

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תכנית מס' 609-0171876

שינויים במגרשים מס' 251-255, 257-261

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נתיבות
סוג תכנית סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית נתיבות אישור חוכנית מס' 609-0171876 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 20306 ביום 13/12/14</p> <p>8/5/14 יו"ר הועדה</p> <p>סמנכ"ל תכנון חיימוביץ יוליאנה מהנדס העיר עיריית נתיבות שם ותפקיד החותם</p> <p>חותמת היעדה המקומית</p>	<p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

<p>חותמת היעדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
---	---

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרשים מס' 251-255, 257-261 המיועדים למגורים אי' בנייה טורית ונמצאים בשכונה מערבית, נתיבות.

התכנית המוצעת מאפשרת למגרשים הנ"ל שינויים הבאים:

1. איחוד מגרשים מס':

251 ו- 252 למגרש (תא שטח) מס' 2051, 253 ו- 254 למגרש (תא שטח) מס' 2053, 257 ו- 258 למגרש (תא שטח) מס' 2057, 259 ו- 260 ב למגרש (תא שטח) מס' 2059, בהסכמת הבעלים.

2. שנוי קווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

3. שינוי נספח בינוי.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62א (א) (1), (4), (5) לחוק התכנון והבניה. הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובעה מההבדל בין מדידה גרפית למדידה אנליטית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

שינויים במגרשים מס' 251-255, 261-257

שם התכנית

1.1 שם התכנית
(ומספר התכנית)

609-0171876

מספר התכנית

27.81 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים : מרחב תכנון מקומי : נתיבות

159000 קואורדינאטה X

591900 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום : שטח התכנית נמצא בשכ' מערבית, נתיבות



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39859	לא מוסדר	חלק	512-515	551-553
39856	מוסדר	חלק		79
39857	מוסדר	חלק	62-65, 67-70, 75	76, 92-93, 107-108

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
127 /02 /22	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 127/02/22 ממשיכות לחול.	5840	4418	18708/2008

הערה לטבלה:

התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 127/02/22 ממשיכות לחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				נטליה ליפובצקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		נטליה ליפובצקי			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500		09/02/2014	נטליה ליפובצקי		09/02/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		07/01/2014	נטליה ליפובצקי		27/01/2014		לא



תכנית מס' 22
מונה תדפיס

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



תכנית מס' 22
מונה תדפיס

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			גני י.ש. יעז בע"מ	באר שבע	בית שאן	9	08-6430717	08-9573397	
			ידע נדלין ואחזקות (מ.א.) בע"מ	שרשרת	שרשרת	35	057-5555901	08-9573397	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר			גני י.ש. יעז בע"מ	באר שבע	בית שאן	9	08-6430717	08-9573397	
חוכר			ידע נדלין ואחזקות (מ.א.) בע"מ	שרשרת	שרשרת	35	057-5555901	08-9573397	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163	08-9573397	n_liparch@01 257-261.il
	מודד	גיאנה כובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medid of@walla.co



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מס' הדפסה 22

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינויים בסמכות מקומית למגרשים המיועדים למגורים א' בשכ' מערבית, נתיבות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד מגרשים מס': 251 ו- 252, 253 ו- 254, 257 ו- 258, 259 ו- 260 בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

2. שנוי קווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

3. שינוי הוראות בדבר בינוי (במקום בנייה טורית - קוטג'ים עם קיר משותף)

62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

לפי סעיף



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

27.81



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	62			62	יחיד	מגורים (יחיד)
	9,920			9,920	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תבנית זמין
מונה הדפסה 22

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תבנית זמין
מונה הדפסה 22

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101,100
דרך משולבת	511,510
מגורים א'	2059,2057,2053,2051,261,255

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	906	3.26
דרך מוצעת	7,620	27.40
מגורים א' בניה טורית	19,284	69.34
סה"כ	27,810	100

מצב מוצע



תבנית זמין
מונה הדפסה 22

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,674.94	27.54
דרך משולבת	905.82	3.25
מגורים א'	19,284.99	69.21
סה"כ	27,865.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים לפי תכנית מס' 127/02/22.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניין
	1. כל ההוראות לפי תכנית מס' 127/02/22. 2. קווי בניין יהיו כפי שמסומן בתשריט.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	דרך משולבת
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
1	(1)	8.5	12	1680	90.57	3360	720	720	1920	3710	2051	מגורים אי'
1	(1)	8.5	12	1680	89.39	3360	720	720	1920	3759	2053	מגורים אי'
1	(1)	8.5	13	1820	89.45	3520	720	720	2080	3935	2057	מגורים אי'
1	(1)	8.5	13	1820	84.78	3520	720	720	2080	4152	2059	מגורים אי'
1	(1)	8.5	6	840	90.47	1680	360	360	960	1857	255	מגורים אי'
1	(1)	8.5	6	840	89.79	1680	360	360	960	1871	261	מגורים אי'

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

הערה ברמת הטבלה:

1. במסגרת הזכויות המוטרות תותר בניית עליית נג בשטח של עד 23 מ"ר לכל יחיד.
2. שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל: מחסן עד 6 מ"ר, סככת חניה, ממייד.
3. שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת מרתף.
4. קווי בניין כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) +2 עליית נג.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתכנית מס' 127/02/22.

6.2	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.3	חניה
	חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4	תשתיות
	<p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>ב. ניכוד, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ג. חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6. 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'. 4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'. <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>

6.5	ניקוז
	<p>6.4.1 יש להבטיח כי 15%-20% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>6.4.2 יש להפוך את המגרש ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה של המגרש.</p> <p>6.4.3 יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>6.4.4 ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>6.4.5 ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.</p>

6.6	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.

6.7	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



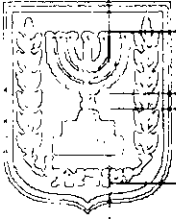
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

8. חתימות

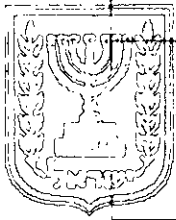
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: גני י.ש. יעז בע"מ 512268343	שם:	סוג:	תאריך:
				הגמר ש.י. עז בע"מ ח-פ-3-51-226834 תאגיד "נדל"ן ואחזקות (מ.א.) בע"מ חתימה: 514556828 .פ.ח
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: ידע נדל"ן ואחזקות (מ.א.) בע"מ 514556828	שם:	סוג:	תאריך:



בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500230008	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
				חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: גני י.ש. יעז בע"מ 512268343	שם:	סוג: חוכר	תאריך:
				חתימה: גני י.ש. יעז בע"מ ח-פ-3-51-226834

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: ידע נדל"ן ואחזקות (מ.א.) בע"מ 514556828	שם:	סוג: חוכר	תאריך:
				חתימה: 514556828



עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 16.02.14
		נטליה ליפובצקי		חתימה: נטליה ליפובצקי אדריכלית מ.ד.שנין 104717

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה חשטה ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין למען חסר ספק מוצהר כזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין חשטה הכלול בתכנית, אין כחתימתנו על התכנית הכרה או חודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל חפרתו ע"י מי שרכש מאתנו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לזכותנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית תאריך: 14.2.2014

אדריכלית נטליה ליפובצקי
מ.ד.שנין
רשות מקרקעי ישראל

