

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2087/מק/22

איחוד מגרשים ושינוי קווי בנין שכונה מערבית – נתיבות.

מחוז: **דרום**
 מרחב תכנון מקומי: **נתיבות**
 סוג תוכנית: **תוכנית מפורטת ע"פ סעיף 62א (א)(1)(4)(5)(8)**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית נתיבות אישור תוכנית מס' 2087/מק/22 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 201305 ביום 26/8/13</p> <p>י"ר הועדה סמנכ"ל תכנון</p> <p>29/1/14</p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. תכנית זו מהווה שינוי בחלוקת מגרשי מגורים ע"י איחוד מגרשים סמוכים.
2. תכנית משנה את קווי בנין של מגרשים בהתאם לצורך תכנוני.
3. תכנית משנה הוראות בדבר הבינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

איחוד מגרשים ושינוי קווי בנין, שכונה מערבית, נתיבות.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
2087/מק/22	מספר התוכנית	
22 דונם	1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב	
08/08/2013	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 1, 4, 5, 8, 62 א (ג)	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/ בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתיבות
	קואורדינטה X	159540
	קואורדינטה Y	591580

1.5.2 תיאור מקום
מגרשים לאורך רח' אחת עשרה הנקודות בצמוד לכניסה דרומית לשכונה מערבית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
רשות מקומית
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	באר שבע
	יישוב	נתיבות
	שכונה	מערבית
	רחוב	ל"ר
	מספר בית	ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100279/1	מוסדר	חלק מהגוש	16,17,18,19,21,22	26
100279	לא מוסדר	חלק מהגוש		

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
-	-

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
729,730,731,732,733,735,736	2073/מק/22

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
127/02/22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ושאר הנחיות של התכנית הני"ל ממשיכות לחול	י.פ. 5840	18.8.2008
2073/מק/22	שינוי	תכנית זו משנה את התכנית הני"ל בתחום הקו הכחול	אושר לתוקף	

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור
הוראות התכנית	מחייב	-	11	-	17/4/2013	מסילטי אדריכלים	ועדה מקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1:1250		1	17/4/2013	מסילטי אדריכלים	ועדה מקומית	
נספח בינוי	מחייב	1:250		1	17/4/2013	מסילטי אדריכלים	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

1.8.1 מגיש התוכנית

מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	שם תאניד / שם רשות מקומית	מס' תאניד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקת(ים)
028965234	דידי יואב				מושב גבעולים כבעולים					
			י.ד. בנגב בניה ופיתוח בע"מ	511999393	גבעולים 22 גבעולים					
035733559	זגורי עודד				הארגונים 72 נתיבות					
033019258	זגורי שחר משה				הארגונים 72 נתיבות					
040855850	זגורי אפרת				הארגונים 72 נתיבות					

1.8.2 יזם בפועל

לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	שם תאניד/שם רשות מקומית	מס' תאניד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
028965234	לי"ר	לי"ר	מ.מ.י.	לי"ר	התקווה 4, בייש	08-6264228	לי"ר	08-6263797	לי"ר
					מושב גבעולים כבעולים				
			י.ד. בנגב בניה ופיתוח בע"מ	511999393	גבעולים 22 גבעולים				
035733559	זגורי עודד				הארגונים 72 נתיבות				
033019258	זגורי שחר משה				הארגונים 72 נתיבות				
040855850	זגורי אפרת				הארגונים 72 נתיבות				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מספר זכות	מספר רישיון	שם תאניד/שם רשות מקומית	מס' תאניד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
022166508	ישראל מסילטי		104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים	לי"ר	המלך חסן 1, ת.ד. 211 קריית עקרון	08-9493300	054-2070590	08-9494400	Mesi_arc@012.net.il
054379862	לאוניד צ'רניאק		826	"מגה" מדידות גיאולוגיה והנדסה בע"מ	לי"ר	בנין בלטק ת.ד. 1456, בייש 84114	08-6826074	לי"ר	08-6236255	ns_mega@bezeqint.net

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

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**

איחוד מגרשים ושינוי קווי בנין בשכונה מערבית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד מגרשים ללא שינוי ייעוד שטח ע"פ סעיף 62א(א)(1).
- ב. שינוי קווי בנין צידיים תא שטח 1001 מ-5 מטר ל-4 מטר, תא שטח 1002 מ-5 מטר ל-2.3 מטר, תא שטח 1003 מ-5 מטר ל-3.5 מטר, תא שטח 733 מ-5 מטר ל-4.5 מטר כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א(א)(4):
- ג. שינוי קווי בנין עיליים למרפסות בלבד מ-5 ל-25 כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א(א)(4).
- ד. שינוי הוראות בדבר בינוי ע"פ סעיף 62א(א)(5).
- ה. הוספת 39 יחידות דיור מ-192 ל-231, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות ע"פ סעיף 62א(א)(8).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
הערות	מתארי	מפורט					
		20160	0	20160	מ"ר	מגורים	
		231	+39	192	יח"ד		

