

תאריך: 10/09/2020
ת. עברי: כ"א באלול תש"ף

סדר יום לישיבת ועדת משנה רישוי ותכנון מס' 2020009

בתאריך: 16/09/2020 כ"ז באלול תש"ף שעה 15:00

מוזמנים:

חברים:

- | | |
|--------------|--------------|
| - יו"ר הועדה | יחיאל זוהר |
| - חבר ועדה | יצחק אפשטיין |
| - חבר ועדה | יגאל פרץ |
| - חבר ועדה | רפאל שריקי |
| - חבר ועדה | איליה אטינגר |

נציגים:

- | | |
|----------------------------|---------------|
| - נציג רמ"י | אסף פרלמן |
| - נציג וועדה מחוזית | דיאנה קורץ |
| - נציגת משהב"ש | רעות גד-סער |
| - נציגת משרד הבריאות | טלי כפיר |
| - נציג המשרד לאיכות הסביבה | שחר יסינובסקי |
| - נציג השר | עומרי זילברמן |

סגל:

- | | |
|---------------------|----------------|
| - יועמ"ש הועדה | עו"ד טל שלומי |
| - מחלקה משפטית ועדה | עו"ד שירן אדרי |
| - מהנדס הועדה | יצחק כהן |
| - מידענית | יפה אוזן |
| - אחראית תכנון | חגית כהן |
| - מזכירת הועדה | שירה אדרי |

ישלח עידכון על אופן קיום הועדה בסמוך למועד הועדה



הועדה המקומית לתכנון ובניה נתיבות

על סדר היום:

1. אישור פרוטוקול וועדה קודמת מספר 2020008.

הועדה המקומית לתכנון ובניה נתיבות

תקציר נושאים לדיון

| סעיף | סוג ישות | מס' ישות | תיאור ישות | גו"ח | בעל עניין | כתובת | עמ' |
|------|----------------------------------|----------------------------------|---|--|---|-------------------------------------|-----|
| 1 | תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת | 609-0809152 | מגרש מס' 45 אזה"ת נתיבות | גוש : 100279 מחלקה : 83 עד חלקה : 83 | מהרם השקעות בע"מ | נתיבות | 4 |
| 2 | תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת | 609-0893826 | מגרש מס' 314, שכ' נוה נוי, נתיבות | גוש : 39589 מחלקה : 1 עד חלקה : 1 | אורן שריקי | אתרוג 45 | 5 |
| 3 | תוכנית בניין עיר תשריט איחוד | תא/1/40 | תשריט איחוד מגרשים 40,41,43 תעשיה מערבי | גוש : 100279 מחלקה : 105 עד חלקה : 105 | אסום - חברה קבלנית לבניין בע"מ | אזור תעשייה מערבי חדש 40 | 6 |
| 4 | תוכנית בניין עיר תשריט לצרכי | תצר/ 737 | תצר אזור תעשיה מזרחי ב' | | וועדה מקומית נתיבות | נתיבות | 7 |
| 5 | בקשות מקוונת עם הקלות | 20200128\1 ת.בנין : 870000820 | בית משותף, בנייה חדשה | גוש : 100278 חלקה : 2 מגרש : 203 | קבוצת אהרוני ייזום והשקעות בע"מ | נתיבות, 203, שכונה : רמות יורם | 8 |
| 6 | בקשות מקוונת עם הקלות | 20200251\1 ת.בנין : 870000821 | בית משותף, בנייה חדשה | גוש : 100278 חלקה : 1 מגרש : 201A | קבוצת אהרוני ייזום והשקעות בע"מ | נתיבות, 201, שכונה : רמות יורם | 9 |
| 7 | בקשות מקוונת עם הקלות | 20200134\1 ת.בנין : 870000715 | בית משותף, בנייה חדשה | גוש : 100278 מגרש : 206 | י.ד דביר יזמות ובניה (יצחקי) בע"מ | רמות יורם 206, שכונה : רמות יורם | 10 |
| 8 | בקשות מקוונת עם הקלות | 20200135\1 ת.בנין : 870000716 | בית משותף, בנייה חדשה | גוש : 100278 מגרש : 207 | י.דביר יזמות והניה (יצחקי) בע"מ | רמות יורם 207, שכונה : רמות יורם | 11 |

