קטן (5)

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

נתיבות

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

159000

X קואורדינאטה

591800

Y קואורדינאטה

שכונה מערבית, נתיבות

1.5.2 תיאור מקום

נתיבות

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

- חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

באר שבע

נפה

נתיבות

יישוב

מערבית

שכונה

לא רלוונטי

רחוב

לא רלוונטי

מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100278	מוסדר	-	-	11
100279	מוסדר	-	-	10

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
701,702,703,704,705,706,707,708,709,710,711,716,717,725,728,729,730,731,732,733,734,735,736,737.	127/02/22

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
127/02/22	שינוי כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית הנ"ל ומשנה רק את מפורט בתכנית זו.	י.פ. 5840	18/8/2008

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		9		26/05/2011	ישראל מסילטי	ועדה מקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1:1250		1	26/05/2011	ישראל מסילטי	ועדה מקומית	
נספח בינוי	מחייב	1:1250		1	26/05/2011	ישראל מסילטי	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה וינקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים 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

1.8.1 מגיש התוכנית									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כוכר יהדות צרפת 4, ימניבות	כתובת	טלפון	סלולארי
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיריית נתיבות	513510453			08-9938700	לי"ר

1.8.2 יוזם בפועל
לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר	לי"ר	מ.מ.	לי"ר	התקווה 4, ב"ש	08-6264228	לי"ר	08-6263797	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	סלולארי	פקס
עורך ראשי	אדריכל ישראלי מסילטי	022166508	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים	לי"ר	המלך חסן 1, ת.ד. 211 קרית עקרון	08-9493300	054-2070590	08-9494400
מודד	אריה מישמן	לי"ר	368	מדבא מדידות והנדסה	512708116	רח' הברזל 3, ת"א	03-6485999	050-2783650	03-6487272

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**

בשל צורך תכנוני, מבקשת עיריית נתיבות להפוך את הבינוי המנחה בחלק מהמגרשים בתוכנית "נתיבות מערב" לבינוי מחייב בהתאם לתשריט בינוי מצורף.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי של הוראות לפי תוכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים ע"פ סעיף 62א (א)(5):
- שינוי מס' קומות מינימלי יעמוד על 6 קומות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם			101 דונם		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	77930	0	77930	
	יח"ד	714	0	714	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך 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 חזית מסחרית	תאי שטח	יעוד
	728-737, 725, 717, 716, 703-711	מגורים ב'
701, 702	701, 702	מגורים ג'
	10	שביל
	20-24	שטח ציבורי פתוח
	1-7	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
65.93%	66,587	מגורים ב'	65.93%	66,587	מגורים מיוחד
10.26%	10,363	מגורים ג'	10.26%	10,363	מגורים מיוחד עם חזית מסחרית
0.27%	275	שביל	0.27%	275	שביל להולכי רגל
1.62%	1,632	שטח ציבורי פתוח	1.62%	1,632	שצ"פ
21.92%	22,143	דרך מאושרת	21.92%	22,143	דרך מוצעת
100%	101,000	סה"כ	100%	101,000	סה"כ

