

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

13/09/2016

הוראות התכנית



תכנית מס' 609-0329193

שינויים בינוי ותוספת אחוזי בנייה למגרשים 703 ו-704 שכ' נתיבות מערב

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי נתיבות

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ועדה מקומית נתיבות
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תוכנית מס' 609-0329193
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 כישיבה מס' 201601 ביום 23/1/16
 לאשר את התכנית
 הייחודי ווליום
 מנחה
 מנחה

הודעה על אישור תכנית מס' 609-0329193
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3252
 מיום 20/4/16

ארכיב מינהל התכנון
 16-08-2016
 נתקב



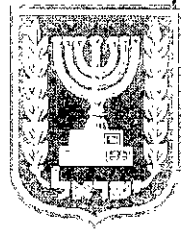
דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוסיפה שטחי בניה עד 60% המותרים לשטחי הבניה המאושרים בתכנית מס' 127/02/22. התכנית משנה את תכנית הבינוי שאושרה בתכנית 2073/מק/22 וקווי הבנין. התכנית מאפשרת עד 11 קומות מגורים ו-40 יח"ד למגרש, שה"כ 80 יח"ד בשני המגרשים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שינויים בינוי ותוספת אחוזי בנייה למגרשים 703 ו-704
שכל נתיבות מערב

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 609-0329193

1.2 שטח התכנית 6.327 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

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



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

158825 קואורדינאטה X

592250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת מערב, פלח 3, נתיבות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 סוגיות שבין חלה התכנית

שכונה נתיבות מערב

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקי בחלקן
39857	מוסדר	חלק	80-81	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

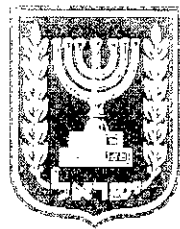
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
22/ מק/ 2073	704 - 703

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
127 /02 /22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 127 /02 /22 ממשיכות לחול.	5840	4418	8/08/2008
2073 /מק /22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22 /מק /2073 ממשיכות לחול.	6827		26/06/2014



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יעקב פישר			בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יעקב פישר		תשריט מצב מוצע	כן
בינוי	מנחה	1: 500		15/07/2015	יעקב פישר	24/08/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		10/06/2015	יעקב פישר	24/08/2015		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



דוא"ל

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס
	פרטי			י.ח דימרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9932333	08-9932333

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			י.ח דימרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9932333	08-9932333	



דוא"ל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

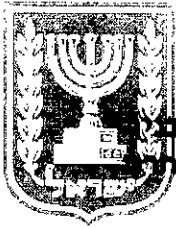
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס
	עורך ראשי	יעקב פישר	88481	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000	
מודד מוסמך	מודד	יוסי כוכבי	598	חצב - הנדסה ומדידות בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683	08-6232550

fisher.jacob
@gmail.com

hazav@netvi
sion.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 במגרשים 703 ו-704

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים לפי סעיף 62 א (א) (1).
2. הוספת 60% שטחי בניה לפי סעיף 62 א (א) (1) (א) (2).
3. שינוי קווי בנין צדדיים מ-5 מ' ל-3 מ' 62 א (א) (1) (א) (4).
4. הוספת קומות מ-6 קומות מותרות ל-11 קומות לפי סעיף 62 א (א) (4).
5. שינוי בהוראות בינוי לפי סעיף 62 א (א) (5).
6. הוספת יח"ד לפי סעיף 62 א (א) (8).



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

6.327



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	80		+32	48	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	8,064		+3,024	5,040	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 בעבודם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	704,703



