

0005918

אישור תוכנית

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 22/מק/2050

איחוד וחלוקת מגרשים ושינוי קווי בניין - מבנה מסחרי נתיבות

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נתיבות
סוג תוכנית	תוכנית מפורטת לפי 62 א (א), (1), (4), (9)

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

**ועדה מקומית נתיבות**  
 אישור תוכנית מס' 22/מק/2050  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
 ביום 26/07/08  
 סמנכ"ל תכנון 26.8.08  
 ע"ר הועדה 26.8.08

הועדה המקומית

הועדה המחוזית

הועדה המחוזית

ת-27

**דברי הסבר לתכנית**

צורת המגרש לא אפשרה ניצול ראוי למבנה מסחרי עכשווי.  
תכנית זו מבקשת להסדיר מצב זה ע"י שחלוף שטחים ושינוי קווי בניין.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית	שם התוכנית	איחוד וחלוקת מגרשים ושינויי קווי בניין - מבנה מסחרי נתיבות
1.1	מספר התוכנית	2050/מק/22
1.2	שטח התוכנית	4.684 דונם
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף. מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף.
1.4	סיווג התוכנית	מספר מהדורה בשלב תאריך עדכון המהדורה סוג התוכנית סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות
		15 יולי 2008 תוכנית מפורטת איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית כן לא ועדה מקומית 62 א (א) סעיף קטן 1,4,9. תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתיבות
		קואורדינאטה X	159,975
		קואורדינאטה Y	591,725
1.5.2	תאור מקום	מגרש בצומת רחובות הרב צבאן והרימון	
1.5.3	רשויות מקומיות	רשות מקומית	נתיבות
1.5.4	כתובות שבהן חלה	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		ישוב	נתיבות
		שכונה	קריית מנחם
		רחוב	רח' הרב צבאן ורח' הרימון
		מספר בית	

1.5. גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
46/במ/22	805,429,742

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
46/במ/22	שינוי וכפיפות	תכנית זו משנה את התכנית הנ"ל בתחום קו הכחול. יתר הוראות ממשיכות לחול.	י.פ. 3963	16/01/1992

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	ישראל מסילטי	03 בדצמבר 2007		16		מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	ישראל מסילטי	03 בדצמבר 2007	1		1:500	מחייב	תשריט התכנית
	וועדה מקומית	ישראל מסילטי	03 בדצמבר 2007		1 (כולל בהוראות)		מחייב	נספח הליכים סטטוטוריים

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה / תואר
				08-9930991	א.ת. נתיבות, ת.ד. 5168, נתיבות	510953979	ח. כהן	לי"ר	064246937	חיים כהן
										מגיש התכנית

(י) נמלא רק כשהתוכנית מוגשת על ידי מקבץ של בעלי קרקעות המהוות ביחד את שטח התוכנית. במקרה זה - כל בעל קרקע יפרט את החלקות שבבעלותו.

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
לי"ר	08-6263797	לי"ר	08-6264228	התקווה 4, ב"ש	לי"ר	מ.מ.י		לי"ר		לי"ר

אנו מתייחס לבעלי עניין בקרקע שעניינם שכירות חודשית.

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	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		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים	104401	022166508	ישראל מסילטי	עורך ראשי
mega@bezaq-int.net.il	08-62362556		08-6286074	בית בלטק ת.ד. 84114 ב"ש 1456		מ.ג.ה מדידות	826	307164806	ליאוניד צ'רניאק	מורד מוסמך

**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
ל"ד	

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**

- איחוד וחלוקת מגרשים מסחר ושטח ציבורי פתוח ובלבד שאין שינוי בשטח כול יעוד לפי סעיף 62א(א) 1.
- שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א(א) 4.
- שינוי הוראות בנייה לפי סעיף 62א(א) 9.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- איחוד וחלוקת מגרשים מסחר ושטח ציבורי פתוח ובלבד שאין שינוי בשטח כול יעוד לפי סעיף 62א(א) 1.
- שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א(א) 4.
- שינוי בהוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א) 9:
  - העברת כניסה לכלי רכב מרחי' הרימון לרחי' הרב צבאן.
  - העברת זכויות בניה מקומה שניה לקומה ראשונה.
  - שינוי תכסית קרקע מ-40% ל-56% בלי לשנות אחוזי בניה הכוללים מאושרים: היה ונישאר 80%.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם			4.684			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר	מ"ר	2016	0	2016		

