

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0245688

חמ"מ נתיבות

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נתיבות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית נתיבות
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תוכנית מס' 609-0245688
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 בשיבת מס' 201601 ביום 27/11/16

אשר את התוכנית
 מועדס קעיר
 עירי מנהל תכנון

יחיא אבו
 י"ד העירייה המקומית
 27/11/16

הודעה על אישור תכנית מס' 609-0245688
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3220
 מיס 3316

ארכיב מינהל התכנון
 16-08-2016
 נתקבל

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת הסדרת גבולות המגרשים, שינוי קווי בניין ושינוי בתכנית בהתאם לקיים ולממצאים הקיימים בשטח. ללא שינוי סה"כ זכויות הבניה.
תכנית זו משנה את תכנית 3/104/03/22 בגבולות תא השטח המוצע בהתאם לתשריט חלוקה, תרשים עיסקה המבוססות על גליון שדה ופרצלציה תקפה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חמ"מ נתיבות
		מספר התכנית	609-0245688
1.2	שטח התכנית		13.461 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 9
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתיבות
	קואורדינאטה X	161623
	קואורדינאטה Y	591915

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39583	מוסדר	חלק		60
39584	מוסדר	חלק	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

נגב מערבי, נתיבות



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/10/1973	14	1947	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03/22/ 3/104 ממשיכות לחול.	שינוי	3/104/03/22

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								הוראות התכנית
כן			ישראל מסילטי				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל מסילטי		1	1: 500	מחייב	מצב מאושר
לא	תשריט חלוקה - גיליון שדה	15/04/2015	ישראל מסילטי	15/04/2015	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא		15/04/2015	ישראל מסילטי	15/04/2015	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מולודן בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים	1	09-9602010	09-9569081	boaz@tedea.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה חוכר			ר.מ.י.	באר שבע	התקוה	4	03-9533333	08-6264250	
			ח.מ.מ. נתיבות נדליין (1982) בע"מ	פתח תקוה	שנקר אריה	1	03-5272272	03-5271736	amit@offerlaw.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל מסילטי	104401		קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493300	08-9494400	mesi_arc@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	גולן אזוט	1331		באר שבע	(1)		08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il

(1) כתובת: מרכז הנגב 19.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הסדר מגרש תעשייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קוי בנין נקודתי מ-3.5 מ' לקו בניין 0 כמסומן בתשריט. עפ"י סעיף 62א (א) ס"ק 4.
- ב. הגדלת תכסית מ 60% ל 85% עפ"י סעיף 62א (א) ס"ק 5.
- ג. ניוד שטחים בין הקומות עפ"י סעיף 62א (א) ס"ק 9.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		13.461		שטח התכנית בדונם		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי	למצב המאושר *	מאושר*		
	14,784			14,784	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
תעשיה	100

3.2 טבלת שטחים

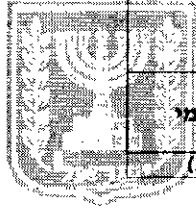
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	12,394	93.79
דרך מוצעת	820	6.21
סה"כ	13,214	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	820.85	6.24
תעשיה	12,338.97	93.76
סה"כ	13,159.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מאושרת 3/104/03/22.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בהתאם לתכנית מאושרת 3/104/03/22.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מאושרת 3/104/03/22.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בהתאם לתכנית מאושרת 3/104/03/22.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
קדמי (2)			85	מ"ר	מ"ר	(1) 20	(1) 120	גודל מגרש כללי 12322	100	תעשייה
אחורי (2)										
צידו-שמאלי (2)										
צידו-ימני (2)										
	מעל הכניסה הקובעת 3	12								

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) יותר ניוד שטחים בין הקומות..

(2) קווי בניין כמסומן בתשריט..



6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית 3/104/03/22 ותכנית זו לאחר אישורה. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן תוקף.
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.
7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער למימוש תכנית ז' - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: מולודן בע"מ 513667584	שם:	סוג:	תאריך:
				חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: ר.מ.ג. 0	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
				חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: ח.מ.מ. נתיבות נדל"ן (1982) בע"מ 510945488	שם:	סוג: חוכר	תאריך: 3/2/2016
				חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
				חתימה:

~~מולודן בע"מ~~
~~MOLODAN LTD.~~

ישראל מסילתי
אדרת כ"ב
מ.ה. 104401

ח.מ.מ. נתיבות נדל"ן (1982) בע"מ 510945488
ר.מ.ג. 0