

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 22/מק/2082

מגרש א69, רח' הארזים, נתיבות

מחוז: **דרום**
 מרחב תכנון מקומי: **נתיבות**
 סוג תוכנית: **תוכנית מפורטת לפי א62 (א) (4)(5)(9)**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית נתיבות אישור תוכנית מס' 22/מק/2082 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 2030 ביום 20/2/13</p> <p>חיים מילר מהנדס בעיר עיריית נתיבות</p> <p>ג'ר הועדה 8/5/13</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו מבקשת להסדיר קווי בניין לצורך ניצול טוב יותר של המבנה על המגרש וכמו כן שינוי תכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
מגרש א69, רח' הארזים, נתיבות	
מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית
2082/מק/22	
2.293 דונם	1.3 מהדורות
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב
1	מספר מהדורה בשלב
26/02/2013	תאריך עדכון המהדורה
<ul style="list-style-type: none"> תוכנית מפורטת 	1.4 סיווג התוכנית
<ul style="list-style-type: none"> כן 	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
<ul style="list-style-type: none"> ועדה מקומית. 	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
<ul style="list-style-type: none"> 62 א(א) סעיף קטן (4) (5) (9) 	לפי סעיף בחוק
<ul style="list-style-type: none"> תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות
<ul style="list-style-type: none"> ללא איחוד וחלוקה. 	סוג איחוד וחלוקה
<ul style="list-style-type: none"> לא 	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

נתיבות	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
161,730	X קואורדינאטה	
592,200	Y קואורדינאטה	
אזור תעשייה נתיבות		1.5.2 תיאור מקום
נתיבות	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
<ul style="list-style-type: none"> חלק מתחום הרשות 	התייחסות לתחום הרשות	
באר שבע	נפה	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
נתיבות	יישוב	
אזור תעשייה	שכונה	
הארזים	רחוב	
לא רלוונטי	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39583	מוסדר	חלק	19,20	60

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ליך	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/104/03/22	69,70
16/104/03/22	69א

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
16/104/03/22	שינוי	תכנית זו משנה רק את מפורט בתוכנית זו ושאר ההוראות של תכנית הנ"ל ממשיכות לחול	י.פ. 4103	22/4/1993
1/104/03/22	שינוי	תכנית זו משנה רק את מפורט בתוכנית זו ושאר ההוראות של תכנית הנ"ל ממשיכות 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		10		22/3/2012	ישראל מסילטי	ועדה מקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1:500		1	22/3/2012	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)
	אברהם כהן	64484264	לי"ר	פול מטבחים א.כהן בע"מ	511052581	רח' הארוזים 17, נתיבות	08-9944015	לי"ר	08-9942486	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם במועל

לי"ר

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	לי"ר	לי"ר	ש.מ.י	לי"ר	התקווה 4, ב"ש	08-6264228	לי"ר	08-6263797	לי"ר

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	ישראל מסילטי	022166508	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים	לי"ר	המלך חסן 1, ת.ד. 211 קרית עקרון	08-9493300	054-2070590	08-9494400	Mesi_arc@012.net.il
מודד	חלבי לביב	לי"ר	808	פוטו טאם בע"מ	לי"ר	דלית אל כרמל 2/66 ת.ד. 21 מיקוד 30056	04-8395202	לי"ר	04-8396098	halabi@halabil.co.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.

מונח	הגדרת 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**

שינוי תכנית קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי קווי בנין: קו בנין קדמי מ-5 מ' ל-0 מ', קו בנין צידי ואחורי מ-3.5 מ' ל-0 מ' עפ"י סעיף 62א(א) (4).
- שינוי של הוראות בניה בדבר בינוי עפ"י סעיף 62א(א) (5).
 - הגדלת תכנית מ-80% ל-100%.
- העברת 398 מ"ר שטח עיקרי מקומה ראשונה לקומת קרקע עפ"י סעיף 62א(א) (9).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

2.293 דונם			סה"כ שטח התוכנית – דונם			
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1987		0	1987	מ"ר	תעסוקה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך 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 כמופים				יעוד	תאי שטח
				דרך מאושרת	1

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			יעוד	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
86.66%	1987	תעשייה	86.66%	1987	שטח לתעשייה (*)	
13.34%	306	דרך מאושרת	13.34%	306	דרך מוצעת (*)	
100%	2293	סה"כ	100%	2293	סה"כ	

(*) יעוד שלא עפ"י מבא"ת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 תעשייה

4.1.1 שימושים

ע"פ תוכנית מפורטת מס' 16/104/03/22

4.1.2 הוראות

ע"פ תוכנית מפורטת מס' 16/104/03/22

תותר בניית עד קו בנין 0.0 מ' באישור של שכן הגובל.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1 שימושים

ע"פ תוכנית מפורטת מס' 1/104/03/22 ו- 16/104/03/22

4.2.2 הוראות

ע"פ תוכנית מפורטת מס' 1/104/03/22 ו- 16/104/03/22

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה (כוללים %)	מספר קומות			אחורי		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				קדמי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
תעשייה	69A	1987	1987 ⁽¹⁾	397 ⁽²⁾	-	-	2384	120%	100%	2	-	0	0	0

הערות:

- (1) שטח עיקרי – העברת 398 מ"ר עבור שטחים עיקריים מקומה ראשונה לקומת קרקע, סה"כ שטח עיקרי בקומת קרקע 1590 מ"ר. סה"כ שטחים עיקריים הנותרים בקומה ראשונה 397 מ"ר.
- (2) שטחי שירות- שטח זה עבור מרחבים מוגנים, מתקנים טכניים וסככות פתוחות.

5.1 מצב מאושר עפ"י תכנית מס' 16/104/03/22

שימושים עיקריים	חלקי שרות	שטח (מ"ר)	%בניה
מלאכה	קומת קרקע	1192	60
מלאכה	קומה שניה	795	40
	סככות פתוחות	397	20

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

- 6.1.1 היתר בניה יינתן ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית מפורטת מס' 1/104/03/22 וע"פ תוכנית זו ולאחר אישורה.
6.1.2 תנאי להיתר בנייה יהיה הריסה בפועל של המסומן להריסה 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 הועדה 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, מקו 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 היטל השבחה

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

6.6 פיתוח תשתית

- א. בבקשה להיתר 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 בביצוע 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 סולריים), 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.

7. ביצוע התכנית

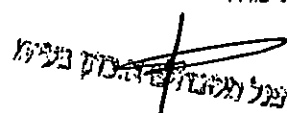
7.1 שלבי ביצוע

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

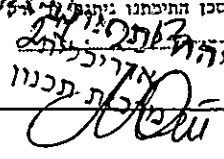
7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: אברהם כהן	חתימה:	תאריך:	מגיש התכנית
			
תאגיד/שם רשות מקומית: פנל מטבחים א.כהן בע"מ	מספר תאגיד: פ.ח. 511052581		

שם: ישראל מסילטי	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
		27/2/13	
תאגיד: מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	מספר תאגיד: 22166508		

שם: מ.מ.י.	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
			
תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:		