

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

609263

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0324384

מגורים במגרש מס' 728, שכונת נתיבות מערב, נתיבות

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נתיבות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית נתיבות
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תוכנית מס' 609-0324384
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
בישיבה מס' 206007 בזמן 31/08/16

לאשר את התכנית
חיים יוליוס
נאמן מטעם הוועדה

נאמן
י"ד הועדה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס' 609-0324384
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7351
בזמן 26/09/16

אנרכיב מינהל התכנון

11-01-2017

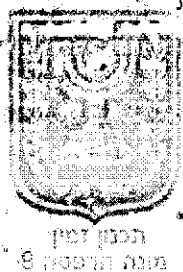
י"ד ת"ת

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתירה אפשרות ביצוע מבנה של 3 כניסות תואם לשכונה ולסביבה, הגדלת כמות יחידות דיור והוספת של זכויות בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מגורים במגרש מס' 728, שכונת נתיבות מערב, נתיבות

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

609-0324384

מספר התכנית

3.311 דונם

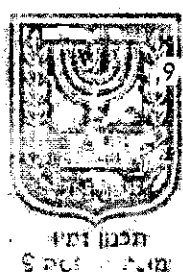
1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית



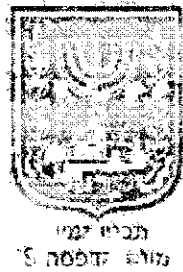
62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א)
סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9
62 א (א) (1) (1) (א) (2)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתיבות

קואורדינאטה X 159475

קואורדינאטה Y 591750

1.5.2 תיאור מקום שכונת מערב נתיבות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999999	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

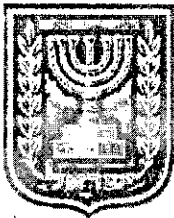
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
127 /02 /22	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 127 /02 /22 ממשיכות לחול.	5840	4418	18/08/2008
2073 /מק/ 22	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 22/מק/ 2073 ממשיכות לחול.	6827		26/06/2014



תכנית מס' 728
מונה תדפיסה 9



תכנית מס' 728
מונה תדפיסה 9



תכנית מס' 728
מונה תדפיסה 9

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				ורה ברוכיס			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ורה ברוכיס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	03/05/2016	ורה ברוכיס	05/05/2016		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	03/05/2016	ורה ברוכיס	05/05/2016		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	אבנר ישראלי		א. ישראלי בע"מ	אשדוד	העצמאות	85	08-8658854	08-8641945	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבנר ישראלי		א. ישראלי בע"מ	נתיבות	העצמאות	85	08-8658854	08-8641945	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	03-9411011		
חוכר	אבנר ישראלי		א. ישראלי בע"מ	אשדוד	העצמאות	85	08-8658854	08-8641945	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ורה ברוכיס		א.ד כהן	בית שמש	בית שמש	31	086490730		verab@adcohen.co.il
	מודד	ראמי אבו ריא	1251		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6652088		h_negev@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 בינוי בהתאם לשכונה ולסביבה, הגדלת כמות יחידות דיור ותוספת זכויות בנייה במגרש מס' 728 שכי נתיבות מערב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התכנית מאפשרת :

1. תוספת של 14 יחיד כד שמספר יחיד לא יעלה על 54 ע"פ סעיף 62א(א)(8).

2. תוספת 2 קומות כד שסך הכל מספר הקומות לא יעלה על 10 קומות מעל לכניסה הקובעת, ע"פ סעיף 62א(א)(4).

3. שינוי תכנית בינוי ע"פ סעיף 62א(א)(5).

4. תוספת 2000 מ"ר לשטחים העיקריים ו- 800 מ"ר לשטחי השרות ע"פ סעיף 62א(א)(1)(1)(א)(2).

5. העברת 600 מ"ר משטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת ע"פ סעיף 62א(א)(9).

6. שינוי בקווי בנין צידי-ימני, צידי-שמאלי ואחורי מ- 5.0 מ' ל- 3.5 מ', לפי סעיף 62 א (א) (4).



תכנון זמין
משרד תדפיס 9



משרד תדפיס 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	3.311
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
		מאושר*	למצב המאושר *	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	40	+14	54	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	4,200	+2,000	6,200	

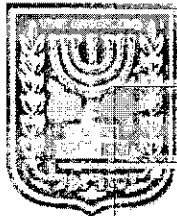
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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 ג'	728



3.2 טבלת שטחים

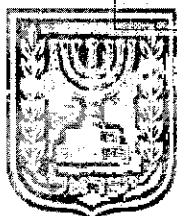
מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	3,311	100
סה"כ	3,311	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	3,310.59	100
סה"כ	3,310.59	100

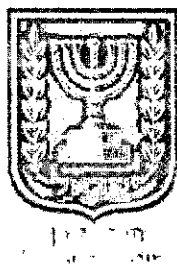
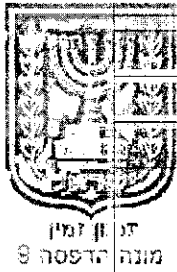
3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



מונ : תדפסר 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מפורטת מס' 127/02/22 בייעוד מגורים מיוחד.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	מספר הקומות יהיה 10 קומות עפ'י תכנית בינוי. יותר עד 14 מ"ר שטח למרפסות לכל יח"ד, בנוסף לשטחים העיקריים מצוינים בטבלה 5. שאר ההנחיות בהתאם לתכנית מפורטת מס' 127/02/22.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בניה (מטר)				מ"ר שטח גודל מגרש כללי	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מערך הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי			
3311	6200	3000	200	9400	38	54	10	3.5	3.5	3.5	5	756 (1)

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) יותר עד 14 מ"ר שטח למרפסות לכל יח"ד, בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש ולפי תקן החניה של תכנית מתאר נתיבות התקף בעת מתן היתר הבניה.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ועל פי לתכנית מס' 22/מק/2073.
6.3	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אבנר ישראלי שם ומספר תאגיד: א. ישראלי בע"מ 514120682		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	אבנר ישראלי שם ומספר תאגיד: א. ישראלי בע"מ 514120682		א. ישראלי הגורם לכניסה לפיתוח בע חתימה: ח.פ-514120682
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	אבנר ישראלי שם ומספר תאגיד: א. ישראלי בע"מ 514120682	חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	ורה ברוכיס שם ומספר תאגיד: א.ד כהן	עורך ראשי	חתימה:

