

60988

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0299297

נידו/הגדלת זכויות בניה במגרשים 114,119,121,128,164,175,177 שכ' החורש

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נתיבות
	תכנית מפורטת

אישורים

**ועדה מקומית נתיבות**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

**אישור תוכנית מס' 609-0299297**  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
 בשיבת מס' 201508 ביום 7/10/15  
 לאשר את התכנית

*יחיא בן עמר*  
 י"ד העונה הסדומית

*חיים בן עמר*  
 מנהל תכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 609-0299297  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2133  
 מיום 26/10/15

## דברי הסבר לתכנית

עקב צורך אישי של מגיש התכנית ושל חלק מבעלי העניין בהוספת זכויות בניה, מבקשת תכנית זו להגדיל שטחים ולנייד זכויות בניה.  
תכנית זאת מבקשת לנייד זכויות בניה עיקרי ו/או שרות ממגרשים 128,121,119,114 אשר לא מומשו, למגרשים מסי 177,175,164 והוספת זכויות בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
	128,121,119,114 נIOD/הגדלת זכויות בניה במגרשים שכ' החורש 177,175,164	609-0299297	177,175,164 שכ' החורש
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	4.964 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 1 (א) 1 (א) 1 (א) 1	
	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

159354 קואורדינאטה X

592767 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה החורש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100279	לא מוסדר	חלק		999

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 פרסומים פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
15 /101 /02 /22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /22 /02 ממשיכות לחול.	5166	1840	13/03/2003

הערה לטבלה:

שינוי לתכנית מס' 22/מק/2052 פורסם בעיתונות לתוקף 11/12/07

**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				ישראל מסילטי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			ישראל מסילטי			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000		11/06/2015	ישראל מסילטי		03/08/2015	תשריט מצב מאושר	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	טרבלסי גבריאל			נתיבות	(1)		054-7775060	054-7775060	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נווה החורש.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	יששכר אוזן			נתיבות	שיקמה		08-9945329	08-9945329	
חוכר	ציפורה אוזן			נתיבות	שיקמה		08-9933095	08-9933095	
חוכר	אליזה אלבו			נתיבות	דולב		077-4821860	077-4821860	
חוכר	יצחק אלבו			נתיבות	דולב		054-4462329	054-4671779	
חוכר	טרבלסי גבריאל			נתיבות	צפצפה		054-7775060	054-7775060	
חוכר	רפאל טרבלסי			נתיבות	השר שפירא	104	08-9925242	08-9930666	
						6			
חוכר	דינה מזוז			נתיבות	(1)		077-7943742	077-7943742	
חוכר	שלום מזוז			נתיבות	(1)		077-7943742	077-7943742	
חוכר	שושנה מסוס			נתיבות	(2)		08-0000000	08-0000000	
חוכר	שגית סופית אוחנונה			נתיבות	הרב חי הכהן	27	053-5757760	053-5757760	
חוכר	מרדכי פרץ			נתיבות	הרב חי הכהן	27	053-5757760	053-5757760	

(1) כתובת: ברית כהונה 637/2, נתיבות.

(2) כתובת: נווה החורש נתיבות.

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	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		Mesi5@012.net.il
	מוודד	חלבי לביב	808	פוטו מאפ בע"מ	דאלית אל-	כרמל	(1)	04-8395202	04-8396098	

(1) כתובת: דלית אל כרמל 2/66.