הועדה המקומית לתכנון ובניה נתיבות

| | |
|--|---------------------------|
| סעיף 1 | תכנית מפורטת: 609-0809152 |
| סדר יום לישיבת ועדת משנה רישוי ותכנון מספר 2020009 תאריך: 16/09/2020 | |

| | |
|---------------------|---------------------------|
| שם התכנית: | מגרש מס' 45 אזה"ת נתיבות |
| נושא | אישור תוכנית |
| סוג תוכנית | תכנית מפורטת |
| סמכות תוכנית | ועדה מקומית |
| שטח התוכנית | 1,999.00 מ"ר (1.999 דונם) |

| מספר תכנית | יחס |
|--------------|-------|
| 17/101/02/22 | שינוי |
| 609-0291344 | שינוי |

בעלי ענין

מודד

לביב חלבי

יוזם/מגיש

מהרם השקעות בע"מ

מהרם השקעות בע"מ

יזם

מהרם השקעות בע"מ

מתכנן

ישראל מסילטי

לביב חלבי

מגיש

מהרם השקעות בע"מ

גושים חלקות

| גוש | גוש נוסף | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|--------|----------|--------|-------|---------|--------|
| 100279 | 1 | לא | 83 | 83 | לא |

גרסת הוראות התכנית: 11 גרסת תשריט התכנית: 6

מטרת הדיון

אישור תוכנית למתן תוקף

מטרת התכנית

תכנית זו מבקשת להגדיל תכסית, לשנות הוראות בינוי בדבר גובה המבנה, ולנייד זכויות בניה ושינוי קווי בניין כמסומן בתשריט

הוראות התוכנית

1. הגדלת תכסית מ-45% ל-55% ע"פ סעיף 62א (א) (5).

2. ביטול הנחיה מתכנית מס' 0291344-609 בדבר הגבלת גובה לקומת קרקע וקומה א ע"פ סעיף 62א (א) (5).

3. הגדלת הגובה המריבי המותר לבניה מ-12 מ' ל-16 מ' כולל חדר יצאה לגג והסתרת מערכות ע"פ סעיף 62א (א) (4).

4. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) (4):

א. קו בנין אחורי מ-1 מ' ל-0 מ'.

ב. קו בנין צידי מ-5 מ' ל-3 מ'.

5. ניד שטח עיקרי בסך 10% ושטחי שרות בסך 10% ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע ע"פ סעיף 62א (א) (9).

הועדה המקומית לתכנון ובניה נתיבות

| | |
|--|---------------------------|
| סעיף 2 | תכנית מפורטת: 609-0893826 |
| סדר יום לישיבת ועדת משנה רישוי ותכנון מספר 2020009 תאריך: 16/09/2020 | |

שם התכנית: מגרש מס' 314, שכ' נוה נוי, נתיבות

נושא: אישור תוכנית

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 324.00 מ"ר (0.324 דונם)

| מספר תכנית | יחס |
|------------|-------|
| 2/במ/22 | שינוי |
| 5/2/במ/22 | שינוי |
| 2/2/במ/22 | שינוי |

בעלי ענין

מודד

גולן אזוט

יוזם/מגיש

אורן שריקי

מגיש

אורן שריקי

אתרוג 45

כתובות

גושים חלקות

| גוש | גוש נוסף | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|-------|----------|--------|-------|---------|--------|
| 39589 | לא | 1 | 1 | 1 | לא |

| גוש | ממגרש | עד מגרש | שלמות מגרש | תכנית |
|-----|-------|---------|------------|---------|
| 1 | 314 | 314 | | 2/במ/22 |

גרסת הוראות התכנית: 9 גרסת תשריט התכנית: 6

מטרת הדיון

הפקדת התוכנית

מטרת התכנית

הוספת זכויות בניה במגרש מס' 314, רח אתרוג נתיבות, לצורך הסדרת מצב קיים.

