

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0190801

תוספת זכויות בניה למגרשים 166,160 שכונת החורש, נתיבות

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נתיבות
סוג תכנית סוג תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית נתיבות
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תוכנית מס' 609-0190801
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
בישיבה מס' 201601 ביום 22/1/16

לאשר את התכנית
המנכ"ל אילון
מונהל העיר
עיריית נתיבות

יחיא יואל
יועץ משפטי
עיריית נתיבות

הודעה על אישור תכנית מס' 609-0190801
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7220
מיום 3/3/16

ארכיב מנהל התכנון

16-08-2016
נתקבל

דברי הסבר לתכנית

תכנית זאת מבקשת להוסיף זכויות בניה למגרשים מס' 166 ו 160 ושינוי קווי בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בניה למגרשים 166,160 שכונת החורש,נתיבות
	מספר התכנית	609-0190801	
1.2	שטח התכנית	3.322 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	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) (1) (א) (1)	
	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	159399
		קואורדינאטה Y	592588

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100279	לא מוסדר	חלק		1

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
15 /101 /02 /22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /22 /02 ממשיכות לחול.	5166	1840	13/03/2003

הערה לטבלה:

שינוי לתכנית מס' 22/מק/2052 פורסם בעיתונות לתוקף 19/11/07.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:1000	1	02/06/2015	ישראל מסילטי	10/08/2015	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
	פרטי	סימי זגורי			נתיבות	החיד"א	15	08-9941487	08-9941487
	פרטי	אמנון כהן			נתיבות	ש נוה נוי	92	08-9930155	08-9930155

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סימי זגורי			נתיבות	החיד"א	15	08-9941487	08-9941487	
בעלים	אמנון כהן			נתיבות	ש נוה נוי	92	08-9930155	08-9930155	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		Mesi_arc@012.net.il
מודד	מודד	נואר אבו רג'ב	1168		נצרת	(1)		077-4001529	077-4001529	abu_r@netvision.net.il

(1) כתובת: נצרת רח' 5026/38 ת.ד. 7019 מיקוד 16452.

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 למגרשים 160 ו 166, תוך שינוי קו בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרשים 160 ו-166 ב-100%. בכל מגרש ישנה תוספת של 205 מ"ר לשטח העיקרי מעל הקרקע, 75 מ"ר לשטחי השרות מתחת לקרקע ו 45 מ"ר לשטחי השרות מעל הקרקע. וכל זאת ע"פ סעיף 62א(1) (1) (א) (1).
- שינוי קו בניין צידי בתאי שטח 160 מ 3 מ' ל-2.8 מ' כמסומן בתשריט. ע"פ סעיף 62 א(א)(4).
- שינוי קו בניין צידי בתא שטח 166 מ 10.5 מ' ל 9.5 מ' כמסומן בתשריט מ' ע"פ סעיף 62 א(א)(4).
- במגרש מס' 166 תותר הקמת פרגולה בקו בנין 0 כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62 א(א)(4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם					
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי	למצב המאושר *	מאושר	ערך
	820		+410	410	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	תאי שטח כפופים
מגורים א'	166,160	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים א'	166

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
אחוזים	מ"ר	יעוד	
100	2,278		אזור מגורים א'
100	2,278	סה"כ	
מצב מוצע			
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
100	2,278.27		מגורים א'
100	2,278.27	סה"כ	

4.	יעודי קרקע ושימושים
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ע"פ תכנית מפורטת מס' 15/101/02/22
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

ע"פ תכנית מפורטת מס' 15/101/02/22 ו 22/מק/2052,
במגרש 166 תותר הקמת פרגולה בקו בנין 0 כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	אחורי	צידי-שמאלי		
	גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה							צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים א'	160	410	90		150	650	66	(1)	1	2	1	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	166	410	90		150	650	50.3	(1)	1	2	1	(2)	(2)	(2)

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:

קווי בניין כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 250 מ"ר ע"פ תכנית מפורטת מס' 2052/מק/22.

(2) קווי בניין כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"פ 15/101/02/22 ותכנית זו לאחר אישורן.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.3 היטל השבחה

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

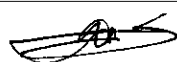
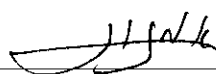
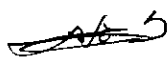
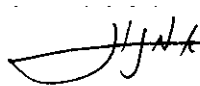
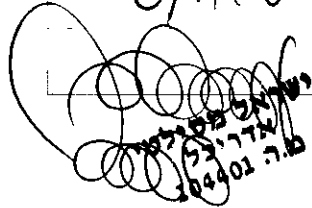
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית- 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 3/2/16 חתימה: 	סוג:	שם: סימי זגורי שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
תאריך: 3/2/16 חתימה: 	סוג:	שם: אמנון כהן שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
תאריך: 3/2/16 חתימה: 	סוג: בעלים	שם: סימי זגורי שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: 3/2/16 חתימה: 	סוג: בעלים	שם: אמנון כהן שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: 8/2/16 חתימה: 	סוג: עורך ראשי	שם: ישראל מסילטי שם ומספר תאגיד: מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	עורך התכנית