

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0534396

מגרש מגורים ברח' אור לציון 53-47, נתיבות



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נתיבות
	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה:

1. איחוד וחלוקת מגרשים, בהסכמת בעלים, לפי סעיף 62 א (א) בהתאם לכך הקטנת שטח מגרש מינימלי הקבוע בתכנית.
2. שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62 א (א) 4, להסדרת המצב הקיים.
3. הנחיות מיוחדות לבית מגורים 214B, ברח' אור לציון 49 בלבד, הכוללות תוספת זכויות בניה בהיקף של עד 44.9% משטח המגרש (ששטחו 231 מ"ר), בבנייה לא רוויה.
זאת עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, סעיף 62 א (א) (1) (א) (1).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מגורים ברח' אור לציון 47-53, נתיבות

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

609-0534396

מספר התכנית

0.936 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) (1) (א) (1)

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתיבות

160332 קואורדינאטה X

592971 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' אור לציון 47-53 נתיבות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות: נתיבות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתיבות	אור לציון	49	
נתיבות	אור לציון	53	
נתיבות	אור לציון	51	
נתיבות	אור לציון	47	

שכונה נטעים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39625	מוסדר	חלק		11

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
10 / 101 / 02 / 22	214

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/05/1997	3579	4523	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /22 /10 ממשיכות לחול.	שינוי	10 /101 /02 /22



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל זוהר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל זוהר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת הקצאות	16/08/2017	יבגני ברודסקי	15/08/2017	1		מחייב	טבלאות הקצאה
כן	טבלת תאי שטח	20/06/2017	מיכאל זוהר	20/06/2017	1		רקע	טבלת שטחים
לא	נספסח בינוי מנחה	19/01/2018	מיכאל זוהר	17/01/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	10/05/2018	מיכאל זוהר	10/05/2018	1	1: 250	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
מגיש	פרטי	ישראל אברגיל			נתיבות	אור לציון	49	052-8314446	052-8314446	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנ"א דריכל	עורך ראשי	מיכאל זוהר	ה/28026		מעגלים	(1)	306	08-9948300	08-9948299	mi-zohar@inter.net.il
מודד מוסמך	מודד	יבגני ברודסקי	1230		באר שבע	מסקין אהרון	78	077-3010523	077-3010523	

(1) כתובת: מעגלים ת.ד. 306.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

חלוקה של מגרש מגורים בהסכמת בעלים, ל-4 מגרשים, הסדרת קווי בנין לפי בניה קיימת והגדלת אחוזי בניה למגרש מגורים 214B בלבד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש מגורים ל-4 תאי שטח, בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א (א) 1
2. שינוי בקווי בנין כמצוין בתשריט להסדרת המצב הקיים לפי סעיף 62 א(א) (4).
3. הגדלת השטח הכולל למגורים במגרש 214B בלבד, עפ"י סעיף 62א (א) (1) (1).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

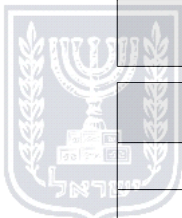
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	214A, 214B, 214C, 214D	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	214B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	936	100
סה"כ	936	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	936.49	100
סה"כ	936.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
תכליות ושימושים לפי תכנית תקפה 10/101/02/22 באזור זה תותר הקמת יחידות צמודות קרקע בבתים קוטגיים טוריים בנות שתי קומות ברצף של עד 5 יחידות למגרש. תותר בניית מחסן עד 8 מ"ר שיהיה חלק אינטגרלי מהמבנה ויחושב כשטח שרות.	
הוראות	4.1.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הגבלות בנייה לאזור מגורים א'</p> <p>4.1.1.1 המרחק בין שני בתים לא יפחת מ- 3.0 מ' או 0.0 בתנאי קיר משותף. במגרשים פינתיים אין קו בניין אחורי, אלא קווי בנין קדמיים וצדדיים בלבד.</p> <p>4.1.1.2 מספר הקומות המותר עד 2 קומות.</p> <p>גובה מפלס הכניסה 0.00- יקבע בתכנית הבינוי לביצוע.</p> <p>גובה מקסימלי לגג שטוח 7.0 מ'.</p> <p>גובה מקסימלי לגג רעפים 8.5 מ'.</p> <p>הגובה יימדד מאבן שפה בפניה הגבוהה של המגרש.</p> <p>7.1.1.3 מבני עזר: לא תותר הקמת כל מבנה עזר בתחומי המגרש. תותר הקמת חנייה בפינת המגרש ואשר תקורה בקרוי קל ללא קירות ודלתות ומידותיה יהיו 5.0 3.0 מ'. שטח החנייה המקורה יחשב כשטח שרות</p> <p>7.1.1.4 מקלטים ו/או מרחבים מוגנים: עפ"י התקנות ובהתאם להנחיות ברשות המוסמכת.</p> <p>7.1.1.5 הרחבות ותוספות לבתים יבוצעו לפי תכנית בינוי סטנדרטית באישור הועדה המקומית, היתרים להרחבה בתוספות יינתנו על סמך תכנית הרחבה סטנדרטית לכל המבנים מאותו טיפוס.</p> <p>7.1.1.6 תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שירותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק בגבול עם רחוב או מעבר ציבורי.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
2	8.5	1	48	62	8	54	240	214A	מגורים א'
2	8.5	1	63	106.9	13.05	93.85	231	214B	מגורים א'
2	8.5	1	48	62	8	54	234	214C	מגורים א'
2	8.5	1	48	62	8	54	231	214D	מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