(*) יעוד שלא עפ"י מבא"ת

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 127/02/22 בייעוד מגורים מיוחד	
הוראות	4.1.2
מספר הקומות יהיה בין 6 ל- 8 קומות עפ"י תוכנית בינוי. שאר ההנחיות בהתאם לתכנית מפורטת מס' 127/02/22	
מגורים ג'	4.2
שימושים	4.2.1
בהתאם לתכנית מפורטת מס' 127/02/22 בייעוד מגורים מיוחד עם חזית מסחרית	
הוראות	4.2.2
מספר הקומות יהיה בין 8 ל- 12 קומות כולל 2 קומות מסחר. שאר ההנחיות בהתאם לתכנית מפורטת מס' 127/02/22	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יחיד	מס' קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות	מספר יחיד	תכנית		אחוזי בניה (%)	שטחי בניה מ"ר				סיל' כ שטחי	מרחק לבניסה הקובעת			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
					מ"ר	%		שטח	עיקרי	שירות	עיקרי		שירות	עיקרי	מעל הבניסה הקובעת			
מסומן בתעריט	-	9	12.57	64	3,630.00	71%	236%	11,040	-	1,280	-	1,000	-	-	7,200	5,091	701	מגורים ג
	-	11	12.14	64	3,630.00	69%	228%	11,040	-	1,280	-	1,000	-	-	7,200	5,272	702	
	-	6	7.95	24	1,362.00	45%	131%	3,960	-	480	-	960	-	-	2,520	3,018	703	מגורים ב
	-	6	7.25	24	1,362.00	41%	120%	3,960	-	480	-	960	-	-	2,520	3,310	704	
	-	6	7.48	24	1,362.00	42%	123%	3,960	-	480	-	960	-	-	2,520	3,207	705	
	-	6	7.37	24	1,362.00	42%	122%	3,960	-	480	-	960	-	-	2,520	3,257	706	
	-	5	7.97	20	847.00	34%	132%	3,300	-	400	-	800	-	-	2,100	2,508	707	
	-	5	9.30	25	1,029.00	38%	154%	4,125	-	500	-	1,000	-	-	2,625	2,687	708	
	-	5	7.56	20	1,029.00	39%	125%	3,300	-	400	-	800	-	-	2,100	2,646	709	
	-	5	8.12	20	847.00	34%	134%	3,300	-	400	-	800	-	-	2,100	2,462	710	
	-	5	9.27	25	847.00	31%	153%	4,125	-	500	-	1,000	-	-	2,625	2,696	711	
	-	6	7.05	33	1,634.00	35%	116%	5,445	-	660	-	1,320	-	-	3,465	4,678	716	
	-	6	7.76	33	1,634.00	38%	128%	5,445	-	660	-	1,320	-	-	3,465	4,255	717	
	-	6	7.12	24	1,362.00	40%	117%	3,960	-	480	-	960	-	-	2,520	3,372	725	
	-	8	12.08	40	1,271.00	38%	199%	6,600	-	800	-	1,600	-	-	4,200	3,311	728	
	-	6	8.04	24	726.00	24%	133%	3,960	-	480	-	960	-	-	2,520	2,986	729	
	-	6	8.70	24	726.00	26%	144%	3,960	-	480	-	960	-	-	2,520	2,759	730	
	-	6	9.86	24	726.00	30%	163%	3,960	-	480	-	960	-	-	2,520	2,434	731	
	-	6	9.48	24	726.00	29%	156%	3,960	-	480	-	960	-	-	2,520	2,531	732	
	-	8	12.13	36	1,089.00	37%	200%	5,940	-	720	-	1,440	-	-	3,780	2,967	733	
	-	6	10.78	30	908.00	33%	178%	4,950	-	600	-	1,200	-	-	3,150	2,784	734	
	-	6	10.97	30	908.00	33%	181%	4,950	-	600	-	1,200	-	-	3,150	2,735	735	
	-	6	10.83	30	908.00	33%	179%	4,950	-	600	-	1,200	-	-	3,150	2,770	736	
	-	6	8.71	28	1,089.00	34%	144%	4,620	-	560	-	1,120	-	-	2,940	3,214	737	

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

בכפיפות לתכנית תקפה מסי 127/02/22.

6.2 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

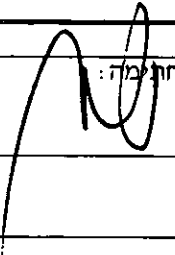
בסעיף זה יוגדרו השלבים העיקריים לביצוע התכנית וההתניות שיש למלא לפני ביצוע כל אחד מהם. התניה תוגדר באמצעות מלל שיבטא את התלות שבין ביצוע שלב לבין ביצוע או התקיימות תנאים כלשהם בשטח התכנית או מחוצה לה.

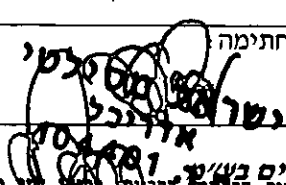
מספר שלב	תאור שלב	התניה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

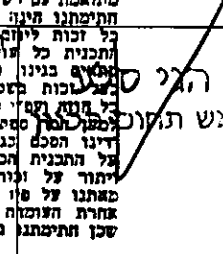
7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית נתיבות			עיריית נתיבות

עורך התוכנית	שם: ישראל מסילטי	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		מספר תאגיד: 22166508

בעל עניין בקרקע	שם: מ.מ.י	חתימה:	תאריך:
ראש תחום:	הג' סג"ר		מספר תאגיד:
מינהל מקרקעי ישראל	מינהל מקרקעי ישראל		