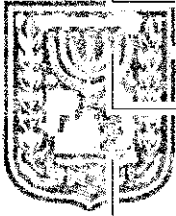


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0267419

נחלת יששכר-רח' גרשונוביץ מגרש 101, הסדרת זכויות בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי נתיבות

סוג תכנית תכנית מפורטת

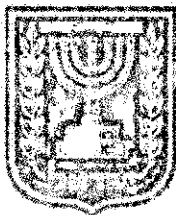
אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

ועדה מקומית נתיבות  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תוכנית מס' 609-0267419  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
 בשיבה מס' 201508 ביום 21/10/15  
 לאשר את התכנית  
 יו"ר הוועדה המקומית  
 עיריית נתיבות

הודעה על אישור תכנית מס' 609-0267419  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2142  
 מיום 21/10/15



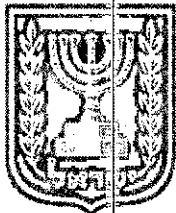
תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## דברי הסבר לתכנית

כתוצאה מדרישה וחוסר בדירות לציבור החרדי באיזור זה, מבקשת תוכנית זו להוסיף 17 יחיד בתא שטח 101. על פי התכנית המאושרת מס' 22/03/102/158 השטחים העיקריים המותרים לבניה בתא שטח 101 הם 3760 מ"ר ושטחי השירות המותרים לבניה הם 1000 מ"ר. על פי סעיף 62א (1) (א) (2) לחוק התכנון והבניה תכנית זאת מבקשת להגדיל את השטחים הנ"ל ב 60% שהם 2256 מ"ר (עיקרי) ו 600 מ"ר (שרות) אשר מתוכם אנו מנצלים 2000 מ"ר עיקרי ו 280 מ"ר שרות בהתאמה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

נחלת יששכר-רח' גרשונוביץ מגרש 101, הסדרת זכויות בניה

609-0267419

4.6 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מפורטת

שם התכנית 1.1

ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות שלב

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות כן של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**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 גרשנוביץ 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 גרשנוביץ		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39579	מוסדר	חלק	55	54, 56, 73, 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

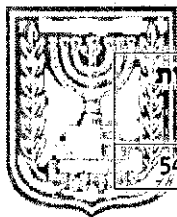
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
158 /102 /03 /22	101 - 100

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

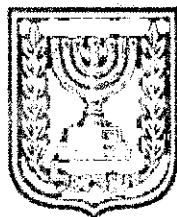
לא רלוונטי



משרד התכנון  
מדינת ישראל



משרד התכנון  
מדינת ישראל



משרד התכנון  
מדינת ישראל

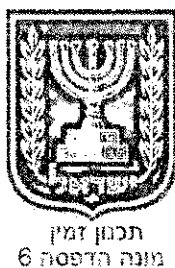
**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

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 / 158 ממשיכות לחול.	6004	121	13/09/2009



**הערה לטבלה:**

תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מאושרת 609-0250407-תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0250407 ממשיכות לחול. פרסום תוקף ברשומות 28/04/15 י.פ. 7026.



1.7 - מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			ישראל מסילטי			תשריט מצב מוצע גליון 1:	כן
מצב מאושר	רקע	1: 500		21/06/2015	ישראל מסילטי		23/06/2015	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			קרית מיכאל בע"מ	אשקלון	כצנלסון	13	08-6845233	08-6845233	2doron17@ gmail.com



משרד התכנון  
וענייני תכנון

**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- חינוך לנוער נתיבות	נתיבות	(1)		08-6845233	08-6845233	2doron17@gmail.co



משרד התכנון  
וענייני תכנון

(1) כתובת: קרית הישיבה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

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	1	08-9493000		Mesi5@012.n et.il
מודד	מודד	רם בן חיים	723	רם מדידות	ראשון לציון	הנח"ל	4	03-9613720	03-9612673	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



**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**

הקמת מסגרת תכנונית לתוספת 17 י"ד לתא שטח 101.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת מספר יח"ד מ-34 ל-51 (תוספת 17 יח"ד) ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות ע"פי סעיף 62א(א) (8).



2. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בתחום רשות עירונית ב-2000 מ"ר לשטחים העיקריים ו-280 מ"ר לשטחי ציוד השרות ע"פי סעיף 62א (א) (1) (2).

תכנון זמין  
מונה רישום 8



תכנון זמין  
מונה רישום 6

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 4.6

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	51		+17	34	יח"ד	מגורים (יח"ד)
על פי סעיף 62א (א) (1) (א) (2) .2	4,760		+2,000	2,760	מ"ר	מגורים (מ"ר)

ת"ת  
מונה הדפסה 6

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
מגורים ב'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים ב'	101
קו ניקוז	מגורים ב'	101

ת"ת  
מונה הדפסה 6

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	655	14.24
מגורים ב'	3,945	85.76
סה"כ	4,600	100

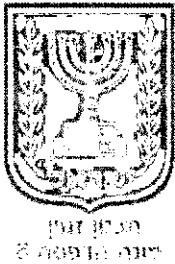
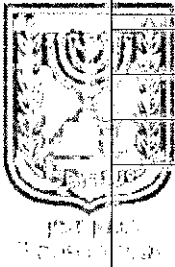
#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	654.97	14.24
מגורים ב'	3,945.03	85.76
סה"כ	4,600	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

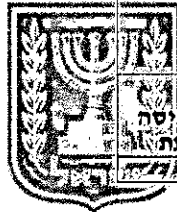
**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	על פי התכנית המאושרת מס' 158 /102 /03 /22.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	על פי התכנית המאושרת מס' 158 /102 /03 /22.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	על פי התכנית המאושרת מס' 158 /102 /03 /22.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	על פי התכנית המאושרת 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	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
7	25	12.92	51	40	153	6040	1280	4760	3945	101	מגורים ב'



תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 6

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:

קוי בניין כמסומן בתשריט



תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות**

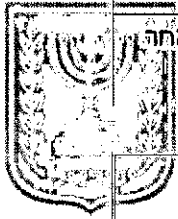
**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה ינתנו ע"י וועדה הקומית ע"פ תכנית מפורטת מס' 158/102/03/22 ותכנית זו לאחרי אישורה

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

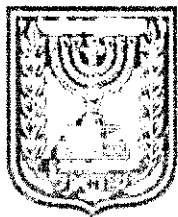
**7.2 מימוש התכנית**



מחלקת תכנון  
מגזר תכנון



מחלקת תכנון  
מגזר תכנון



מחלקת תכנון  
מגזר תכנון

**8. חתימות**

 תכנון זמין מונה הדפסה 6	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: קריית מיכאל בע"מ 514781061	<b>סוג:</b> חתימה:	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>תאריך:</b> קריית מיכאל בע"מ <b>חתימה:</b> 514781061			
 תכנון זמין מונה הדפסה 6	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 0	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>תאריך:</b> חתימה: <b>חתימה:</b>			
 תכנון זמין מונה הדפסה 6	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: קרית חינוך ישיבת הנגב-חינוך לנוער נתיבות 580061851	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>תאריך:</b> חתימה: <b>חתימה:</b>			
 תכנון זמין מונה הדפסה 6	<b>שם:</b> ישראל מסילטי	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>עורך התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב			