

609/13

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 609-0328526

תוספת זכויות למגרש מס' 171 שכ' החורש נתיבות

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נתיבות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנית מס' 609-0328526

ועדה מקומית נתיבות
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תוכנית מס' 609-0328526
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
בישיבה מס' 2016006 ביום 20/07/16
לאשר את התכנית
חייב תוכנית יוליוס
8.12.16
יוסף אורן
ראש הוועדה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס' 609-0328526
פורסמה ב'לקוט הפרסומים מס' 7351
מיום 26/09/16



תכנית מס' 609-0328526

ארכיב מינהל התכנון
11-01-2017
נתיבות

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זאת מבקשת להוסיף זכויות בניה למגרש מס' 171 בשכונת החורש, עקב צורך אישי של מגיש התכנית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תוספת זכויות למגרש מס' 171 שכל החורש נתיבות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 609-0328526

1.2 שטח התכנית 1.161 דונם

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 א62 א (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

159333 קואורדינאטה X

592633 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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100279	לא מוסדר	חלק		1

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

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

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	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:1000		01/06/2015	ישראל מסילטי	18/08/2015	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	אתי אבוחצירה			נתיבות	הרב מזוז	6	052-7172221	052-7172221	
	פרטי	יצחק אבוחצירה			נתיבות	הרב מזוז	6	052-7172221	052-7172221	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אתי אבוחצירה			נתיבות	הרב מזוז	6	052-7172221	052-7172221	
בעלים	יצחק אבוחצירה			נתיבות	הרב מזוז	6	052-7172221	052-7172221	

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.n et.il
מוודד מוסמך	מוודד	משה שטרית	455		באר שבע	שד רגר יצחק	153	08-6492994	08-6496677	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



גזר ת"ת תש"פ
5/10/17

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 למגרש מס' 171.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרש 171 ע"פ סעיף 62א(1) (א) (1).
- א. הוספת 205 מ"ר לשטחים העיקריים מעל הקרקע.
- ב. הוספת 45 מ"ר לשטחי השרות מעל הקרקע.
- ג. הוספת 75 מ"ר לשטחי השרות מתחת לקרקע.



גזר ת"ת תש"פ
5/10/17



גזר ת"ת תש"פ
5/10/17

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.161

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	עדר	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	410		+205	205	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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	1
מגורים א'	171

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	922	79.35
דרך מאושרת	240	20.65
סה"כ	1,162	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	240.06	20.66
מגורים א'	921.8	79.34
סה"כ	1,161.86	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



סוג ישות	שטח במ"ר
קו בנין	384.10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים ע"פ תכנית מפורטת מס' 15/101/02/22.
4.1.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח ע"פ תכנית מפורטת מס' 15/101/02/22 ו 2052/מק/22.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים ע"פ תכנית מפורטת מס' 15/101/02/22.
4.2.2	הוראות



תכנון ומיזם
מונה הרפסה 5



תכנון ומיזם
מונה הרפסה 5



תכנון ומיזם
מונה הרפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מספר מתחת לכניסה הקובעת	מספר מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שטח בניה	שטח בניה				שטח	שטח	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	1	70.5	650	150		90	410	922	171	מגורים אי'		

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) 250 מ"ר ע"פ תכנית מפורטת מס' 2052/מק/22.

(2) ועלית גג.

(3) קווי בנין כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתר בניה ינתן על ידי הוועדה המקומית ע"פ תכנית זאת 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

מימוש התכנית עד-5 שנים מיום אישורה.



הג' 1000
הג' 1000



הג' 1000
הג' 1000



הג' 1000
הג' 1000

8. חתימות



מנהל המערכת 5
ד"ר זמין

מגיש התכנית	שם: אתי אבוחצירה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		בעלים	חתימה:
מגיש התכנית	שם: יצחק אבוחצירה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: אתי אבוחצירה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: יצחק אבוחצירה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		בעלים	חתימה:



מנהל המערכת 5
ד"ר זמין

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

תאריך: 10/4/01
איל מסילטי
אדריכל
חתימה: ר.



מנהל המערכת 5
ד"ר זמין