

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 22/מק/2054

הגדלת שטח בי"ס תורת חיים, נתיבות

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נתיבות
סוג תוכנית	תוכנית מפורטת לפי סעיף 62 א(א), (2), (3), (4)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p style="text-align: center;">ועדה מקומית נתיבות</p> <p style="text-align: center;">אישור תוכנית מס' <u>2054/מ/22</u></p> <p style="text-align: center;">הו"ר המקומית החליטה לאשר את התוכנית ביו"ב מס' <u>20010</u> ביום <u>16.6.09</u></p> <p style="text-align: center;"> יו"ר הועדה סגן ל"תכנון </p> <p style="text-align: center;"> 9.7.09 </p>	<p style="text-align: center;">הועדה המקומית</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------

הועדה המחוזית	הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

1. תוכנית זו באה להחזיר שטח שהופקע לצורך הרחבת רחוב דרכי רפאל למגרש ביה"ס "תורת חיים" מתוך שטח בניני ציבור המיתארי ללא הוספת זכויות בניה.
2. השלמת הרחבת דרך באזור כיכר תנועתית בהתאם לתוכניתה.
3. שינוי קו בנין בהתאם למפורט בסעיף 2.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית	1.1
הגדלת שטח ביי"ס תורת חיים, נתיבות		
מספר התוכנית	2054/מק/22	
שטח התוכנית	14.54 דונם	1.2
מהדורות	שלב	1.3
מספר מהדורה בשלב	מילוי תנאים למתן תוקף	
תאריך עדכון המהדורה	מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף.	
12/02/2009		
סיווג התוכנית	סוג התוכנית	1.4
תוכנית מפורטת	תוכנית מפורטת	
סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים	
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות	ועדה מקומית	
	62 א(א) סעיף קטן 2, 3, 4, 62 א תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

1.5 מקום התכנית

נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתיבות	1.5.1
	קואורדינאטה X	X=160,750	
	קואורדינאטה Y	Y=592,950	
תאור מקום	רשות מקומית	הצטלבות רחוב דרכי רפאל עם רחוב הרב גרשונוביץ.	1.5.2
רשויות מקומיות	רשות מקומית	נתיבות	1.5.3
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות	
כתובות שבהן חלה	ישוב	נתיבות	1.5.4
	שכונה		
	רחוב	חזני	
	מספר בית	10/1	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2045/מק/22	1,10,100

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ליך

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
2045/מק/22	שינוי	תכנית זו משנה את התכנית הני"ל בתחום קו הכחול.	פרסום בעיתונות לתוקף	6/03/2008
1/110/03/22	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות התוכנית הני"ל.	י.פ. 3513	29/12/1987
101/02/22 א'	שינוי	תכנית זו משנה את התכנית הני"ל בתחום קו הכחול.	י.פ. 3715	12/11/1989

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	ישראל מסילטי	4 יוני 2008		16		מחייב	הוראות התכנית (כוללים נספח הליכים סטטוטוריים)
	ועדה מקומית	ישראל מסילטי	4 יוני 2008	1		1:500	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנויים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצום הגדרה החורגת על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית													
גוש/חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-9932964	ל"ר	08-9938700	כיכר יחדות צרפת 4, נתניבות	500202460	500202460	עיריית נתניבות	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מגיש התכנית

(*) ימולא 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	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זכות	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-6263797	ל"ר	08-6264228	התקווה 4, בייש	ל"ר	מ.מ.י	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר
YESHIV/AT-negev@barak.net.il		08-9944164	ל"ר	08-9942488	ת.ד. 49 נתניבות 87256	550061851	קרית חינוך ישיבת הנגב תנ"ך לענף	6578091	6578091	שירקין משה	שירקין משה	רב