הוראות התוכנית

- הוספת זכויות בניה בסך 55 מ"ר במגרש מס' 314, מתוכם 43 מ"ר עיקרי ו12 מ"ר שטחי שרות עבור ממ"ד ומחסן בהתאם לסעיף 62א (א) (16) (א) (1).
- שינוי קו בנין אחורי מ-4 מ' ל-0 בהתאם לסעיף 62א (א) (4).
- שינוי בהנחיות הבינוי בהתאם לסעיף 62א (א) (5).

הועדה המקומית לתכנון ובניה נתיבות

| | |
|--|----------------------|
| סעיף 3 | תשריט איחוד: תא/40/1 |
| סדר יום לישיבת ועדת משנה רישוי ותכנון מספר 2020009 תאריך: 16/09/2020 | |

שם תשריט: תשריט איחוד מגרשים 40,41,43 תעשייה מערבי

נושא: אישור תוכנית

סוג תשריט: תשריט איחוד

סמכות: ועדה מקומית

שטח: 6,128.00 מ"ר (6.128 דונם)

| מספר תכנית | יחס |
|-------------|--------------|
| 609-0291344 | כפופה לתכנית |

בעלי ענין

מודד

מגה מדידות - לאוניד צ'רניאק

יוזם/מגיש

אסום - חברה קבלנית לבניין בע"מ

כתובות

אזור תעשייה מערבי חדש 40

גושים חלקות

| גוש | גוש נוסף | בשלמות | מחלקה | עד חלקה | בשלמות |
|--------|----------|--------|-------|---------|--------|
| 100279 | | לא | 105 | 105 | כן |

| גוש | ממגרש | עד מגרש | שלמות מגרש | תכנית |
|--------|-------|---------|------------|-------------|
| 100279 | 40 | 40 | | 609-0291344 |
| 100279 | 41 | 41 | | 609-0291344 |
| 100279 | 43 | 43 | | 609-0291344 |

מטרת התשריט

איחוד 3 מגרשים בייעוד תעשייה קלה ומלאכה למגרש אחד

הוראות

איחוד 3 מגרשים בייעוד תעשייה קלה ומלאכה למגרש אחד:

40-2,072 מ"ר

41-2,074 מ"ר

43-2,072 מ"ר

41/1-6,218 מ"ר

| | |
|---|-----------------------------|
| סעיף 4 | תשריט לצרכי רישום: תצר/ 737 |
| סדר יום לשיבת ועדת משנה רישוי ותכנון מספר 2020009 תאריך: 16/09/2020 | |

שם התכנית: תצר אזור תעשיה מזרחי ב'

נושא אישור תוכנית

סוג תוכנית תשריט לצרכי רישום

סמכות תוכנית ועדה מקומית

| מספר תכנית | יחס |
|-------------|--------------|
| 609-0571737 | כפופה לתכנית |

בעלי ענין

מודד

עמי אלקבץ - אלקא מהנדסים

יוזם/מגיש

וועדה מקומית נתיבות

מטרת התכנית

אישור תשריט לצרכי רישום אזור תעשיה מזרחי ב'

הוראות התוכנית

תשריט לצרכי רישום- אזור תעשיה מזרחי שלב ב'

הועדה המקומית לתכנון ובניה נתיבות

| | | |
|--|------------------------------------|----------------------|
| סעיף 5 | בקשות מקוונות עם הקלות: 20200128\1 | תיק בניין: 870000820 |
| סדר יום לישיבת ועדת משנה רישוי ותכנון מספר 2020009 תאריך: 16/09/2020 | | |

מס' רישוי זמין 3469721136-1

בעלי עניין

מבקש

קבוצת אהרונזי ייזום והשקעות בע"מ, 19 גן שורק

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל, באר שבע

עורך

גיל צבי שנהב, קרית עתידים 2 תל אביב - יפו

מהנדס

י. דוד מהנדסים, גוש עציון 7 גבעת שמואל

כתובת:

נתיבות, 203, שכונה: רמות יורם

גוש וחלקה:

גוש: 100278 חלקה: 2 מגרש: 203

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בנייני מגורים בני 10 ו-5 קומות כולל מרתף חניה, סה"כ 150 יח"ד.