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		תאי שטח	יעוד
		1003,1002,1001,733	מגורים ב'
		7,6	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
87.18%	19,180	מגורים ב'	87.18%	19,182	מגורים ב'
12.82%	2,820	דרך מאושרת	12.82%	2,820	דרך מאושרת
100.00%	22000	סה"כ	100.00%	22002	סה"כ

(*) יעודי קרקע שאינם עפ"י נוהל מבא"ת 2006.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים

1. ע"פ תכנית מפורטת מסי 127/02/22

4.1.2	הוראות
-------	--------

1. בכל מגרש תותר הקמה של עד 4 מבנים.
2. קווי בנין כמסומנים בתשריט.
3. יותר בליטת מרפסות עד למרחק של 2.5 לקווי גבול המגרש.
4. במגרשים 1001-1003 תאפשר כניסת רכב משני צדדים, לא יותר מעבר חופשי לרכב בין שתי כניסות אלו.
5. נספח הבינוי הינו מחייב, מרחק מינימלי בין המבנים 400 מ', ולא תתאפשר פתיחת חלונות בניהם.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים

ע"פ תכנית מפורטת מסי 127/02/22

4.2.2	הוראות
-------	--------

ע"פ תכנית מפורטת מסי 127/02/22

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות		תכסית	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה (כוללים %)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
		מ"ר			שרות		עיקרי	שרות	עיקרי				
1	6	1,452.00	10.10	58	138%	7,920	960	-	1,920	5,040	5,745	1001	מגורים ב'
1	6	1,452.00	11.68	58	160%	7,920	960	-	1,920	5,040	4,964	1002	
1	6	1,816.00	13.08	72	180%	9,900	1,200	-	2,400	6,300	5,504	1003	
1	8	1,089.00	14.49	43	200%	5,940	720	-	1,440	3,780	2,967	733	

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

0.0.1. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תוכנית מס' 127/02/22.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ע"פ תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.3 הוראות בנושא חשמל

- א. לא תותר הקמת שני על עמוד בשטח התכנית.
 ב. שני 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	א. קו חשמל מתח נמוך
2.25 מ'	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

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.

6.4 פיתוח תשתית

- א. התנאים 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה 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.

6.5 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.

6.6 היטל השבחה

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




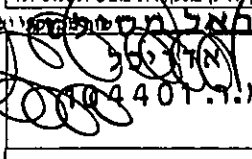
7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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. שמות וחתימות

	שם : דידי יואב ת.ז. 028965234 כתובת : מושב גבעולים 22 גבעולים	מגיש התוכנית	
	תאריך :		טלפון : 08-9942682 פקס : 08-9933304
חתימה: י.ד. בנגב בניה ופיתוח בע"מ מס' חברה 3-199939-51	שם : י.ד. בנגב בניה ופיתוח בע"מ. ח"פ - 511999393 כתובת : גבעולים 22 גבעולים	מגיש התוכנית	
	תאריך :		טלפון : 02-9406000 פקס : 02-9406001
	שם : זגורי עודד ת.ז. 035733559 כתובת : רחוב הארזים 72, איזור התעשייה, גת יבנות	מגיש התוכנית	
	תאריך :		טלפון : 08-9943747 פקס : 08-9932005
	שם : זגורי שחר משה ת.ז. - 033019258 זגורי אפרת ת.ז. - 040855850 כתובת : בעלי המלאכה 7 ב' גת יבנות	מגיש התוכנית	
	תאריך :		טלפון : 08-9943747 פקס : 08-9944033
<p>אין לנו חתונות עסקיים לחתימה בפני שני הח"ח מתואמת עם רשויות המס והמקדמות.</p> <p>חתימתנו חתמה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות לעולם החתונה או לכל בעל עניין אחר החתונה כל עוד לא חוקצה השטח ונתתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו מהווה כלום.</p> <p>לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.</p> <p>למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בחתונתנו, אין בחתימתנו על החתונה הכרה או תודאה בקיום הסכם כאמור ואנו ויתור על זכותנו לבטלו כגלל סכמתו.</p> <p>החתימה נעומדת לנו מכאן הסיכום כאמור ועפ"י כל דין שכן החתימתנו ניונת אורק מנקודת מבט תכנונית.</p> <p>ישמאל מרזח</p>	שם : מנהל מקרקעי ישראל כתובת : קרית הממשלה, רח' 4, ב"ש טלפון : 08-6264333 פקס : 08-6264250	בעל ענין בקרקע	
	תאריך :		
	שם : מסיילי ישראל אדריכלים ומתכנני ערים כתובת : שד' המלך חסן 1, ת.ד. 211, ק. עקרון	עורך התכנית	
	תאריך :		טלפון : 08-9493300 פקס : 08-9492200
	3.11.13		