

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 22/מק/2081

העברת זכויות בניה ממגרשים 71,73,74
למג' 78, אזור תעשייה, נתיבות

מחוז: **דרום**
מרחב תכנון מקומי: **נתיבות**
סוג תוכנית: **תוכנית מפורטת לפי 62א (א) (4)(5)(6)(9)**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית נתיבות אישור תוכנית מס' 22/מק/2081 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בשיבה מס' 201303 ביום 4/6/13 חיינוביץ יוליס מנהל העיסוק לתכנון עיריית נתיבות 4/6/13</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית זו מוצע שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, כולל העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות ממגרשים 71,73,74 למגרש 78. והעברת שטחי שירות ממגרש 71 למגרש 74.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

העברת זכויות בניה ממגרשים 71,73,74 למגרש 78, אזור תעשייה, נתיבות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
שם התוכנית

2081/מק/22

מספר התוכנית

6.373 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות
שלב

I

מספר מהדורה בשלב

27/05/2013

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

1.4 סיווג התוכנית
סוג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• 62 א(א) סעיף קטן (4),(5),(6),(9)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

מתחם B	נתיבות	מתחם A
161,780		161,890
592,210		592,355

מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
X קואורדינטה	
Y קואורדינטה	

אזור תעשייה נתיבות

1.5.2 תיאור מקום

נתיבות
• חלק מתחום הרשות

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
רשות מקומית

באר שבע
נתיבות
אזור תעשייה
הארזים
לא רלוונטי

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39583	מוסדר	חלק	21,23,24,2	60
39576	מוסדר	חלק	-	53,89

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 בחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/104/03/22	78 חלק, 71,73,74
2051/מק/22	78ב
2071/מק/22	71

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2071/מק/22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ושאר הנחיות של תכנית הנ"ל ממשיחות לחול	י.פ. 6338	11/12/2011
2051/מק/22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ושאר הנחיות של תכנית הנ"ל ממשיחות לחול	י.פ. 6349	28/12/2011
1/104/03/22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ושאר הנחיות של תכנית הנ"ל ממשיחות לחול.	י.פ. 2015	9/6/1974

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		11		25/04/2012	ישראל מסילטי	ועדה מקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1:500		1	25/04/2012	ישראל מסילטי	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(ים)
שריקי עודד		025039769	לייר	ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ	513233569	רח' הארזים 72, ת.ד. 5017 נתיבות	08-9933775	054-7554554	לייר	לייר	לייר
שריקי עודד		025039769	לייר	נגב השקעות (נתיבות 1986) בע"מ	51110809	רח' הארזים 72, ת.ד. 5017 נתיבות	08-9933775	לייר	08-9933780	לייר	לייר

1.8.2 יזם בפועל

לייר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
בעלים	לייר	לייר	מ.מ.י	לייר	התקווה 4, ב"ש	08-6264228	לייר	08-6263797	לייר
חוכר	שריקי עודד	025039769	לייר	לייר	ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ	08-9933775	054-7554554	לייר	לייר
חוכר	שריקי עודד	025039769	לייר	לייר	נגב השקעות (נתיבות 1986) בע"מ	08-9933775	לייר	08-9933780	לייר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	022166508	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים	לייר	המלך חסן 1, ת.ד. 211 קרית עקרון	08-9493300	054-2070590	08-9494400	Mesi_arc@012.net.il
מודד	מודד	67728584	406	א.א.ג. אוזט בע"מ	לייר	מרכז הנגב 18, ב"ש	08-6499959	לייר	08-6497574	azutar@nevision.net.il

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.

הגדרת מונח	מונח
	לי"ר

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

- העברת זכויות בנייה ממגרשים 71, 73, 74 למגרש 78b.
- העברת שטחי שירות ממגרש 71 למגרש 74.
- שינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- העברת זכויות בניה עיקריים ממגרשים 71, 73 ו-74 עפ"י סעיף 62א(א) (6) וכמפורט להלן:
 - ממגרש 71 – 351 מ"ר שטחים עיקריים.
 - ממגרש 73 – 383 מ"ר שטחים עיקריים.
 - ממגרש 74 – 437 מ"ר שטחים עיקריים.
 - וסה"כ 1171 מ"ר שטחים עיקריים לטובת מגרש 78b.
- העברת זכויות בניה שטחי שירות ממגרשים 71, 73 עפ"י סעיף 62א(א) (6) וכמפורט להלן:
 - ממגרש 71 – 61 מ"ר שטחי שרות.
 - ממגרש 73 – 187 מ"ר שטחי שרות.
 - וסה"כ 248 מ"ר שטחי שרות לטובת מגרש 78b.
- העברת זכויות בניה שטחי שירות 97 מ"ר ממגרש 71 לטובת מגרש 74 עפ"י סעיף 62א(א) (6).
- תוספת קומה אחת למגרש 78b עפ"י סעיף 62א(א) (9).
- שינוי בהוראות הבנייה בנושא גובה מבנה במגרש 78b ל-19 מ' עפ"י סעיף 62א(א) (5).
- שינוי בקו בנין כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א (א) (4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם			6.373 דונם			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4340.80		0	4340.80	מ"ר	תעשייה