פרוט הפרסום:

1. תוספת 33 יח"ד, המהוות 28% תוספת ל 117 היח"ד המותרות בתב"ע. סה"כ 150 יח"ד (תקנת שבס).
2. ניווד 2,400 מ"ר שטחי שירות מתחת לקרקע (סך שטחי השירות המותרים מתחת לקרקע 13,080 מ"ר) אל שטחי השירות המותרים מעל לפני הקרקע (סך שטחי השירות המותרים מעל לקרקע- 4,680 מ"ר)
3. הגדלת תכסית קומות הגג ל 75%, במקום 60% המותר בתב"ע.
4. הפניית חצרות פרטיות לחזית הרחובות הראשיים.
5. הצמדת 15% (במקום 50%) מחזית הבניינים הפונה אל הרחוב, לקו הבניין.
6. ביטול הנסיגה בקומה 8. נסיגה של 3 מ' תחל מקומה 9.

המלצות

מועד פרסום: 27/05/2020

| | | |
|--|------------------------------------|----------------------|
| סעיף 6 | בקשות מקוונות עם הקלות: 20200251\1 | תיק בניין: 870000821 |
| סדר יום לישיבת ועדת משנה רישוי ותכנון מספר 2020009 תאריך: 16/09/2020 | | |

מס' רישוי זמין 9379064221-1

בעלי עניין

מבקש

קבוצת אהרונזי ייזום והשקעות בע"מ, משק 19 גן שורק

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל, התקוה 4 באר שבע

עורך

גיל צבי שנהב, קרית עתידים 2 תל אביב - יפו

מהנדס

ישראל דויד, גוש עציון 7 גבעת שמואל

כתובת:

נתיבות, 201, שכונה: רמות יורם

גוש וחלקה:

גוש: 100278 חלקה: 1 מגרש: 201A

שימושים:

בית משותף

תאור הבקשה: בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת 6 בניינים גבוהים קרקע+9 קומות ו-6 בניינים נמוכים קרקע+4 קומות, סה"כ 300 יח"ד.

פרוט הפרסום:

1. תוספת 66 יח"ד, המהוות 28% תוספת ל 234 היח"ד המותרות בתב"ע. סה"כ 300 יח"ד (תקנת שבס).

2. ניווד 4,800 מ"ר שטחי שירות מתחת לקרקע אל שטחי השירות המותרים מעל לפני הקרקע (סך שטחי השירות המותרים מעל 9,360 מ"ר)

3. הגדלת תכסית קומות הגג ל 75%, במקום 60% המותר בתב"ע.

4. הפניית חצרות פרטיות לחזית הרחובות הראשיים.

5. הצמדת 15% (במקום 50%) מחזית הבניינים הפונה אל הרחוב, לקו הבניין.

6. ביטול הנסיגה בקומה 8. נסיגה של 3 מ' תחל מקומה 9.

המלצות

מועד פרסום: 27/05/2020

| | | |
|--|------------------------------------|----------------------|
| סעיף 7 | בקשות מקוונות עם הקלות: 20200134\1 | תיק בניין: 870000715 |
| סדר יום לישיבת ועדת משנה רישוי ותכנון מספר 2020009 תאריך: 16/09/2020 | | |

מס' רישוי זמין 6002707887

בעלי עניין

מבקש

י.ד. דביר יזמות ובניה (יצחקי) בע"מ, 39 מלילות

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל, התקוה 4 באר שבע, 8489312

עורך

ניר הראל, ויזל 18 תל אביב

מהנדס

יוסי כהן, שז"ר זלמן 31, באר שבע

כתובת: רמות יורם 206, שכונה: רמות יורם

גוש וחלקה: גוש: 100278 מגרש: 206

שטח מגרש: 5182.00 מ"ר

יעוד: מגורים ג' 5182.00 מ"ר

שימושים: בית משותף **תאור הבקשה:** בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בנייני מגורים בני 5 ו-10 קומות סה"כ 98 יח"ד.

פרוט הפרסום:

1. תוספת יח"ד במקום 78 יח"ד מבוקש 98 יח"ד 26%- תקנת שבס.
2. הבלטת מרפסות זיזיות מעבר לקו בנין קדמי (דרומי) עד 40%.
3. הבלטת מרפסות זיזיות מעבר לקו בנין קדמי (צפוני) עד 40%.
4. הבלטת כרכוב 0.75 מ' מעבר לקו בנין קדמי (דרומי)
5. הגדלת תכסית קומת הגג מהקומה שמתחתיה במקום 60% מבוקש 80%.
6. הקמת חצרות פרטיות הפונות לכיון הרחוב הראשי.
7. ביטול הנסיגות בקומה 8 ו-9 המופיעות בנספח הבינוי.
8. הקלה בקו בנין צידי מערבי מבוקש 3.60 מ' במקום 4.00 מ' (10% סטיה לא ניכרת)
9. הקלה בקו בנין צידי מזרחי מבוקש 3.60 מ' במקום 4.00 מ' (10% סטיה לא ניכרת)

המלצות

מועד פרסום: 05/06/2020

הועדה המקומית לתכנון ובניה נתיבות

| | | |
|--|------------------------------------|----------------------|
| סעיף 8 | בקשות מקוונות עם הקלות: 20200135\1 | תיק בניין: 870000716 |
| סדר יום לישיבת ועדת משנה רישוי ותכנון מספר 2020009 תאריך: 16/09/2020 | | |

מס' רישוי זמין 8453523993

בעלי עניין

מבקש

י.דביר יזמות והניה (יצחקי) בע"מ, 39 מלילות

בעל הנכס

רשות מקרקעי ישראל, התקוה 4 באר שבע

עורך

ניר הראל, ויזל 18 תל אביב

מהנדס

יוסי כהן, שז"ר זלמן 31, באר שבע

כתובת: רמות יורם 207, שכונה: רמות יורם

גוש וחלקה: גוש: 100278 מגרש: 207

שטח מגרש: 3163.00 מ"ר

יעוד: מגורים ג' 3163.00 מ"ר

שימושים: בית משותף **תאור הבקשה:** בנייה חדשה

מהות הבקשה

הקמת בנייני מגורים בני 5 ו-10 קומות סה"כ 51 יח"ד.

פרוט הפרסום:

1. תוספת יח"ד במקום 39 יח"ד מבוקש 51 יח"ד 30%- תקנת שבס.
2. הבלטת מרפסות זיזיות מעבר לקו בנין קדמי (דרומי) עד 40%.
3. הבלטת מרפסות זיזיות מעבר לקו בנין קדמי (צפוני) עד 40%.
4. הבלטת כרכוב 0.65 מ' מעבר לקו בנין קדמי (דרומי)
5. הגדלת תכסית קומת הגג מהקומה שמתחתיה במקום 60% מבוקש 79%.
6. הקמת חצרות פרטיות הפונות לכיון הרחוב הראשי.
7. ביטול הנסיגות בקומה 8 ו-9 המופיעות בנספח הבינוי.
8. הקלה בקו בנין צידי מערבי מבוקש 3.60 מ' במקום 4.00 מ' (10% סטיה לא ניכרת)
9. הקלה בקו בנין צידי מזרחי מבוקש 3.60 מ' במקום 4.00 מ' (10% סטיה לא ניכרת)

המלצות

מועד פרסום: 05/06/2020