

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 22/מק/2072

שם תוכנית: שינוי בינוי – רח' רבי עקיבא - נתיבות

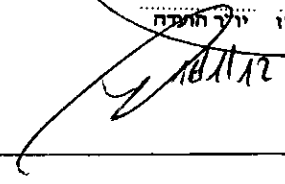
מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: נתיבות

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א) (4), (5), (6), (9)

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-נהוז דרום
27.01.2012
נתקבל

| מתן תוקף | הפקדה |
|--|-------|
| <p>ועדה מקומית לנגיל אישור תכנית מס' 22/מק/2072 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 20107 ביום 13/12/11 הממונה על המחוז יולי הועדה</p>  | |
| | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

חברת עדן גד בע"מ מבקשת לאשר במסגרת תכנית זו, חלוקת מגרש קיים לשני מגרשים ללא שינוי בזכויות הקימות במגרש הקיים.
שינוי בקו בניין מבלי לשנות את סה"כ שטחי הבניה המקוריים מתוקף תכנית מפורטת מס' 90/102/03/22

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| | | | |
|--|---|--|-----------------------|
| <p>שינוי בינוי – רח' רבי עקיבא - נתיבות</p> | <p>שם התוכנית</p> | <p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> | <p>יפורסם ברשומות</p> |
| <p>2072/מק/22</p> | <p>מספר התוכנית</p> | | |
| <p>3.272 דונם</p> | | <p>1.2 שטח התוכנית</p> | |
| <p>מילוי תנאים למתן תוקף</p> | <p>שלב</p> | <p>1.3 מהדורות</p> | |
| <p>1</p> | <p>מספר מהדורה בשלב</p> | | |
| <p>08/08/11</p> | <p>תאריך עדכון המהדורה</p> | | |
| <p>תכנית מפורטת</p> | <p>סוג התוכנית</p> | <p>1.4 סיווג התוכנית</p> | <p>יפורסם ברשומות</p> |
| <p>כן</p> | <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> | | |
| <p>ועדה מקומית</p> | <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> | | |
| <p>לפי סעיף 62 א (א), (4), (5), (6), (9)</p> | <p>לפי סעיף בחוק</p> | | |
| <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> | <p>היתרים או הרשאות</p> | | |
| <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> | <p>סוג איחוד וחלוקה</p> | | |
| <p>לא</p> | <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> | | |

1.5 מקום התוכנית

| | | |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------|
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | נתיבות |
| | קואורדינטה X | 162050 |
| | קואורדינטה Y | 592450 |
| 1.5.2 תיאור מקום | אזור תעשייה נתיבות | |
| 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית | רשות מקומית | נתיבות |
| | התייחסות לתחום הרשות | חלק מתחום הרשות |
| | נפה | כאר שבע |
| 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית | יישוב | נתיבות |
| | שכונה | |
| | רחוב | רבי עקיבא |
| | מספר בית | 9 |

יפורסם ברשומות

| 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית | | | | |
|----------------------------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| 39576 | מוסדר | חלק מהגוש | 33,35 | 52 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

| 1.5.6 גושים ישנים | |
|-------------------|--------------|
| מספר גוש | מספר גוש ישן |
| לי"ר | לי"ר |

| 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות | |
|---|------------------|
| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
| 90/102/03/22 | 200,202 |

| 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית | |
|----------------------------------|--|
| לי"ר | |

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|----------------|--|--------------------|-----------|
| 90/102/03/22 | שינוי / כפיפות | תכנית זו משנה התכנית הנייל בתחום קו הכחול וכפופה לה. | 3405 | 1/12/1986 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחלה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|----------------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|----------------|
| | ועדה מקומית | אדריכל מיכאל בן-ציון | 08/08/11 | | 12 | | מחייב | הוראות התוכנית |
| | ועדה מקומית | אדריכל מיכאל בן-ציון | 08/08/11 | 1 | | 1:500 | מחייב | תשריט התוכנית |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים ויגברו 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 / חלקת(ים) | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | שם האגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| | | 08-9933926 | 054-6753149 | 08-9933926 | רבי עקיבא 9 נתיבות | 513510453 | חבי' עזרן גר בע"מ | | | | | |

| 1.8.2 יזם במפעל | | | | | | | | | | | |
|-----------------|------------|-------------|------------|--------------------|-----------|---------------------------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | שם האגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| | 08-9933926 | 054-6753149 | 08-9933926 | רבי עקיבא 9 נתיבות | 513510453 | חבי' עזרן גר בע"מ | | | | | |