## 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

הוספת זכויות בניה למגרשים 175, 164 ו 177 תוך שינוי קוי בנין והגדלת תכסית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרשים 175, 164 ו-177 ע"פ סעיף 62א(א) (1) (א) (1).
2. שינוי קו בנין מזרחי וקו בנין דרומי במגרש 175 מ-5מ' ל-3מ', מ-5מ' ל-1.5מ' ושינוי קו בנין דרום מערבי מ-5מ' ל-0 כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א(א) (4).
3. שינוי של הוראות בעניין תכסית במגרש 175 מ-250 מ"ר ל-340 מ"ר ע"פ סעיף 62א(א) (5).
4. העברת שטחים עקריים בילתי ממומשים כדלקמן: ממגרש 114 - 23 מ"ר, ממגרש 119 - 27 מ"ר, ממגרש 121 - 34 מ"ר, ממגרש 128 - 72 מ"ר, וסה"כ 156 מ"ר למגרש 175 ע"פ סעיף 62א(א) (6).
5. העברת 55 מ"ר שטחי שרות בילתי ממומשים ממתחת לכניסה קובעת מכל אחד ממגרשים 114, 121, 128, וסה"כ 165 מ"ר למגרש 175 ע"פ סעיף 62א(א) (6).
6. העברת 38 מ"ר שטחי שרות במגרש 175 ממעל כניסה הקובעת אל מתחת ע"פ סעיף 62א(א) (9).
7. שינוי הוראות בדבר גובה המבנה במגרש 175 מ 9.5 מ' ל-10.5 מ' ע"פ סעיף 62א(א) (4).

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		שטח התכנית בדונם			4.964	
הערות	סוג נתון כמותי	עבר	מצב	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	מתארי
			מאשר*	למצב המאשר*	מפורט	
	מגורים (יח"ד)	יח"ד	7		7	
	מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,435	+615	2,050	
	תוספת ע"פ סעיף 62א(א) (1) (11)					

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 א'	177, 175, 164, 128, 121, 119, 114

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	4,964	100
	4,964	100
		סה"כ

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	4,963.46	100
	4,963.46	100
		סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
ע"פ תכנית מס' 15/101/02/22 ו-2052/מק/22	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
ע"פ תכנית מס' 15/101/02/22 ו-2052/מק/22	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	מפלגות			קו בנין (מטר)																	
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת																											
					עיקרי	שרות						מתחת לכניסה הקובעת שרות																				
מגורים א'			114	504	182	45	20	247	49	(1)	1	9.5	1	(2)	(3)	(3)	(3)	(3)	1	(2)	9.5	1	(1)	49	247	20	45	182	504	114	מגורים א'	
מגורים א'			119	527	178	45	75	298	57	(1)	1	9.5	1	(2)	(3)	(3)	(3)	(3)	1	(2)	9.5	1	(1)	57	298	75	45	178	527	119	מגורים א'	
מגורים א'			121	504	171	45	20	236	46.8	(1)	1	9.5	1	(2)	(3)	(3)	(3)	(3)	1	(2)	9.5	1	(1)	46.8	236	20	45	171	504	121	מגורים א'	
מגורים א'			128	504	133	45	20	198	39.3	(1)	1	9.5	1	(2)	(3)	(3)	(3)	(3)	1	(2)	9.5	1	(4)	67	650	150	90	410	970	164	מגורים א'	
מגורים א'			175	1027	566	52	353	971	94.55	(5)	1	10.5	1	(2)	(3)	(3)	(3)	(3)	1	(2)	10.5	1	(5)	94.55	971	52	566	1027	175	מגורים א'		
מגורים א'			177	928	410	90	150	650	70	(4)	1	9.5	1	(2)	(3)	(3)	(3)	(3)	1	(2)	9.5	1	(4)	70	650	150	90	410	928	177	מגורים א'	
מגורים א' <סך הכל>			4964	2050	412	788	3250																									מגורים א' <סך הכל>

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) 180 מ"ר ע"פ תכנית מאושרת.

(2) 2 + עליית גג.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) 250 מ"ר ע"פ תכנית מאושרת.

(5) 340 מ"ר.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.

### 6.2 חניה

חניה בתחום המגרשים ע"פ תקן חניה ארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.

### 6.3 היטל השבחה

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

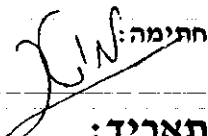
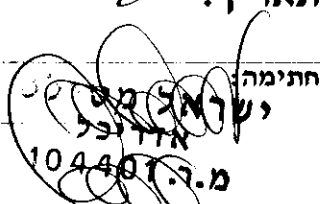
## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

