

609-028982

תכנית מס': 609-028982 - שם התכנית: איחוד מגרשים והגדלת זכויות בניה במגרשים 709-711, שכ' נתיבות מערב

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 609-028982

איחוד מגרשים והגדלת זכויות בניה במגרשים 709-711, שכ' נתיבות מערב

יזמן זמן  
תורה תרס"ה

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נתיבות  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

יזמן זמן  
תורה תרס"ה

ועדה מקומית נתיבות  
אישור תוכנית מס' 609-028982  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
בישיבה מס' 201505 ביום 11/7/15  
5.8.15  
יו"ר הועדה סמנכ"ל תכנון

יזמן זמן  
תורה תרס"ה

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת לאחד מגרשים מס' 709-711 ולהוסיף זכויות בניה בשל הצורך בהוספת יחיד.

תוכנית זמן  
מונה ותוספת 9

תוכנית זמן  
מונה ותוספת 9

תוכנית זמן  
מונה ותוספת 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית      שם התכנית  
ומספר התכנית      איחוד מגרשים והגדלת זכויות בניה במגרשים  
709-711, שכי נתיבות מערב

מספר התכנית      609-0289892

1.2 שטח התכנית      10.8 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  
להפקיד את התכנית      מקומית

לפי סעיף בחוק      62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) 1 (1)  
(א) 2

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

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתיבות

158738 קואורדינאטה X

591926 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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 נתיבות מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39857	מוסדר	חלק		108
39858	מוסדר	חלק	33-35	52-53

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

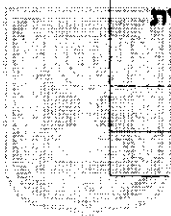
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
127 /02 /22	711 - 709
2073 /מק/ 22	711 - 709

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



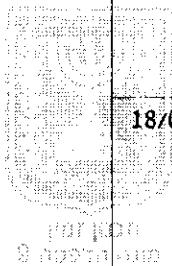
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/08/2008	4418	5840	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 127 /02 /22 ממשיכות לחול.	שינוי	127 /02 /22  ✓
26/06/2014		6827	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22 /מק/ 2073 ממשיכות לחול.	שינוי	2073 /מק /22



**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
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000			ישראל מסילטי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			11/03/2015	אילן אזוט		17/05/2015	טבלת הקצאה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		11/02/2015	ישראל מסילטי		08/03/2015	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ	נתיבות	ארזים	72	08-9933775	08-9933780	hays@bezeqint.net

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ	נתיבות	ארזים	72	08-9933775	08-9933780	hays@bezeqint.net

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493300	08-9494400	mesi12@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	דרך מצדה ) (1		08-6499959	08-6497574	

(1) כתובת : מרכז הנגב 19.

**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**

הוספת זכויות בניה לצורך תוספת יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת 1375 מ"ר לשטחים העיקריים ו-400 מ"ר לשטחי שרות ע"פ סעיף 62א(א) (1)(א)(2).
2. תוספת 13 יח"ד ע"פ סעיף 62א(א) (8).
3. איחוד מגרשים 709-711 למגרש מסי 1000. ע"פ סעיף 62א(א)(1).





### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	10.8
------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	78		+13	65	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	8,200		+1,375	6,825	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
דרך מאושרת	2,1
מגורים ב'	1000

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,957	27.48
מגורים ב'	7,804	72.52
סה"כ	10,761	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,957.1	27.38
מגורים ב'	7,842.9	72.62
סה"כ	10,800	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים ע"פ תכנית מאושרת 2073/מק/22 ותכנית 127/02/22.
4.1.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח הקמת מבנה או מספר מבנים מגורים בני 7 קומות וסה"כ 78 יח"ד. שאר הוראות של תכניות מאושרות 2073/מק/22 ו- 127/02/22 ממשיכות לחול.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים ע"פ תכנית מאושרת 2073/מק/22 ותכנית 127/02/22.
4.2.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח ע"פ תכנית מאושרת 2073/מק/22 ותכנית 127/02/22.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
	קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	7	78	35	160	12500	1300		3000	8200	7843	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. היתרי בניה ינתן ע"י ועדה מקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע סעיף 6.3.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. 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 ינתן 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> <p>1. קו חשמל מתח נמוך : 2.25 מציר הקו</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי : 6.5 מ' מציר הקו</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח : 8.5 מ' מציר הקו</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20 מ' מציר הקו</p> <p>5. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו : 35 מ' מציר הקו</p> <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 קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>
<b>6.5</b>	<b>ניקוז</b>
	<p>1. במגרשים בהם ישנם פחות מ- 15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.7</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	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'.

<b>6.7</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.



המכון לתכנון  
מונה תדפיס 8

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

--	--



המכון לתכנון  
מונה תדפיס 8



המכון לתכנון  
מונה תדפיס 8

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b> שם ומספר תאגיד: ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ 513233569	<b>שם:</b> חברה/תאגיד ממשלתי	<b>סוג:</b> תאריך: 14.7.15 חתימה:
	בעל עניין בקרקע שם ומספר תאגיד: ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ 513233569	
<b>עורך התכנית</b> שם ומספר תאגיד: ישראל מסילטי מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב 512988890	<b>שם:</b> עורך ראשי	<b>סוג:</b> תאריך: 14.7.15 חתימה:
	בעלים שם ומספר תאגיד: ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ 513233569	