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יש לרשום בטבלה זו את כל יעודי הקרקע שבמצב המוצע בתשריט ולפרט את תאי השטח שיעודי הקרקע חלים בהם. כמו כן יש לפרט את תאי שטח הכפופים בהתאם להוראות ולמגבלות הרלבנטיות שבתכנית.

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		429 א	מסחר
		200-202	שטח ציבור פתוח
		1	דרכים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מסחר

4.1.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתוכנית מס' 22/במ/46.

4.1.2 הוראות

בהתאם לתוכנית מס' 22/במ/46.

4.2 שטח ציבורי פתוח

4.2.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתוכנית מס' 22/במ/46.

4.2.2 הוראות

בהתאם לתוכנית מס' 22/במ/46.



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

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי-שמאלי	צידי-ימני		מתחת	מעל				מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
					1 <sup>(1)</sup>	2	80%	2016	0	0	0	2016	2520	N429	מסחר
														200-202	שטח ציבורי פתוח

הערות:

- (1) תותר הקמת מרתף בשטח של 40%, ובלבד ולא יבלוט מגבולות קומת הקרקע ובגובה עד 2.5 מ'.  
 (2) תכנית כוללת גגונים, הצללה וכי'

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו ועל פי תוכנית מס' 22/במ/46.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי של המגרש הכולל טיפול בשצ"פ (שבילים, גינות, מתקני ספורט ושעשועים) המתואמת עם מהנדס העיר.

**6.2 היטל השבחה**

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

**6.3 חניה**

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית 22/במ/46. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

בסעיף זה יוגדרו השלבים העיקריים לביצוע התכנית וההתניות שיש למלא לפני ביצוע כל אחד מהם. התנייה תוגדר באמצעות מלל שיבטא את התלות שבין ביצוע שלב לבין ביצוע או התקיימות תנאים כלשהם בשטח התכנית או מחוצה לה.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

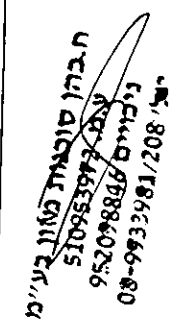
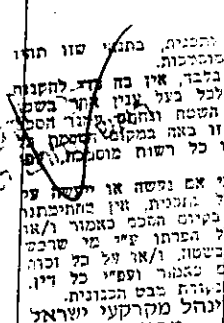
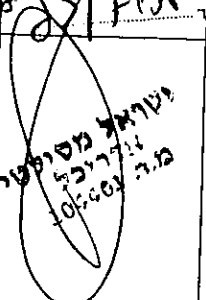
**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
23/07/08		ח. כהן ח.פ. 510953979		חיים כהן	מגיש התוכנית
		מ.מ.י			בעלי עניין בקרקע
23/07/08		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		אדרי ישראל מסילטי	עורך התוכנית

**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 לחדירת 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	

(1) עמ"ל תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.  
 (2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום	סעיף	נושא	כן	לא	
הוראות		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓		
	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓		
מסמכי		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"י?	✓		
		אם כן, פרט: _____			
תשריט (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"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 וחותמת <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 גותייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".


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

<sup>(5)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"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' 2050/במ/22 ששמה איחוד וחלוקת מגרשים ושינוי קווי בניין מבנה מסחרי בנתיבות (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:
  - א. שם היועץ - תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
    - א. לאוניד צ'רניאק ("מגה" מדידות) מודד מוסמך – מדידה טופוגרפית
    - ב. אלכס רבין ("דרך הנדסה") מהנדס תנועה - תנועה וחניה
    - 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 המצהיר

23/07/08  
תאריך



## 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 התכנית נקבעה		
החלטה	תאריך ההחלטה	טעונה אישור השר
	10.06.2008	

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