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Mesi_arc@012.net.il		08-9494400	054-2070590	08-9493300	המלך חסן 1, ת.ד. 211 קרית עקרונ	ל"ר	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים	104401	022166508	ישראל מסילטי	ישראל מסילטי	אדריכל
Elka_ltd@zahev.net.il		08-6285860	ל"ר	08-6288027	רח' יהודה החרתום 4, ת.ד. 3381, בייש	ל"ר	אלקא מהנדסים מודדים	648	054379862	עמי אלקבץ	עמי אלקבץ	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

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**

- הרחבת כביש דרכי רפאל לפי סעיף 62 א (א) (2)
- הגדלת שטח בייס תורת חיים ע"י איחוד וחלוקה שטחים בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א (א) (3).
- שינוי קווי בנין לפי סעיף 62 א (א) (4)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה שטחים בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א (א) (1).
- הרחבת כביש דרכי רפאל לפי סעיף 62 א (א) (2).
- הגדלת שטח לצרכי ציבור לפי סעיף 62 א (א) (3).
- שינוי קווי בנין לפי סעיף 62 א (א) (4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	14.54
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2724	0	2724	מ"ר	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי)

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
		100	מבנים ומוסדות ציבור
		1	דרך מאושרת
		10	דרך מוצעת

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 מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1 שימושים**

בהתאם לתוכנית מסי 1/110/03/22

4.1.2 הוראות

בהתאם לתוכנית מסי 1/110/03/22

4.2 דרך**4.2.1 שימושים**

בהתאם לתוכנית מסי 1/110/03/22

4.2.2 הוראות

א. רוחב ותתום הדרכים יהיו כמסומן בתשריט

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מתחת לבניסה הקובעת	מספר קומות	מספר קומות מעל לבניסה הקובעת	הכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה שטחי סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				שטח מגרש (דונם)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני								מתחת לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	שטח מגרש (דונם)			
10	10	10	כמוסמן בתשריט	1	1-2	22.96%	22.96%	2724	0	0	0	2724	11.862	100	מבנים ומוסדות ציבור	

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מתחת לבניסה הקובעת	מספר קומות	מספר קומות מעל לבניסה הקובעת	הכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה שטחי סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				שטח מגרש (דונם)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני								מתחת לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	שטח מגרש (דונם)			
10	10	10	כמוסמן בתשריט	1	1-2	30%	30%	2724				2724	9.080	100	מבנים ומוסדות ציבור	

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו ועפ"י תוכנית מס' 1/110/03/22.
 6.1.2. כתנאי למתן היתר בניה יקבע הגשת תכנית בניוי של המגרש המתואמת עם מהנדס העיר.
 6.1.3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של המסומן להריסה בתשריט.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
9.3.09		עיריית נתיבות			מגיש התוכנית
9.3.09		מ.מ.י			בעלי עניין בקרקע (בעל הקרקע)
		קרית חינוך ישיבת הנגב חנוך נוער ח.פ. 550061851	6578091	הרב שירקין משה	בעלי עניין בקרקע (חוכר)
3/3/09		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ			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 הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		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 מגן ⁽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 בין
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

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

תחום הבדיקה	סעיף	נושא	כן	לא
הוראות		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	✓	
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 ⁽⁴⁾ .	✓	
	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 וחלוקה (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	✓	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) 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' 2054/מק/22 ששמה הגדלת שטח ב"ס תורת חיים, 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:

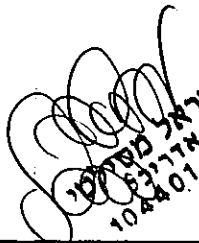
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

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.


ישראל מסילטי
מ.ה. אדריכלות
104401

חתימת המצהיר

3/3/09

תאריך

הצהרת המודד**מס' התכנית:**

(בעת עדכון המדידה)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 25/12/08 בתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אלקא מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ
ח.פ. 51-243715-8
6288027

חתימה

648

מספר רשיון

ד"ר יעקב

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 התכנית נקבעה		
החלטה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור השר	08/01/2009	אישור התכנית

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