

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0534396

מגרש מגורים ברח' אור לציון 53-47, נתיבות

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתיבות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה :

1. איחוד וחלוקת מגרשים, בהסכמת בעלים, לפי סעיף 62א (א) 1 בהתאם לכך הקטנת שטח מגרש מינימלי הקבוע בתכנית.
 2. שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62א (א) 4, להסדרת המצב הקיים.
 3. הנחיות מיוחדות לבית מגורים 214B, ברח' אור לציון 49 בלבד, הכוללות תוספת זכויות בניה בהיקף של עד 100% משטח המגרש (ששטחו 231 מ"ר), בבנייה לא רוויה.
- זאת עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, סעיף 62א (א) 1 (1) (א) (1).

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מגורים ברח' אור לציון 47-53, נתיבות

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

609-0534396

מספר התכנית

1.215 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (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
לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתיבות

קואורדינאטה X 160332

קואורדינאטה Y 592971

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, 18

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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

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				מיכאל זוהר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיכאל זוהר		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	15/08/2017	יבגני ברודסקי	16/08/2017	טבלת הקצאות	כן
טבלת שטחים	רקע		1	20/06/2017	מיכאל זוהר	20/06/2017	טבלת תאי שטח	כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/09/2017	מיכאל זוהר	07/09/2017	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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
מגיש	פרטי	ישראל אברג'ל			נתיבות	אור לציון	49	052-8314446	052-8314446	

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			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
בעלים	ישראל אברג'ל			נתיבות	אור לציון	49	052-8314446	052-8314446	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנ' הדריכלות	עורך ראשי	מיכאל זוהר	ה/28026		מעגלים	(1)		08-9948300	08-9948299	mi-zohar@inter.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יבגני ברודסקי	1230		באר שבע	מסקין אהרון	78	077-3010523	077-3010523	

(1) כתובת : מעגלים ת.ד 306.

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

פיצול 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. פיצול מגרש מגורים ל-4 תאי שטח, בהסכמת בעלים.
2. שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62 א(א)(4) כמצוין בתשריט להסדרת המצב הקיים.
3. הנחיות מיוחדות למגרש מגורים 214B בלבד, הכוללות תוספת זכויות בניה בהיקף של עד 100% משטח המגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.215
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4		4		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	580.32	+143.22	723.54		

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	1001
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	77.04
דרך מאושרת	279	22.96
סה"כ	1,215	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	278.47	22.92
מגורים א'	936.49	77.08
סה"כ	1,214.95	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	כל השימושים לפי תכ' תקפה 10/101/02/22
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות בינוי ופיתוח לפי תכ' תקפה 10/101/02/22
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה לנטיעות עצי צל וכד.
4.2.2	הוראות
א	דרכים מיקום הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי		
2	8.5	1	62	240	214A	מגורים א'
2	8.5	1	124	231	214B	מגורים א'
2	8.5	1	62	234	214C	מגורים א'
2	8.5	1	62	234	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

6. הוראות נוספות	
6.1	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י הוראות תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית התקפה</p>
6.2	<p>חניה</p> <p>עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>
6.3	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 .</p>
6.4	<p>היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.5	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>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.</p>
6.6	<p>תשתיות</p> <p>כללי - כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות .</p> <p>א . חשמל - הוראות בינוי ופיתוח</p> <p>(1) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו / או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>(2) תחנות השנאה- מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>(3) איסור בניה- בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן.</p> <p>מהתיל הקיצוני מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך-</p> <p>תיל מבודד (תאם על עמוד) 2 מ'</p> <p>תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :</p> <p>תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-</p> <p>כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p>

תשתיות	6.6
<p>ה. קו חשמל מתח על- עליון 110-161 ק"ו - 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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 / 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>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה של התכנית