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 – גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				71,73,74,78b	תעשייה
				1-2	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	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
85.25%	5433 ⁽¹⁾	תעשייה	85.09%	5366	תעשייה
14.75%	940	דרך מאושרת	14.91%	940	דרך מאושרת
100%	6373 ⁽¹⁾	סה"כ	100%	6306	סה"כ

הערה:

(1) השוני בסה"כ שטח התכנית נובע ממדידה גרפית ישנה מול מדידה ברמה אנליטית.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים

עפ"י תכנית תקפה מס' 1/104/03/22.

4.1.2	הוראות
-------	--------

בתא שטח מס' 78b :

א. תותר הקמת מבנה של 3 קומות.

ב. תותר הקמת מבנה בגובה עד 19 מ' מעל 0.00 הנקבע עפ"י תכנית פיתוח.

שאר ההוראות עפ"י תכניות מס' 1/104/03/22, 2051/מק/22, 2071/מק/22.

4.2	דרך מאושרת
-----	------------

4.2.1	שימושים
-------	---------

עפ"י תכנית תקפה מס' 1/104/03/22.

4.2.2	הוראות
-------	--------

תכניות מס' 1/104/03/22, 2051/מק/22, 2071/מק/22.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכסית (קרקע (מ"ר))	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קידמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
תעשייה	78b	2,373	3,063.8	722.6	-	-	19	3	-	-	-	-		
	71	1,041	482	50	-	-	7/9 ⁽¹⁾	2	-	-	-	-		
	73	1,004	420	14	-	-	7/9 ⁽¹⁾	2	-	-	-	-		
	74	1,015	375	300	-	-	7/9 ⁽¹⁾	2	-	-	-	-		
סה"כ	5,433	4,346.4	1,086.6	-	-	-	-	-	-	-	-			

הערות:

(1) גובה הבניה יהיה 7 מ' בקומה אחת או 9 מ' בשתי קומות.

5.1 מצב מאושר עפ"י תכנית מס' 1/104/03/22

אזור	מספר קומות מותר	שטח בניה מקסימלי	קווי בנין		
			קידמי	צדדי	אחורי
מלאכה – מגרשים מס' 71, 73, 74	2	40% בכל קומה + 20% סככות פתוחות	5	3.5	3.5
מלאכה – מגרשים מס' 78	מיועד	לבניה	מיוחדת	לפי תכנון	בעתיד

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

- 6.1.1 היתר בניה יינתן ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה.
 6.1.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של מבנים המסומנים בתשריט.

6.2 חניה

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

6.3 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.

6.4 הוראות בנושא חשמל

- א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
 ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מן המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.5 פיתוח תשתית

- א. בתנאים בהיתר הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בניצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
 ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
 ג. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאשר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
 ד. חיבור הבנין לרשת המים יהי באישור אגף המים בעיריית נתיבות.

6.6 היטל השבחה

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

6.7 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).

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:	מגיש התכנית
	ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ ח.פ. 513233569	ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ ח.פ. 513233569	
מספר תאגיד: 513233569	תאגיד/שם רשות מקומית: ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ		

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התכנית
	נגב השקעות (נתיבות-1986) בע"מ ח.פ. 511108094	נגב השקעות (נתיבות-1986) בע"מ ח.פ. 511108094	
מספר תאגיד: 51110809	תאגיד/שם רשות מקומית: נגב השקעות (נתיבות-1986) בע"מ		

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
	<i>[Handwritten Signature]</i>	שם: ישראל מסילטי	
מספר תאגיד: 22166508	תאגיד: מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
	רחל אסמיט מרחב עסקי דרום רשות מקרקעי ישראל	אין לנו התנגדות עקרונית לרשימת המוסכמות חתימתנו הינה לצרכי תכנון ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמנו בהא במקום הסכמת כל בעל זכות כשטח הנדון ואנו כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועמ' למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו כולל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח. ואנו על כל זכות אחרת העומדת לטובתנו מבעד לתכנית.	
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		

תאריך:	חתימה:	שם:	חוכר
	ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ ח.פ. 513233569	ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ ח.פ. 513233569	
מספר תאגיד: 513233569	תאגיד: ארזי הנגב יזום ובניה בע"מ		

תאריך:	חתימה:	שם:	חוכר
	נגב השקעות (נתיבות-1986) בע"מ ח.פ. 511108094	נגב השקעות (נתיבות-1986) בע"מ ח.פ. 511108094	
מספר תאגיד: 51110809	תאגיד: נגב השקעות (נתיבות-1986) בע"מ		