

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

979886

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0397208

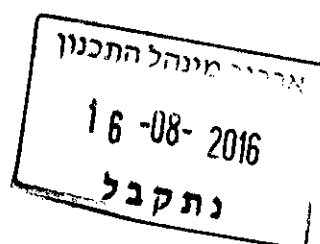
תוספת זכויות בניה למגרשים מס' 706, 725 שכל נתיבות מערב

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נתיבות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית נתיבות	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור תוכנית מס' 609-0397208	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה	
בשיבת מס' 2016005 ביום 21/6/16	
לאשר את התכנית	ח' מוביל גוליוס
יחיא זנון	מנהל תכנון
יד חסיא פתחיה	קצ'ית תכנון
8/8/16	

הודעה על אישור תכנית מס' 609-0397208
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7308
מיום 26/7/16



דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת של יחידות דיור, קומות וזכויות בניה בשני המגרשים 706 ו-725 לפי סעיף 62א.

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 מס' 725, 706 שכל נתיבות מערב
		מספר התכנית	609-0397208
1.2	שטח התכנית		6.599 דונם
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	62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) (1) (א) (2)	
	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 158825

קואורדינאטה Y 592250

1.5.2 תיאור מקום נתיבות מערב

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	שליו		

שכונה נתיבות מערב מגרשים 706 ו- 725

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39857	מוסדר	חלק	83, 91	

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
609-0216168	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0216168 ממשיכות לחול.	6996	3825	25/02/2015

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				יוסי לוי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסי לוי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב			11/02/2016	יוסי לוי	11/02/2016		כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250		26/02/2016	יוסי לוי	26/02/2016	נספח בינוי ופיתוח	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250		26/02/2016	יוסי לוי	26/02/2016	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			קן התור הנדסה ובנין בע"מ	שילת	(1)		08-9768107	08-9768129	yoav@ken-hator.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אזור התעשייה שילת ת.ד. 87.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קן התור הנדסה ובנין בע"מ	שילת	(1)		08-9768107	08-9768129	yoav@ken-hator.com

(1) כתובת: אזור התעשייה שילת ת.ד. 87.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			קן התור הנדסה ובנין בע"מ	שילת	(1)		08-9768107	08-9768129	yoav@ken-hator.com

(1) כתובת: אזור התעשייה שילת ת.ד. 87.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסי לוי		פרגר לוי אדריכלים	כפר סבא	ירושלים	46	09-8866097		yosi.pl.arch@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יוסי כוכבי	598	חצב הנדסה ומדידות בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683	08-6232550	hazav@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

תוספת זכויות יחיד למגרשים 706, 725

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 2 קומות מ-8 מותרות ל-10 קומות לפי סעיף 62א (א) (א4)
2. הוספת שטחי בניה לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (2). 1330 מ"ר עיקרי (כולל שטחים עבור מרפסות מקורות) ו-340 מ"ר שרות לכל מגרש.
3. הוספת יחיד לפי סעיף 62א (א) (8). 8 יחיד לכל מגרש. סה"כ 16 יחיד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם				6.599		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	60	+16	76		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	5,040	+2,660	7,700		כולל שטחים עבור מרפסות מקורות

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
מגורים ב'	725,706

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	6,599	100
סה"כ	6,599	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	6,599.83	100
סה"כ	6,599.83	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מפורטת 127/02/22 ביעוד מגורים מיוחד
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	מספר הקומות יהיה 10 בהתאם לתכנית הבינוי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	צידי- ימני				צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ב'	מגורים ב'	706	3256	3850	1300		480	5630	38	38	10	5	5	5	
מגורים ב'	מגורים ב'	725	3343	3850	1300		480	5630	38	38	10	5	5	5	

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

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	בכפיפות לתכנית תקפה מס' 127/02/22
6.2	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קן התור הנדסה ובנין בע"מ 51181721		5.7.16 חתימה: קן התור הנדסה ובנין בע"מ
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קן התור הנדסה ובנין בע"מ 51181721		5.7.16 חתימה: קן התור הנדסה ובנין בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קן התור הנדסה ובנין בע"מ 51181721	בעלים	5.7.16 חתימה: קן התור הנדסה ובנין בע"מ
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פרגר לוי אדריכלים	עורך ראשי	5.7.16 חתימה: P&L PRAGER LEVI ARCHITECTS פרגר לוי אדריכלים

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 609-0397208

שם התוכנית: נתיבות מערב - מגרשים 706, 725

עורך התוכנית: יוסי לוי- אדריכל

תאריך: 11/2/2016

PRAGER LEVI ARCHITECTS
פרגר לוי אדריכלים

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידני- ימני	צידני- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ג'	706	3256	2520	960			3960	122	30			8		5	5	5	5
	725	3343	2520	960			3960	118	30			8		5	5	5	5