

22/2/2016

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0365023

שינוי קו בנין במגרש מס' 155, שכ' החורש, נתיבות

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נתיבות
	תכנית מפורטת

אישורים

**ועדה מקומית נתיבות**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תוכנית מס' 609-0365023  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
 בשיבה מס' 20601 מיום 27/1/16

לאשר את התכנית  
 מ"ר חגית יליז  
 מנהלת תכנון ופיקוח

י"ר העדה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס' 609-0365023  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 22/2  
 מיום 24/2/16

## **דברי הסבר לתכנית**

תכנית זו מבקשת לשנות קו בנין באופן נקודתי כמסומן בתשריט לצורך הסדרת המצב הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קו בנין במגרש מס' 155, שכ' החורש, נתיבות
1.1	מספר התכנית	609-0365023
1.2	שטח התכנית	2.331 דונם
1.3	מהדורות	שלב
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 4
	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

159510 קואורדינאטה X

592719 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
39829	לא מוסדר	חלק		1
39892	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

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

הערה לטבלה:

שינוי לתכנית 22/מק/2077 תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22/מק/2077 ממשיכות לחול. (פרסום בעיתונות לתוקף 06/02/2014).

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל מסילטי		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	21/10/2015	ישראל מסילטי	07/10/2015		1: 500	רקע	מצב מאושר

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	עודד שריקי			נתיבות	(1)		08-9933775	08-9933780	
	פרטי	פנינה אוזן זהרה			נתיבות	(1)		08-9933775	08-9933780	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח השקמה שכונת החורש.

**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			ר.מ.י	באר שבע	התקוה	4	08-6264220	02-6548918	
חוכר	עודד שריקי			נתיבות	(1)		08-9933775	08-9933780	
חוכר	פנינה אוזן זהרה			נתיבות	(1)		08-9933775	08-9933780	

(1) כתובת: רח השקמה שכונת החורש.

**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	קרית עקרון חסן מלך מרוקו השני		1	08-9493000		Mesi5@012.n et.il

ב

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	גולן אזוט	1331	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il



## 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

שינוי קו בנין והסדרת המצב הקיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין נקודתי כמסומן בתשריט ע"פ 62א (א) סעיף קטן 4.
  - א. שינוי קו בנין קדמי מ-5 מ' ל-0 מ' עבור חניה מקורה.
  - ב. שינוי קו בנין צידי ימני מ-3 מ' ל-0 מ' עבור חניה מקורה, חדר אשפה, פרגולה, חדר גנרטור ומטבחון.
  - ג. שינוי קו בנין צידי שמאלי מ-3.5 מ' ל-0 מ' עבור פרגולה ומבנה שרות לבריכה.
  - ד. שינוי קו בנין אחורי מ-3.5 מ' ל-0 מ' עבור פרגולות, חדר גנרטור וחדר שרות לבריכה.
- חדר הגנרטור, חדר השרות לבריכה והחניה המקורה ממוקמים בפינות המגרש.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2.331		למצב המאושר *	מאושר*		
	6			6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	950			950	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	1
דרך משולבת	2
מגורים א'	155

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	דרך מאושרת
12.44	290	דרך משולבת
4.63	108	מגורים א'
82.93	1,933	
100	2,331	סה"כ

  

מצב מוצע		יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	דרך מאושרת
12.47	290.61	דרך משולבת
4.63	108	מגורים א'
82.90	1,932.52	
100	2,331.14	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 מגורים א'**

**4.1.1 שימושים**

1. מרתף-

א. תותר הקמת מרתף בתחום גבולות המגרש

ב. תותר כניסה נפרדת למרתף.

3. קווי בנין כמסומן בתשריט.

שאר ההוראות ע"פ תכנית 2077/מק/22.

**4.1.2 הוראות**

**4.2 דרך מאושרת**

**4.2.1 שימושים**

דרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל. בתחום דרך יותר העברת קווי תשתית בתאום עם

המחלקות האחראיות בעיריית נתיבות.

**4.2.2 הוראות**

א **בינוי ו/או פיתוח**

תאסר כל בניה.

**4.3 דרך משולבת**

**4.3.1 שימושים**

ע"פ תכנית מאושרת מס' 22 / 02 / 101 / 15.

**4.3.2 הוראות**

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			עיקרי	עיקרי	אחורי	קדמי		
מגורים א'	155	1932	950	225	43	9.5	מעל הכניסה הקובעת 2 (1)	מתחת לכניסה הקובעת 1	צידו- ימני (2)	צידו- שמאלי (2)	אחורי (2)	קדמי (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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 2 קומות ועלית גג..

(2) כמסומן בתשריט..

**6. הוראות נוספות .6**

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה.

**6.2 חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרשים עפ"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**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מימוש התכנית עד 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p><b>תאריך:</b> / /</p> <p><b>חתימה:</b></p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>שם:</b> עודד שריקי <b>שם ומספר תאגיד:</b></p>	<p><b>מגיש התכנית</b></p>
<p><b>תאריך:</b></p> <p><b>חתימה:</b></p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>שם:</b> פנינה אוזן זהרה <b>שם ומספר תאגיד:</b></p>	<p><b>מגיש התכנית</b></p>
<p><b>תאריך:</b></p> <p><b>חתימה:</b></p>	<p><b>סוג:</b> בבעלות מדינה</p>	<p><b>שם:</b> <b>שם ומספר תאגיד:</b> ר.מ.י 0</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b></p> <p><b>חתימה:</b></p>	<p><b>סוג:</b> חוכר</p>	<p><b>שם:</b> עודד שריקי <b>שם ומספר תאגיד:</b></p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b></p> <p><b>חתימה:</b></p>	<p><b>סוג:</b> חוכר</p>	<p><b>שם:</b> פנינה אוזן זהרה <b>שם ומספר תאגיד:</b></p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b> 8/2/16</p> <p><b>חתימה:</b></p> <p>משרד מסילטי אדריכלי מ.ר. 104401</p>	<p><b>סוג:</b> עורך ראשי</p>	<p><b>שם:</b> ישראל מסילטי <b>שם ומספר תאגיד:</b> מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב</p>	<p><b>עורך התכנית</b></p>