| 1.8.3 בעלי עניין בקרקע | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|------------|-------------|------------|-----------------------------------|-----------|---------------------------|---------------------------|-----------|-----------|----------------|--------------|-------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | שם האגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
| | 08-6264250 | | 08-6264333 | קריית הממשלה - רח' התקווה 4 - ב"ש | | | מנהל מקרקעי ישראל | | | | | |
| | 08-9933926 | 054-6753149 | 08-9933926 | רבי עקיבא 9 נתיבות | 513510453 | חבי' עזרן גר בע"מ | | | | | | חוכר |

| 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|------------|-------------|------------|--------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-----------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | שם האגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | עורך ראשי |
| benchin@bezeqint.net | 08-9933926 | 054-6753149 | 08-9933925 | רבי עקיבא 9 ת.ד. 2598 - נתיבות | 51-195976-9 | אחים בוסקילה בע"מ | | 38253 | 017583113 | מיכאל בן-ציון | אדריכל | |
| hazav@netvision.net.il | 08-6232550 | 052-6882402 | 08-6237683 | יהודה הנחום 4 באר-שבע | 511545287 | חב הנרסח מדידות | | 598 | 51219616 | יוסף כוכבי | מורד | מורד |

1.9 הגדרות בתוכנית

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

| | |
|-------------|----------------------------|
| מונח | הגדרת מונח |
| ועדה מקומית | הועדה המקומית לתכנון ובניה |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

חלוקת מגרש מס' 200 לשני חלקים ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות, שינויים בקווי בניין של המגרשים, שינויים בהוראות בינוי ובחלוקת שטחי הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. חלוקת מגרש קיים מס' 200 לשני מגרשים מס' 200/1 ו- 200/2 לפי סעיף 137 לחוק.
2. חלוקת סה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש מס' 200 בין שני המגרשים 200/1 ו- 200/2 מבלי לשנות את סה"כ שטחי הבניה המותרים לפי סעיף 62 א(א)(6).
3. שינוי בקווי בניין במגרשים 200, 200/2, בהתאם למצוין בתשריט לפי סעיף 62 א(א)(4).
4. תוספת קומה למבנה קיים לפי סעיף 62 א(א)(5).
5. העברת שטחי בניה ממטרות עיקריות למטרות שירות לפי סעיף 62 א(א)(9).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|------------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 3.272 דונם |
|-------------------------|------------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|--------|-------------------------|-----------|-----|-------------------|
| | מתארי | ממורט | | | | |
| ל"ר | | 2866.2 | 0 | 2866.2 | מ"ר | תעשייה קלה ומלאכה |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפומים | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|--|-------------------|-------------------|
| | | 202, 200/2, 200/1 | תעשייה קלה ומלאכה |
| | | 302, 301 | דרך מאושרת |
| | | | |
| | | | |

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.

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | | מצב מאושר | | |
|----------|------|--------|-----------|-------|-------|
| אחוזים | מ"ר | תא שטח | אחוזים | מ"ר | מגווש |
| 40.0% | 1310 | 200/1 | 53.9% | 1857* | 200 |
| 11.5% | 378 | 200/2 | 30.8% | 1063 | 202 |
| 32.5% | 1063 | 202 | | | |
| 6.0% | 191 | 301 | 15.3% | 521 | |
| 10.0% | 330 | 302 | | | |
| 100.0% | 3272 | | 100.0% | 3272 | |

↓

| תעשייה קלה ומלאכה | | יעוד |
|-------------------|--|------------------|
| דרך מאושרת | | דרך קיימת/מאושרת |
| סה"כ | | סה"כ |

* הערה: ישנו הפרש של 169 מ"ר בין השטח המצויין בתשריט מצב מאושר לבין שטח המודד בפועל.

| |
|------------------------------|
| 4 יעודי קרקע ושימושים |
|------------------------------|

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| 4.1 שם ייעוד: תעשיה קלה ומלאכה | 4.1 |
| שימושים | 4.1.1 |
| בהתאם לתכנית מפורטת מסי 90/102/03/22 | .א |
| הוראות | 4.1.2 |
| בהתאם לתכנית מפורטת מסי 90/102/03/22 | .א |