כל קווי בנין כמסומן בתשריט



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י הוראות תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית התקפה
6.2	חניה
	החנייה תתוכנן בתוך תחומי המגרשים ועפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
6.4	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה
6.6	תשתיות
	כללי - כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות . א . חשמל - הוראות בינוי ופיתוח (1) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרה שנאים ו / או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. (2) תחנות השנאה- מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. (3) איסור בניה- בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן. מהתיל הקיצוני מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תאמ על עמוד) 2 מ' תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח על- עליון 110-161 ק"ו - 20 מ' ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל י. ארון רשת 1 מ'

<p>תשתיות</p> <p>6.6</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו / או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד במתח עליון 7 על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה מעבר קווי חשמל ראשיים -קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>ב. תקשורת- מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י' השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>ג. ביוב- כל מתקן הנבנה בגבולות תוכנית זו יטופל בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י הרשויות המוסמכות.</p> <p>ד. מים- אספקת מים תהיה מהרשת המרכזית לפי תנאים של מהנדס המועצה ובתאום עם הרשויות המוסמכות.</p>	
<p>ניקוז</p> <p>6.7</p> <p>מי גשם מגגות, מרצפות ומשטח המגרש ינוקזו אל תוך המגרש באופן שלא יגרם נזק או מפגע לבנין או לסביבה ובכפוף להוראות התכנית התקפה 10/101/02/22.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה של התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



טבלת הקצאה בסכמת הבעלים

לתוכנית מס' 601-0217067

מצב יוצא							מצב נכס					נתוני המקרעין					
תאריך חתימה הבעלים	חתימה הבעלים	יעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש (אחוזים)	שטח המגרש (מ"ר)	מס' המגרש המוקצה	מס' מגרש התמורה	יעוד החלקה/ המגרש	החלקים בבעלות או בזכויות (אחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח חלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	מס' גוש	מס"ד
						ארעי/סופי											
		מגורים א'	9.2	240		214A	אזור מגורים א'	9.2			שרביט יואל	רשות הפיתוח	240	2635	11	39625	
		מגורים א'	8.8	231		214B	אזור מגורים א'	8.8		04088263-1 36607365-1	הרב ישראל אברג'ל אברג'ל (ברדוגו) עינב	רשות הפיתוח	231				
		מגורים א'	8.9	234		214C	אזור מגורים א'	8.9		51287449 51240281	שלם אליהו שלם ציונה	רשות הפיתוח	234				
		מגורים א'	8.8	231		214D	אזור מגורים א'	8.8		56455934 57716755	שוב יואב שוב רונית	רשות הפיתוח	231				
		דרך מאושרת	10.5	279		1001	דרך מאושרת	10.5				רשות הפיתוח	279	2530	18		
				1215									1215	5165			סה"כ

- (1) יירשם מס' מגרש במקום מס' חלקה במקרה של תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה.
- (2) אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה 2 הועברה הבעלות בחלקה/מגרש, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים שאליה הועברו החלקה/המגרש הרשום בפנקסי המקרקעין כאילו הוא רשום בטבלה זו.
- (3) ימולא לפי העניין - אין חובה למלא.
- (4) אם עמודה זו מולאה יש לצרף נספח הוראות כאמור בתקנה 13. בעמודה יצוין סוג השעבוד באופן כללי, כגון: זיקת הנאה לטובת חלקה X, משכנתה
- (5) מולא בידי המודד בעל רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות/רשם המקרקעין

15.08.2017

תאריך

1230

מספר רישיון

חתימת השמאי/עורך התכנית/המודד

ברודסקי יבגני

בעל רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות
שם שמאי המקרקעין/עורך התכנית/מודד





דוח תאי שטח לתכנית - 609-0534396		
מספר תא שטח	ייעוד קרקע	שטח מחושב במ"ר
1001	דרך מאושרת	278
214A	מגורים א'	240
214B	מגורים א'	231
214C	מגורים א'	234
214D	מגורים א'	231
סה"כ תאי שטח - 5	סה"כ שטח מחושב במ"ר - 1215	

