

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0335364

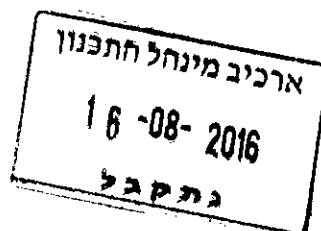
מגרשים 708,707 ו-805 שכונת נתיבות מערב

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נתיבות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית נתיבות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור תוכנית מס' 609-0335364	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה	
בשיבה מס' 2016001 ביום 27/11/16	
לאשר את התכנית	
חנינוביץ יוליוס	סגן ראש הוועדה
סגן ראש הוועדה	סגן ראש הוועדה
31/5/16	

הודעה על אישור תכנית מס' 609-0335364
מורסמה בילקוט המרסומים מס' 7220
ביום 3/3/16



דברי הסבר לתכנית

במסגרת תכנית זו מתבצע איחוד מגרשים 707 ו 708, ונוצר מגרש 707A. במגרשים 707A ו 805 בשכונת נתיבות מערב מתוכננת הקמת 3 בניינים בכל מגרש, כאשר כל בניין יהיה בן 9 קומות וכך שקומפלקס המבנים כולו(בשני המגרשים) יכלול 123 יח"ד.

לצורך כך תוכנית זו מבקשת להוסיף קומות, יח"ד, זכויות והוראות בניה וכל זאת בסמכות הועדה המקומית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרשים 708,707 ו-805 שכונת נתיבות מערב
		מספר התכנית	609-0335364
1.2	שטח התכנית		12.338 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 1, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) (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

קואורדינאטה X 158782

קואורדינאטה Y 591961

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 שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39857	מוסדר	חלק	96	84-85, 106-108
39858	מוסדר	חלק		52

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
127 /02 /22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 127 /02 /22 ממשיכות לחול.	5840	4418	18/08/2008
22/ מק/ 2073	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 בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500		25/08/2015	ישראל מסילטי	25/08/2015	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	24/06/2015	ישראל מסילטי	16/07/2015	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
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, אריה ליבוביץ		רמת גן	זיבוטינסקי	7		077-7051717	077-7051717	
					(1)					

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: נציג (מיופה כח) הדיירים בתאי שטח A ו-805.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אריה ליבוביץ		רמת גן	זיבוטינסקי	7		077-7051717	077-7051717	

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	1		08-9493000		Mesi5@012.net.il
מודד	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט	באר שבע	דרך מצדה	100	08-6499959	08-6497574	
מוסמך				בע"מ	(1)					

(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

איחוד מגרשים, הוספת קומות, יח"ד וזכויות והוראות בניה במגרשים 707A ו-805.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד מגרשים 707 ו-708 ויצירת מגרש 707A ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרשים 707A ו-805 כמפורט: בסעיף 62א(1) (א) (1) (א) (2). במגרש 707A-
 - א. תוספת 1545 מ"ר לשטחים העיקריים
 - ב. תוספת 370 מ"ר לשטחי השרות מעל הקרקע.במגרש 805-
 - א. תוספת 1993 מ"ר לשטחים העיקריים.
 - ב. תוספת 615 מ"ר לשטחי השרות מעל הקרקע.
3. העברת שטחי שרות ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת ע"פ סעיף 62א(א) (6).
 - א. במגרש 707A שטחי שרות בסך 750 מ"ר.
 - ב. במגרש 805 שטחי שרות בסך 492 מ"ר.
4. הוספת יח"ד ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.
 - א. במגרש 707A מ-45 יח"ד ל-72 יח"ד.
 - ב. במגרש 805, מ-24 יח"ד ל-51 יח"ד.
5. הוספת קומות ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
 - א. במגרש 707A הוספת 4 קומות, מ-5 קומות ל-9 קומות.
 - ב. במגרש 805 הוספת 5 קומות מ-4 קומות ל-9 קומות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		12.338			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
		מאושר*	למצב המאושר *	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	69	+54	123	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	7,182	+3,238	10,420	

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'	707A, 805

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,671	29.68
מגורים ב'	5,195	42
מגורים ג'	3,504	28.33
	12,370	100
סה"כ		

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,671.08	29.75
מגורים ב'	8,667.84	70.25
	12,338.91	100
סה"כ		

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים עפ"י תכנית מס' 127/02/22 ו 22/ מק/ 2073.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א.תותר הקמת מבנים בעלי 9 קומות. ב.תותר הקמת 3 מבנים בכל מגרש. ג.תותר בליטת מרפסות וכרכובים מעבר לקו בנין בשיעור שלא יעלה על 40%.
	שאר ההוראות עפ"י תכנית מס' 127/02/22 ו 22/ מק/ 2073.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים עפ"י תכנית מס' 127/02/22 ו 22/ מק/ 2073.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח עפ"י תכנית מס' 127/02/22 ו 22/ מק/ 2073.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בניה (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
				מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(2)	(2)	(2)	(2)	9	72	36.33	8650	(1) 150	2200	5163.5	707A	מגורים בי
(2)	(2)	(2)	(2)	9	51	28.25	6100	(1) 150	1500	3504	805	מגורים בי

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) עבור אחסנה, מתקנים הנדסיים וטכניים..

(2) קווי בניין כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

6.2 חניה

החניה תהיה עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.3 חשמל

א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן 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:

1. קו חשמל מתח נמוך: 2.25 מ' מציר הקו

2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: 6.5 מ' מציר הקו

3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו

4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו

5. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו

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.

6.4 חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

6.5 היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: אריה ליבוביץ, עו"ד
Arye Leybovitch, Adv.
מ.ר. 40617 L.N.
חתימה:

סוג:
מייצג בא כח

שם:
אריה ליבוביץ
שם ומספר תאגיד:
מגיש
התכנית

תאריך: אריה ליבוביץ, עו"ד
Arye Leybovitch, Adv.
מ.ר. 40617 L.N.
חתימה:

סוג:
בעלים

שם:
אריה ליבוביץ
שם ומספר תאגיד:
בעל עניין
בקרע

תאריך: ישראל מסילטי
ישראל מסילטי
מ.ר. 104402
חתימה:

סוג:
עורך ראשי

שם:
ישראל מסילטי
שם ומספר תאגיד:
עורך
התכנית
מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב