

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 22/מק/2045**

**הרחבת כביש דרכי רפאל - נתיבות**

לשטר זיהוי המורחג  
מקדד הפנים-מחוז הדרום  
09.03.2008  
נתקל

הדרום

מחוז

נתיבות

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת לפי 62 א (א) (2), (4)

סוג התכנית

**דברי הסבר לתכנית\***

1. הסדרת כיכר תנועתית ברחובות דרכי רפאל ונחלת שלמה.
2. הרחבת כביש דרכי רפאל.
3. הסדרת חניות ציבוריות.

**תכנית מס' 22/מק/2045****1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית	הרחבת כביש דרכי רפאל - נתיבות
1.2	שטח התכנית	13.0 דונם
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף מספר מהדורה 1
		תאריך עדכון 20 ינואר, 2008
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מפורטת
		<ul style="list-style-type: none"> <li>סוג איחוד וחלוקה</li> <li>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית</li> <li>ללא איחוד וחלוקה</li> <li>ועדה מקומית</li> <li>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתיבות
		קואורדינטה - X	160 700
		קואורדינטה - Y	592 950
1.5.2	תאור מקום	הצטלבויות רחוב דרכי רפאל עם רחובות הרב גרשונוביץ ונחלת שלמה.	
1.5.3	רשויות מקומיות	רשות מקומית	נתיבות
1.5.4	כתובות שבהן חלה	ישוב שכונה רחוב רחוב רחוב	נתיבות נטעים דרכי רפאל נחלת שלמה הרב גרשונוביץ

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39579	מוסדר	חלק	-	47
39623	מוסדר	חלק	-	43
100279	לא מוסדר	חלק	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
100279	עזתה 6

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
1/110/03/22	10

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית ל"ר

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

## 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/110/03/22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראותיה ממשיכות לחול.	3513	29/12/1987
117/03/22	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית זו בתחום הדרך.	3516	12/1/1988

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
לי"ר	לי"ר	מסילטי אדריכלים ומתכננים ערים - ישראל מסילטי	יולי 2007	לי"ר	18	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
לי"ר	לי"ר	מסילטי אדריכלים ומתכננים ערים - ישראל מסילטי	יולי 2007	1	לי"ר	1:500	מחייב	תשריט
לי"ר	לי"ר	מסילטי אדריכלים ומתכננים ערים - ישראל מסילטי	יולי 2007	לי"ר	1 (כולל בהוראות התוכנית)	לי"ר	מחייב	נסמך הליכים סטטוטוריים

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
לי"ר	08-9944397	לי"ר	08-9938700	כיכר יהדות צרפת 4, נתניבות	עיריית נתניבות	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

#### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	08-6263739	לי"ר	08-6264228	בנין הממשלה, באר שבע	מינהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

#### 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מס' פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Mesi_arc@012.net.il	08-9494400	054-2070590	08-9493300	המלך חסן 1 ת"ד 211 קרית עקרון	לי"ר	104401	22166508	ישראל מסילטי	אדריכל	עורך ראשי
Elka ltd@internet_zahav.net.il	08-6285860		08-6288027	רח' יהודה אגרותם 4, באר שבע	אלקא מתנדסים מודדים			עמי אלקובץ	מודד	מודד

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

הרחבת כביש רח' דרכי רפאל על חשבון שטח לבניני ציבור ושינוי בקווי בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. הרחבת כביש רח' דרכי רפאל על חשבון שטח לבניני ציבור מ- 17 מ' ל- 23 מ' ליצירת מעגל תנועה לפי סעיף 62 א (א) (2).  
 ב. שינוי בקו בנין קדמי הפונה לדרך מס' 1 מ- 5 מ' ל- 3 מ' ול- 0 מ' כמסומן בתשריט לפי סעיף 62 א (א) (4).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		13 ד'	שטח התכנית - דונם
	0	2724	מבנים ומוסדות ציבור – (שטח במ"ר)

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
חזית עם הוראות מיוחדות	שטח עתיקות	הוראות מיוחדות	עיצוב מיוחד		
				100	מבנים ומוסדות ציבור
				1	דרך מאושרת
				10	דרך מוצעת

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1 דרכים****4.1.1 שימושים**

א. כל התכליות והשימושים יהי על פי תכניות מס' 1/110/03/22 ו- 117/03/22

**4.1.2 הוראות**

תוואי דרך ורוחבה יהיה כמו המסומן בתשריט.

**4.2 מבנים ומוסדות ציבור****4.2.1 שימושים**

כל התכליות והשימושים יהיו על פי תכנית מס' 1/110/03/22



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

מבנים ומסודות ציבור	מס' תא שטח	שטח מגרש (דונם)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' בניה	מס' שטחי בניה	אחוזי כוללים (%)	תכנית השטח (%)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)			יעד	
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה							מס' שטחי בניה	צד-ימני	צד-שמאלי		אחוזי
					שרות	עיקרי										
100	9.080	30%	2724	30%	30%	1-2	1	10	10	10						

לפי תכנית מאושרת מס' 1/110/03/22 להלן פירוט שטחי שירות שלא נכללים באחוזי הבניה :

- א. תותר הקמת מרתף עבור מחסן מתחת לקומת קרקע במסגרת תכנית שטח על ידי קומת הקרקע של המבנה.
- ב. מקלט - יהיה תת קרקעי בגבולות התכנית ששטחו לא יעלה על הנדרש בתקנון הג"א.
- ג. מבני עזר - יורשה לבנות כחלק אינטגרלי של אחד מהמבנים ושטחו לא יעלה על 3% משטח המגרש.