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	6,328	100
סה"כ	6,328	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	6,327.17	100
סה"כ	6,327.17	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1. כל השימושים המותרים הינם לפי תכנית 127/02/22.</p> <p>2. תותר הקמה של עד 40 יח"ד במגרש, סה"כ 80 יח"ד בשני המגרשים.</p> <p>3. תותר הקמת לובי כניסה, לובי קומתי, חדר עגלות, חדר אשפה, חדר דיירים, דירות גן, מחסנים לדיירים, חדרים טכניים, קומה מפולשת וכל פונקציה אחרת הנדרשת לרווחת הדיירים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>הוראות התכנית החלות יקבעו לפי תכנית 127/02/22 למעט המצוין לעיל.</p> <p>1. הוראות בינוי:</p> <p>א. תותר הקמת 11 קומות מגורים לרבות קומת מגורים אחת מתחת לכניסה הקובעת באם יידרש.</p> <p>ב. קומת יציאה לגג לא תחשב במניין הקומות.</p> <p>ג. תותר הצמדת חצרות לדירות הקרקע.</p> <p>ד. תותר בניית מחסנים פרטיים לדירות. מיקום וגודל המחסנים יהיה על-פי התכנון המפורט בבקשה להיתר הבניה. שטח המחסנים ימנה במניין שטחי השרות.</p> <p>2. קירות תומכים וקירות גדר בנויים:</p> <p>גובה הקירות התומכים ההיקפיים והגדרות בין המגרשים יבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מהבקשה להיתר.</p> <p>3. צורתו ומראהו של הבניין:</p> <p>חומרי הגמר בחזיתות המבנים יהיו אבן בכל עיבודיה, טיח, עץ, זכוכית, אלומיניום או שילוב ביניהם, סה"כ שטח חיפוי האבן בחזיתות לא יפחת מ 70%.</p> <p>4. אצירת אשפה:</p> <p>בתאום הנחיות הרשות המקומית ובתחום קווי המגרש.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קד"ר	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(4)	(4)	(4)	(4)	1	11 (3)	40	200	6336	(1) 768	(1)	(2) 1536	(1) 4032	גודל מגרש כללי	3164	703	מגורים ב'	
(4)	(4)	(4)	(4)	1	11 (3)	40	200	6336	(1) 768	(1)	(2) 1536	(1) 4032	גודל מגרש כללי	3164	704	מגורים ב'	
						80		12672	1536		3072	8064					מגורים ב' <סך הכל>

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) יותרו זכויות הבנייה אשר אינם נמנים במניין השטחים לפי תכנית 127/02/22 לרבות זכויות למרפסות, עליית גג וממ"דים. הזכויות הנ"ל יתווספו באופן יחסי לתוספת השטחים ותוספת יחידות הדיור שבתכנית זו.
- (2) א. תותר בניית לובי קומתי, חדר עגלות, חדר אשפה, מחסנים לדיירים בשטח של עד 6 מ"ר נטו לכל יח"ד, קומה מפולשת וכל פונק' אחרת הנדרשת לרווחת הדיירים.
ב. יותרו זכויות הבנייה אשר אינם נמנים במניין השטחים לפי תכנית 127/02/22 לרבות זכויות למרפסות, עליית גג וממ"דים. הזכויות הנ"ל יתווספו באופן יחסי לתוספת השטחים ותוספת יחידות הדיור שבתכנית זו.
- (3) קומת הגג אינה נמנית במניין הקומות.
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

לפי תכנית מס' 127/02/22.

6.2 חניה

החניה תיהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.3 תשתיות

הנחיות לתשתיות לפי תכנית 127/02/22.

6.4 היטל השבחה

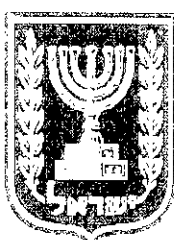
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 5 שנים



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך: 17.2.16
שם ומספר תאגיד: י.ח דימרי בניה ופיתוח בע"מ 511399388		חתימה: י.ח. דמו בניה ופיתוח בע"מ טל: 9939000-8	
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך: 17.2.16
שם ומספר תאגיד: י.ח דימרי בניה ופיתוח בע"מ 511399388	בעלים	חתימה: י.ח. דמו בניה ופיתוח בע"מ טל: 9939000-8	
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך: 16/2/16
שם ומספר תאגיד: פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	יעקב פישר	חתימה: פישר אלחנני אדריכלים בע"מ ח.פ. 514708056 טל: 08-6321315 / 08-6210000 כתובת: עומתים 9, עומר 84965	

