

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

609426

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

תכנית מס' 609-0442764

הוספת זכויות בניה במגרש מס' 726, נתיבות מערב

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתיבות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

ועדה מקומית נתיבות
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תוכנית מס' 609-0442764
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תחליטה
בישיבה מס' 22/6008 ביום 27/9/16
לאשר את התכנית

חתימה
מנכ"ל הועדה המקומית

27/9/16

הודעה על אישור תכנית מס' 609-0442764
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2380
מיום 16/10/16



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מבקשת להקים ארבעה בנינים בני תשע קומות, במגרש מס' 726 בשכונת נתיבות מערב. במסגרת הבקשה תוכנית זו מוסיפה זכויות בניה, יחידות דיור וקומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

הוספת זכויות בניה במגרש מס' 726, נתיבות מערב

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 609-0442764

1.2 שטח התכנית 8.722 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתיבות

159414 קואורדינטה X

591972 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

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
100279	לא מוסדר	חלק		2-3

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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



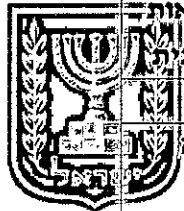
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	29/06/2016	אריאל סדרה	30/06/2016	נספח בינוי ותנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	13/06/2016	ישראל מסילטי	28/06/2016	מצב מאושר	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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			ארזי הנגב בע"מ	נתיבות	ארזים	72	08-9933775	08-9933780	

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	08-6264250	
חוכר			ארזי הנגב בע"מ	נתיבות	ארזים	72	08-9933775	08-9933780	



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		Mesi5@012.net.il
מודד	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	דרך מצדה) (1	6	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	עמי גוטליב	108188	עמי גוטליב - הנדסת כבישים תנועה וניקוז	קרית טבעון	(2)		050-7424501		a.gottlieb.eng@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	אריאל סדרה	16701081	אריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח בע"מ	כפר סבא	(3)		09-7407401	09-7407402	ariel@asadra.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

(1) כתובת : מרכז הנגב 19ב"ש.

(2) כתובת : קרית טבעון ת.ד. 1454.

(3) כתובת : ת.ד. הוד השרון 45100.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

הקמת 4 בנינים בני 9 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 3 קומות, מ-6 קומות ל-9 קומות, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 4א.
2. תוספת 58 יח"ד, מ 92- יח"ד ל-150 יח"ד, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב-60% עפ"י סעיף, 62א (א) (1) (א) (2) :
- א. הוספת 3312 מ"ר לשטחי שרות מעל הקרקע.
- ב. הוספת 5796 מ"ר שטחים עיקריים מעל הקרקע.
4. העברת 188 מ"ר שטחי שרות בלתי מנוצלים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

8.722

שטח התכנית בדונם



הערות

סה"כ מוצע בתוכנית

שינוי (+/-)

מצב

ערך

סוג נתון כמותי

מפורט מתארי

למצב המאושר * למצב מאושר

מאושר

מ"ר

מגורים (מ"ר)

150

+58

92

יח"ד

מגורים (יח"ד)

15,456

+5,796

9,660

מ"ר

מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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



תאי שטח

יעוד

1

דרך מאושרת

726

מגורים ג'

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים

מ"ר

יעוד

13.58

1,371

דרך מוצעת

86.42

8,722

מגורים מיוחד

100

10,093

סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב

מ"ר מחושב

יעוד

13.59

1,371.85

דרך מאושרת

86.41

8,722.26

מגורים ג'

100

10,094.12

סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית מס' 127/02/22
4.1.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח
	עפ"י תכנית מס' 127/02/22
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכנית מס' 127/02/22
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ג'	726	8722	15456	7180		1652	24288	(1)	150	9	1	(2)	(2)	(2)	(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) עפ"י תכנית מס' 127/02/22.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"פ תכנית מס' 127/02/22 ו- תכנית זו לאחר אישורה.

6.2 חניה

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

6.3 היטל השבחה

הועדה 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

8. חתימות

תאריך: הנגב יזום ובניה בע"מ חתימה: 513233569	סוג: 	שם: שם ומספר תאגיד: ארזי הנגב בע"מ 513233569	מגיש התכנית
---	-----------------	---	--------------------

תאריך: חתימה:	סוג: בבעלות מדינה	שם: שם ומספר תאגיד: ר.מ.י 0	בעל עניין בקרקע
--------------------------------	------------------------------------	--	------------------------

תאריך: ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ חתימה: ח.פ. 513233569	סוג: חוכר	שם: שם ומספר תאגיד: ארזי הנגב בע"מ 513233569	בעל עניין בקרקע
---	----------------------------	---	------------------------

תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: ישראל מסילטי שם ומספר תאגיד: מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	עורך התכנית
--------------------------------	---------------------------------	--	--------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6