

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

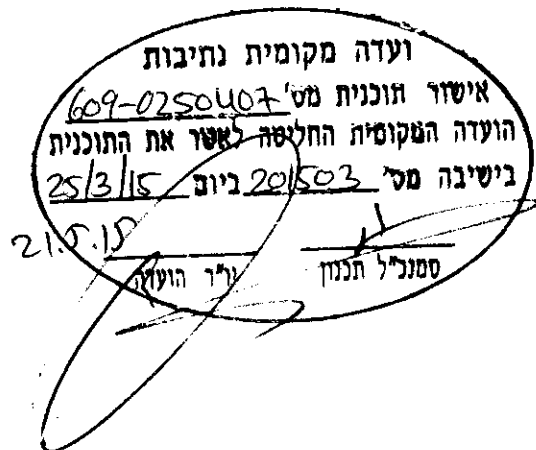
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 609-0250407

נחלת יששכר - רח' גרשונביץ מגרשים 100, 101- העברת זכויות בניה

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נתיבות  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

כתוצאה מדרישה לדירות לציבור החרדי באזור זה, מבקשת תוכנית זו להוסיף 17 יח"ד בתא שטח 100 ולהעביר זכויות בניה למטרות עיקריות בילתי ממומשות בסך 1000 מ"ר מתא שטח 101 לתא שטח 100. הכל במסגרת סמכות הוועדה המקומית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נחלת יששכר - רח' גרשונוביץ מגרשים 100, 101- העברת זכויות בניה
		מספר התכנית	609-0250407
1.2	שטח התכנית		9.37 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית	
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 8
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתיבות

קואורדינאטה X 160651

קואורדינאטה Y 592771

1.5.2 תיאור מקום מגרשים בצומת רחובות גרשונביץ ואגוז.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתיבות	הרב גרשונביץ		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39579	מוסדר	חלק	55	56, 73, 89, 95

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

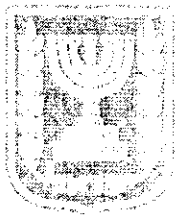
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
158 /102 /03 /22	101 - 100

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
158 /102 /03 /22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /22 /102 ממשיכות לחול.	6004	121	13/09/2009



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
חוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			ישראל מסילטי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		23/03/2015	ישראל מסילטי		23/03/2015	תשריט מצב מאושר	לא

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			קריית מיכאל בע"מ	אשקלון	כצנלסון	13	08-6845233	08-6845233	2doron17@ gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	03-9533333	08-6264250	
חוכר			קרית חינוך ישיבת הנגב- חנוך לנער נתיבות	נתיבות	(*)		08-6845233	08-6845233	2doron17@gmail.co m

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנית מס': 609-0250407 - שם התכנית: נחלת יששכר - רח' גרשונוביץ מגרשים 100, -101 העברת זכויות בניה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני		08-9493000		Mesi4@012.net.il
	מודד	רם בן חיים	723	רם מדידות	ראשון לציון	הנח"ל	4	03-9613720	03-9612673	



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

תוספת 2 קומות לתאי שטח 100,101 ותוספת 17 יח"ד בתא שטח 100

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי מספר קומות מ-5 ל-7 (תוספת 2 קומות) לתאי שטח 100 ו-101 ע"פי סעיף 62א(א) (א4)
- ב. שינוי גובה מבנים מ-20 ל-25 מ' לתאי שטח 100 ו-101 ע"פי סעיף 62א(א) (א4)
- ג. הגדלת מספר יח"ד מ-68 ל-85 (תוספת 17 יח"ד בתא שטח 100), ללא שינוי בסך זכויות הבנייה בהשוואה למספר היחידות (א4) (א8).
- ד. העברת 1000 מ"ר שטחים עיקריים מתא שטח 101 לתא שטח 100 ע"פי סעיף 62א(א) (א6)



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 9.37

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	צב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	85		+17	68	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	7,520			7,520	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר 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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
דרך מאושרת	2,1	גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים ב'	101
מגורים ב'	101,100	קו ניקוז	מגורים ב'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,582	16.88
מגורים ב'	7,788	83.12
סה"כ	9,370	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,581.78	16.88
מגורים ב'	7,788.21	83.12
סה"כ	9,370	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית מפורטת מס' 158/102/03/22
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	ע"פ תכנית מפורטת מס' 158/102/03/22 ומלבד שינויים המפורטים להלן: 1. תותר הקמת מבנים בני 7 קומות שהגובהם לא יעלה על 22 מ' (לא כולל מתקנים טכניים על הגג).
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית מפורטת מס' 158/102/03/22
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	ע"פ תכנית מפורטת מס' 158/102/03/22

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד
						מעל הכניסה הקובעת					
						מ"ר	מ"ר	גודל מגרש כללי	שרות	עיקרי	סה"כ שטחי בניה
7	(1) 25	13.53	51	40	150	5760	1000	4760	3843	100	מגורים ב'
7	(1) 25	8.62	34	40	95	3760	1000	2760	3945	101	מגורים ב'
			85			9520	2000	7520	7788	<סך הכל>	מגורים ב'

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

הצעה ברמת הטבלה:

קוי בנין כמסומן בתשריט

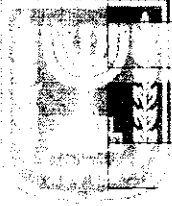
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כולל מתקנים טכניים על חגג.

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p>6.1</p>
<p>היתרי בניה ינתנו ע"י וועדה הקומית ע"פ תכנית מפורטת מס' 158/102/03/22 ותכנית זו לא תהיה אישורה</p>	
<p><b>6.2 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p>6.2</p>
<p>היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p><b>6.3 פיתוח תשתית</b></p>	<p>6.3</p>
<p>א. בתנאים בהיתר הבניה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה הכולל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה(להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומיסרשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאשר על פי דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.</p> <p>ד. חיבור הבנין לרשת המים יהיה באישור אגף המים במועצה האיזורית.</p>	
<p><b>6.4 חשמל</b></p>	<p>6.4</p>
<p>. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קו חשמל מתח נמוך: 2.25 מ' מציר הקו</li> <li>2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: 6.5 מ' מציר הקו</li> <li>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו</li> <li>4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו</li> <li>5. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו</li> </ol> <p>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</p>	

6.4	<b>חשמל</b>
	קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.
6.5	<b>חניה</b>
	החניה תיהיה בתחום המגרש על פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.
6.6	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

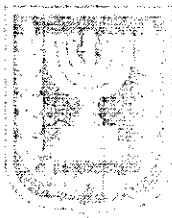


**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	קריית מיכאל בע"מ 514781061	קריית מיכאל בע"מ 514781061	קריית מיכאל בע"מ 514781061
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	רשות מקרקעי ישראל 0	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	קרית חינוך ישיבת הנגב- חנוך לנער נתיבות 580061851	חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	עורך ראשי	תאריך: 18.01.15