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| 4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת | 4.2 |
| שימושים | 4.2.1 |
| בהתאם לתכנית מפורטת מסי 90/102/03/22 | .א |
| הוראות | 4.2.2 |
| בהתאם לתכנית מפורטת מסי 90/102/03/22 | .א |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחוזי צידוי- שמאלי | צידוי- ימני | קווי בנין | | מספר קומות | | תכנית תא השטח (%) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | | גודל מגרש/ מזערי/ מרבני (מ"ר) | מס' תא שטח | יעד |
|--------------------------|----------------|----------------------|-------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------|------|-------|---|------------|----------------------|
| | | קדמי | אחורי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | | מתחת לכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | שרות | עיקרי | | | |
| | | בהתאם למצויין בתשריט | --- | 2 | --- | 60 | 128 | 1678.4 | --- | --- | --- | 128.12% | 200/1 | תעשייה קלה ומלאכה |
| | | בהתאם למצויין בתשריט | --- | 3 | --- | 40 | 145 | 550 | --- | --- | --- | 110.50% | 200/2 | תעשייה קלה ומלאכה |
| | | בהתאם למצויין בתשריט | --- | 2 | --- | 60 | 60 | 637.8 | --- | --- | --- | 60% | 202 | תעשייה קלה ומלאכה |

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר תכנית מס' 22/03/102/90

| הערות | % בניה מירבני בק"ק | % בניה מירבני | קוי בניין מזעריים | | | מס' קומות מירבני | מס' מגרש |
|-------|--------------------------|------------------|-------------------|------|------|------------------------|----------|
| | | | עורפי | צדדי | חזית | | |
| | 60 | 120 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 2 | 200 |
| | 60 | 60 | 3.0 | 3.0 | 3.0 | 1 | 202 |

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

היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכנית מס' 90/102/03/22.

6.2. חניה

חניה תהיה בתחומי המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בנייה.

6.3. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4. הוראות חשמל

בהתאם לדרישות חברת חשמל.

6.5. תשתיות

כל המבנים והמתקנים בתחום התכנית יחוברו לתשתיות העירוניות עפ"י הנחיות מהנדס הרשות המקומית.

6.6. רעידות אדמה

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

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל 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).

6.7. הפקעות לצרכי ציבור

"מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| ל"ר | ל"ר | ל"ר |

7.2. מימוש התוכנית

מועד משוער למימוש התכנית : מייד לאחר אישורה

8. חתימות

| | | | |
|-----------------|-----------------------|---|-------------|
| מגיש התוכנית | שם: | חתימה: | תאריך: |
| | תאגיד/שם רשות מקומית: | עדן גר בע"מ ת.ד. 2598 נתיבות ח.פ. 513510453 | 18/9/11 |
| עורך התוכנית | שם: | חתימה: | תאריך: |
| | תאגיד: | אדריכל מנחם בן-ציו מס רישום 8253 | 18/9/11 |
| זום בפועל | שם: | חתימה: | תאריך: |
| | תאגיד: | עדן גר בע"מ ת.ד. 2598 נתיבות ח.פ. 513510453 | 18/9/11 |
| בעל עניין בקרקע | שם: | חתימה: | תאריך: |
| | תאגיד: | קרנות להכנת פרויקט בניית מחזורית עם שתי קומות חתימתו אינה לערכי תכנון בלבד, אלא גם כפי שהיא כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר אשר התכנית על צד לא הוקצה השטח ונתחם יזום על התכנית על צד לא הוקצה השטח ונתחם יזום על | מספר תאגיד: |
| בעל עניין בקרקע | שם: | חתימה: | תאריך: |
| | תאגיד: | מחזורית עם שתי קומות חתימתו אינה לערכי תכנון בלבד, אלא גם כפי שהיא כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר אשר התכנית על צד לא הוקצה השטח ונתחם יזום על התכנית על צד לא הוקצה השטח ונתחם יזום על | מספר תאגיד: |
| בעל עניין בקרקע | שם: | חתימה: | תאריך: |
| | תאגיד: | מחזורית עם שתי קומות חתימתו אינה לערכי תכנון בלבד, אלא גם כפי שהיא כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר אשר התכנית על צד לא הוקצה השטח ונתחם יזום על התכנית על צד לא הוקצה השטח ונתחם יזום על | מספר תאגיד: |

ידי התאגיד
אדריכל מנחם בן-ציו