

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 22/מק/2058

שינוי תכנית, רח' הגפן 19, נתיבות

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נתיבות
סוג תוכנית	תוכנית מפורטת לפי 62 א(א) (5), (9)

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית נתיבות</p> <p>אישור תוכנית מס' 22/מק/2058</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית</p> <p>בישיבה מס' 201/05 ביום 05/07/11</p> <p>סמנ"ל תכנון 31/12</p> <p>י"ר הועדה 31/12</p>	
הועדה המקומית	הועדה המקומית

הועדה המחוזית	הועדה המחוזית

--	--

**דברי הסבר לתכנית**

1. התוכניות התקפה מס' 22/במ/5/2 קובעת שטח עקרי מותר לבניה כ-129 מ"ר, מתוכם 69 מ"ר לקומת הקרקע.  
כתוצאה מבעיה וצורך רפואי, מבקשים בעלי הנכס ברחוב הגפן 19, שכונה נווה נוי, נתיבות (הגב' עוזית אפינג'ר) להגדיל תכסית קומת קרקע בביתם ע"ח הזכויות הקיימות בקומה אי שלא ניתן לנצלם, ללא תוספת זכויות בניה.
2. התוכניות התקפות קובעות גודל ומיקום המותר למחסן ולקירווי חניה.  
בתוכנית זו מיקומם בא לידי ביטוי ע"י ציון קווי בנין.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי תכנית, רח' הגפן 19, נתיבות	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
2058/מק/22	מספר התוכנית	
0.397 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
מהדורה 1.	מספר מהדורה בשלב	
08/02/2011	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
ללא איחוד ואו חלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
62 א (א) סעיף קטן 9,5.	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

**1.5 מקום התכנית**

נתיבות	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
160,537	קואורדינאטה X	
591,550	קואורדינאטה Y	
מגרש (חלקה) 24 בשכ' נווה נוי, נתיבות		1.5.2 תאור מקום
נתיבות	רשות מקומית	1.5.3 רשות מקומית בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
נתיבות	ישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
נווה נוי	שכונה	
הגפן	רחוב	
19	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39613	מוסדר	חלק מגוש	24	41

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2/במ/22	24
2/2/במ/22	24
5/2/במ/22	24

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"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
2/במ/22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	י.פ. 3816	16/11/1990
2/2/במ/22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	י.פ. 4142	9/9/1993
5/2/במ/22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	י.פ. 4237	4/8/1994

**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	20/04/2009	10			מחייב	חוזרות התכנית
	וועדה מקומית	ישראל מסילטי	20/04/2009	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המהייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המהייבים לבין עצמם תגברנה החוזרות על התשריטים.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

שם / חקיה	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
נוש'		08-9944397	054-3333106		רח' הופט 19, נתניה	לי"ר	מסילטי	לי"ר	לי"ר	22353650	23002207	שמעון אמנון עוזית אמנון	מגיש התכנית

(\*) ימלא רק כשהתוכנית מוגשת על ידי מקצוע של בעלי קרקעות המהוות ביחד את שטח התוכנית. במקרה זה – כל בעל קרקע יפרט את החלקות שבעלותו.

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

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

אנו מתייחס לבעלי עניין בקרקע שעניינם שכירות חודשית.

**1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לי"ר	לי"ר
Mesi_arc@012.net.il	08-9494400	054-2070590	08-9493300	המלך חסן 1, ת.ד. 211 קריית עקרון	לי"ר	מסילטי	104401	022166508	ישראל מסילטי	אדריכל	לי"ר	לי"ר
Elka_ltd@zahav.net.il	08-6285860	לי"ר	08-6288027	בית בלסק, יחודה הנתונים 4, ת.ד. 3381, ב"ש	לי"ר	אלקא פהנדסיס	648	054379862	עמי אלקבץ	מו"ד מוסמך	לי"ר	לי"ר

**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	

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**

שינוי הוראות בנייה לפי סעיף 62א(א) (5) והעברת זכויות מקומה א' לקומת קרקע לפי סעיף 62א(א) (9).

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

• הגדלת תכסית והעברת זכויות בניה מקומה א' לקומת קרקע ללא הגדלת זכויות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	0.397
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עוד	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	129		0	129	מ"ר	מגורים
	1		0	1	מס' יח"ד	

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
		24	מגורים א'
		1	דרך קיימת

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 מגורים א'

##### 4.1.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתוכנית מס' 22/במ/2.

##### 4.1.2 הוראות

- א. קווי בניה: קווי בניה יהיו בהתאם למסומן בתשריט, לרבות סימון קווי בניין למחסן ולחניה.
- ב. תכסית: שטח מרבי לתכסית יהיה 129 מ"ר.
- ג. יותר ניצול כל זכויות הבנייה בקומת הקרקע.

#### 4.2 דרך קיימת

##### 4.2.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתוכנית מס' 22/במ/2.

##### 4.2.2 הוראות

רוחב הדרך - רוחב ותחום הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

**5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

הערות	קווי בנין (מסד)		מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צנדי-שמאלי	צנדי-אחורי	קדמי	קדמי				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
כמסומן בתשריט	0	2	2	2	1	52%	150	(1) 21	129	288	24	מגורים א'

הערות:  
(1) שטח מיועד לחניה מקורה כ-15 מ"ר ומחסן כ-6 מ"ר ובהתאם לתוכנית תקפות.

**5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

**5.2.1 טבלת אזורים ותחנות בניה באזור מגורים א' למי תוכנית מס' 22/במ/5/2**

הערות	קווי בנין במ'		מספר קומות	שטחי בניה		שטח מגרש מועד' במ"ר	אזור
	אחורי	קדמי		למטרת שירות	למטרה עיקרית		
	4	0 או 1.7	2	129 מ"ר	69 מ"ר	200	מגורים א'



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

6.1.1 היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו ועל פי תוכניות מס' 22/במ/2, 22/במ/2 ו-22/במ/5.

6.1.2 רעידות אדמה - היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, **יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת**, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

**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**

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

**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
ל"ר	ל"ר	ל"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	
31/7/11	Ac		23002207	עוזית אפינגר	מגיש התוכנית
		מ.מ.י			בעלי עניין בקרקע
		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	022166508	אדר' ישראל מסילטי	עורך התוכנית

אין לנו התנגדות עקרונית להכניס בתנאי שזו תהיה מתחבת עם רשויות התכנון המוסמכות. החתימה הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין החתימה זו באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הורה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנ"ל בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הנדאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכויות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן החתימה ניתנת אך ורק מניחה מכס תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום

28.7.11  
מ.מ.י  
מרכות

אדריכל מסילטי  
אדר' ישראל  
מ.מ.י  
104401  
0200