**בתכנית נקבעו שטחי שירות חלקיים, אולם חלות לגביה הוראות תקנה 13 ותקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.**

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בנייה יינתנו על פי תכנית זו ועל פי תכניות מס' 1/110/03/22 ו- 117/03/22.
- ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / מפקח התעבורה המחוזי.
- ג. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית מפורטת של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור המהנדס הוועדה המקומית. עבודות פיתוח יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לסלילת הדרך וביצועם יהיה בד בבד עם סלילת הדרך תוך ביצוע נטיעות עפ"י תכנית בינוי, פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה.

### 6.2 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי 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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

### 6.3 חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, לפי תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

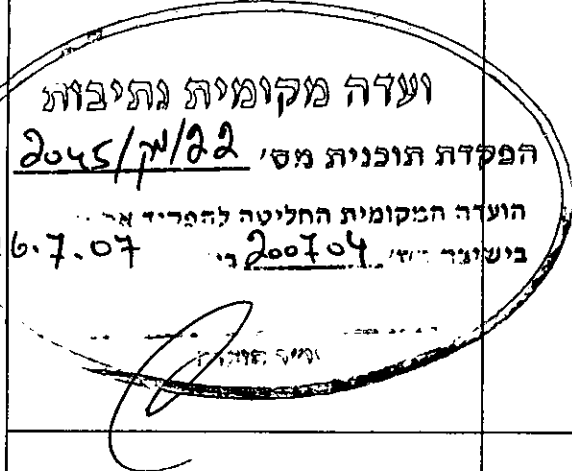
ל"ר.

### 7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית.

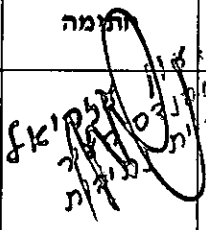
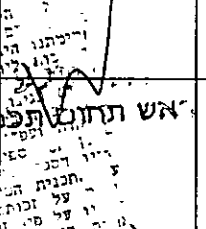
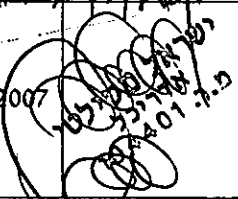
**8. אישורים וחתימות**

**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
<p>ועדה מקומית גתיבות                      הפקדת תוכנית מס' 2045/מק/22                      הועדה המקומית החליטה להפריד את                      ביטול ת"מ 200704 ב-26.7.07</p> 		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותרת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
<p>ועדה מקומית נתיבות</p> <p>אישור תוכנית מס' <u>2045/מ/22</u></p> <p>הועדה המקומית החליטה להשר את התכנית בשיעור מס' <u>200707</u> ביום <u>19.11.07</u></p> <p>סמנכ"ס תכנון _____                      י"ר הועדה _____                      התורה על התורה</p>		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	התמה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
22/7/2007		עיריית נתיבות			מגיש התכנית
22/7/2007		עיריית נתיבות			יזם בפועל (אם רלבנטי)
22/7/2007		מ.מ.י			בעלי עניין בקרקע
22/7/2007		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים	22166508	ישראל מסילטי	עורך התכנית

איש תחזוקת כביש  
 22/7/2007  
 בתבואי שזו תהיה  
 בה כד להקנות  
 ענין אזור בשטח  
 ונתום עיניו הסכמ  
 כל שוקום הסכמת כל  
 מוסמכת. לפי  
 עשה או יעשה עי  
 או התחייבות, או  
 כהחייבותו  
 כאמור ו/או  
 או שנייה  
 כל זכות  
 מיוחדת.  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 ת"ד 401

### 13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף	תחום
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי (2)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום	סעיף	נושא	כן	לא
הוראות		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבאי"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבאי"ת?	√	
מסמכי		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"ו?	√	
		אם כן, פרט: _____		
תשריט (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבאי"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	√	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(4)</sup>	√	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	√	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	√	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√	
איחוד (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	√	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	√	
טפסים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	

<sup>(3)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבאי"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(4)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבאי"ת.

<sup>(5)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבאי"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה ישראל מסילטי, מספר זהות 22166508, מצהיר בזאת כדלקמן:

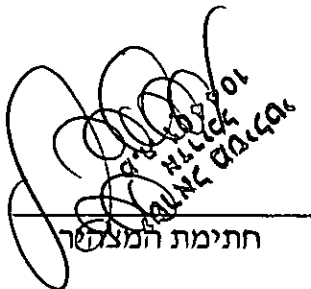
1. אני ערכתי את תוכנית מס' 22/מק/2045 ששמה הרחבת כביש דרכי רפאל - נתיבות (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 104401.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. אלקא מהנדסים - מודד

ב. \_\_\_\_\_

ג. \_\_\_\_\_

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
 חתימת המעצב

20/1/08  
 תאריך



**הצהרת המודד**

**מס' התכנית:**

(בעת עדכון המדידה)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 27/2/08 בתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אלקא מהנדסיה  
ח.פ. 3-15-3  
51-243  
6288027

חתימה

648  
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רגע לתכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתכנית איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

**הסבר:**

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר	-		

יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	לי"ר	לי"ר
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.	לי"ר	לי"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.	לי"ר	לי"ר

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
החלטה	תאריך ההחלטה	התכנית נקבעה טעונה אישור השר
אישור התכנית	29/10/07	

ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
לי"ר	לי"ר	לי"ר