<p><b>שם:</b> מגיש התכנית</p> <p><b>שם ומספר תאגיד:</b> טרבלסי גבריאל</p>	<p><b>סוג:</b> חוכר</p>	<p><b>שם:</b> טרבלסי גבריאל</p> <p><b>שם ומספר תאגיד:</b> שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>תאריך:</b></p> <p><b>חתימה:</b></p>
<p><b>שם:</b> בעל עניין בקרקע</p> <p><b>שם ומספר תאגיד:</b> יששכר אוזן</p>	<p><b>סוג:</b> חוכר</p>	<p><b>שם:</b> יששכר אוזן</p> <p><b>שם ומספר תאגיד:</b> שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>תאריך:</b></p> <p><b>חתימה:</b></p>
<p><b>שם:</b> בעל עניין בקרקע</p> <p><b>שם ומספר תאגיד:</b> ציפורה אוזן</p>	<p><b>סוג:</b> חוכר</p>	<p><b>שם:</b> ציפורה אוזן</p> <p><b>שם ומספר תאגיד:</b> שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>תאריך:</b></p> <p><b>חתימה:</b></p>
<p><b>שם:</b> בעל עניין בקרקע</p> <p><b>שם ומספר תאגיד:</b> אליזה אלבו</p>	<p><b>סוג:</b> חוכר</p>	<p><b>שם:</b> אליזה אלבו</p> <p><b>שם ומספר תאגיד:</b> שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>תאריך:</b></p> <p><b>חתימה:</b></p>
<p><b>שם:</b> בעל עניין בקרקע</p> <p><b>שם ומספר תאגיד:</b> יצחק אלבו</p>	<p><b>סוג:</b> חוכר</p>	<p><b>שם:</b> יצחק אלבו</p> <p><b>שם ומספר תאגיד:</b> שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>תאריך:</b></p> <p><b>חתימה:</b></p>
<p><b>שם:</b> בעל עניין בקרקע</p> <p><b>שם ומספר תאגיד:</b> טרבלסי גבריאל</p>	<p><b>סוג:</b> חוכר</p>	<p><b>שם:</b> טרבלסי גבריאל</p> <p><b>שם ומספר תאגיד:</b> שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>תאריך:</b></p> <p><b>חתימה:</b></p>
<p><b>שם:</b> בעל עניין בקרקע</p> <p><b>שם ומספר תאגיד:</b> רפאל טרבלסי</p>	<p><b>סוג:</b> חוכר</p>	<p><b>שם:</b> רפאל טרבלסי</p> <p><b>שם ומספר תאגיד:</b> שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>תאריך:</b></p> <p><b>חתימה:</b></p>
<p><b>שם:</b> בעל עניין בקרקע</p> <p><b>שם ומספר תאגיד:</b> דינה מזוז</p>	<p><b>סוג:</b> חוכר</p>	<p><b>שם:</b> דינה מזוז</p> <p><b>שם ומספר תאגיד:</b> שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>תאריך:</b> 11/8/15</p> <p><b>חתימה:</b></p>
<p><b>שם:</b> בעל עניין בקרקע</p> <p><b>שם ומספר תאגיד:</b> שלום מזוז</p>	<p><b>סוג:</b> חוכר</p>	<p><b>שם:</b> שלום מזוז</p> <p><b>שם ומספר תאגיד:</b> שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>תאריך:</b> 11.8.15</p> <p><b>חתימה:</b></p>
<p><b>שם:</b> בעל עניין בקרקע</p> <p><b>שם ומספר תאגיד:</b> שושנה מסוס</p>	<p><b>סוג:</b> חוכר</p>	<p><b>שם:</b> שושנה מסוס</p> <p><b>שם ומספר תאגיד:</b> שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>תאריך:</b></p> <p><b>חתימה:</b></p>
<p><b>שם:</b> בעל עניין בקרקע</p> <p><b>שם ומספר תאגיד:</b> שגית סופית אוחנונה</p>	<p><b>סוג:</b> חוכר</p>	<p><b>שם:</b> שגית סופית אוחנונה</p> <p><b>שם ומספר תאגיד:</b> שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>תאריך:</b></p> <p><b>חתימה:</b></p>

<b>שם:</b> מרדכי פרץ שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> חתימה: 	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> ישראל מסילטי שם ומספר תאגיד: מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:  ישראל מסילטי אדריכל מ.ר. 104401	<b>עורך התכנית</b>