

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 609-0216168

נתיבות מערב- מגרשים 705,706,725 - שינוי בינוי

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נתיבות  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית נתיבות  
אישור תוכנית מס' 609-0216168  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
בישיבה מס' 20501 ביום 21.11.15  
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

## דברי הסבר לתכנית

בשל צורך תכנוני מבקש היזם לערוך שינוי לבינוי בהתאם לנספח הבינוי המצורף.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נתיבות מערב- מגרשים 705,706,725 - שינוי בינוי
		מספר התכנית	609-0216168
1.2	שטח התכנית		9.806 דונם
1.3	מהדורות	שלב	הגשה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 8
		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

158825 קואורדינאטה X

592250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת נתיבות מערב- פלח 3- מגרשים 705-706-725

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נתיבות מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39857	מוסדר	חלק	82-83, 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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
127 /02 /22	705 - 706 ,725

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		5840	4418	18/08/2008
2073 /מק/ 22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22/ מק/ 2073 ממשיכות לחול.	6827		26/06/2014

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	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			08/04/2014	יוסי לוי		08/04/2014		כן
בינוי	מנחה	1:250	1	06/04/2014	יוסי לוי		07/12/2014		לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	06/04/2014	יוסי לוי		08/12/2014		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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			קן התור הנדסה ובנין בע"מ	שילת	(1)		08-9768107	08-9768129	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אזור תעשייה שילת, ת.ד. 87.

**1.8.2 יזם**

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

(1) כתובת: אזור תעשייה שילת, ת.ד. 87.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר לי"ר	00	רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264228	08-6263797	
חוכר			קן התור הנדסה ובנין בע"מ	שילת	(2)		08-9768107	08-9768129	

(1) כתובת: רח' התקווה 4, קריית הממשלה קומה 1

ת.ד 233 באר שבע 8410102.

(2) 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
אדריכל	עורך ראשי	יוסי לוי	111085	פרגר לוי אדריכלים	כפר סבא	ירושלים	46	09-8866097	09-7673684	yosi.pl.arch@gmail.com
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

בשל צורך תכנוני מבוקש לערוך שינוי לבינוי בהתאם לנספח הבינוי המצורף.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בינוי ועיצוב אדריכלי.

שינוי מס' יחיד למגרש מ-24 דירות ל-30 דירות.

שינוי גובה הבניינים מ-6 קומות ל-8 קומות.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		9.806	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
מגורים (יח"ד)	יח"ד	72	+18
מגורים (מ"ר)	מ"ר	7,560	

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'	725,706,705

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	9,806.39	100
סה"כ	9,806.39	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	9,806.39	100
סה"כ	9,806.39	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
בהתאם לתכנית מפורטת 127/02/22 ביעוד מגורים מיוחד	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
מספר הקומות יהיה 8 בהתאם לתכנית הבינוי.	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
5	5	5	5	8	29	30	480	960	2520	3206	705	מגורים ב'	מגורים ב'
5	5	5	5	8	29	30	480	960	2520	3257	706	מגורים ב'	מגורים ב'
5	5	5	5	8	29	30	480	960	2520	3343	725	מגורים ב'	מגורים ב'

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**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: קן התור הנדסה ובנין בע"מ 511817215	תאריך: 22.1.15	סוג: חתימה:
יזם	שם ומספר תאגיד: קן התור הנדסה ובנין בע"מ 511817215	תאריך: 22.1.15	סוג: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 0	תאריך: חתימה:	סוג: בעלים
	שם ומספר תאגיד: קן התור הנדסה ובנין בע"מ 511817215	תאריך: 22.1.15	סוג: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: קן התור הנדסה ובנין בע"מ 511817215	תאריך: חתימה:	סוג: חוכר
	שם ומספר תאגיד: קן התור הנדסה ובנין בע"מ 511817215	תאריך: חתימה:	סוג: חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: פרגר לוי אדריכלים	תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי
	שם ומספר תאגיד: פרגר לוי אדריכלים	תאריך: 10.12.2014	סוג: חתימה:

**P&L**  
PRAGER LEVI ARCHITECTS  
פרגר לוי אדריכלים

דניאל רודמן  
מרכז בכיר תכנון  
מרחב עסקי, דרום  
רשות מקרקעי ישראל

25/1/15

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 609-0216168 שם התוכנית: נתיבות מערב-מגרשים 705,706,725 - שינוי בינוי

עורך התוכנית: יוסי לוי- אדריכל תאריך: 8/4/2014 חתימה: **P&L**  
**PRAGER LEVI ARCHITECTS**  
**פרגר לוי אדריכלים**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידו- ימני	צידו- שמאלי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ב'	705	3206	2520	960	480	24			6	5	5	5	5		
	706	3257	2520	960	480	24			6	5	5	5	5		
	725	3343	2520	960	480	24			6	5	5	5	5		