

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0409052

תוספת זכויות בניה במגרש מס' 202, אזור תעשייה נתיבות

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נתיבות  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

**ועדה מקומית נתיבות**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תוכנית מס' 609-0409052

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה החליטה  
בישיבה מס' 2016007 ביום 31/08/16

לאשר את התכנית  
ח'י'מ'ה'י'ץ' ע'ל'י'ם  
מנהל תכנון  
ע"ר תד"ר תע"מ

31/08/16  
ז"ד הועדה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס' 609-0409052

מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7351  
מיים 26/09/16

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת להוסיף זכויות בניה ולשנות קו בנין כמסומן בתשריט, בנוסף התכנית קובעת הנחיות להריסת מבנים ותוספת קומות במגרש 202, אזור התעשייה נתיבות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בניה במגרש מס' 202, אזור תעשייה נתיבות
		מספר התכנית	609-0409052
1.2	שטח התכנית		19.648 דונם
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 15, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) (1) (3) (א)
	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

161947 קואורדינאטה X

592058 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן		חלק	מוסדר	39583
43				

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
202	9/101/02/22א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מבוטל

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/07/2000	4312	4904	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02/22/ 101/9 א ממשיכות לחול.	שינוי	א /9 /101 /02 /22 ✓
26/11/2014	1240	6925	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0173609 ממשיכות לחול.	שינוי	609-0173609 ✓

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	25/05/2016	גדי ברקאי	25/05/2016	מסמך התכנות חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	09/03/2016	ישראל מסילטי	14/03/2016	תשריט מצב מאושר	לא

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			גלובוסנטר ישראל נדל"ן בע"מ	אשקלון	שד התעשייה		08-6721655	08-9945660	
	פרטי			טרי-גולד משטחים ומיכלים בע"מ	אשקלון	שד התעשייה		08-6721655	08-9945660	

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			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264228	08-6263797	
חוכר			גלובוסנטר ישראל נדל"ן בע"מ	אשקלון	שד התעשייה		08-6721655	08-9945660	
חוכר			טרי-גולד משטחים ומיכלים בע"מ	אשקלון	שד התעשייה		08-6721655	08-9945660	
חוכר			סופר חורי מבנים בע"מ	נתיבות	ארזים	79	08-6721655	08-9945660	

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		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		Mesi5@012.net.il
	יועץ תחבורה	גדי ברקאי	85952	ברקאי אדריכלות נוף	נס ציונה	(1)	8	08-6326673	08-9401311	gad@barkaynof.co.il
מודד	מודד	לביב חלבי	808	פוטו מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל	2	04-8395202	04-8396098	

(1) כתובת: רח' ויצמן 8 נס ציונה.



## 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

הוספת זכויות בניה במגרש מס' 202.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת זכויות בניה בסך 40% מהשטח הכולל המותר לבניה (3689 מ"ר-שטח עיקרי ו 786 מ"ר-שטחי שרות מעל הקרקע) ע"פ סעיף 62א (א) (1) (3) (א).
2. תוספת 3 קומות מעל הקרקע מ-2 קומות ל-5 קומות ותוספת קומת מרתף ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
3. הוספת שטחי שרות מתחת לקרקע בסך 11000 מ"ר ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 15.
4. שינוי קו בניין מ-0 מ' ל-3 מ' כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם				19.648	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	מאושר*	למצב המאושר *	מפורט	מתארי
		9,222	+3,689	12,911	

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	תאי שטח כפופים
תעשייה	202	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	תעשייה	202

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	19,648	100
סה"כ	19,648	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	19,648.55	100
סה"כ	19,648.55	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	8,231.03

## 4. יעודי קרקע ושימושים

	<b>תעשייה</b>	<b>4.1</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
	ע"פ תכנית מאושרת מס' 609-0173609 ותכנית מאושרת מס' 22 / 02 / 101 / 9 / א.	
	<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	<b>א</b>
	ע"פ תכנית מאושרת מס' 609-0173609 ותכנית מאושרת מס' 22 / 02 / 101 / 9 / א.	

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	אחורי	צידי-שמאלי
תעשייה	202	19648	11000	2751	50	1	5	(1)	(1)
		גודל מגרש כללי	שרות	עיקרי	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	אחורי	צידי-שמאלי
		19648	11000	2751	26662	1	5	(1)	(1)

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) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>1. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית 9/101/02/22 ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. בקשה להיתר בנייה תכלול תכניות בינוי של המגרש/ חלקה בהתאם לדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחומי המגרש ע"פ תקן חניה ארצית התקף למועד מתן היתר הבניה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
<p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך : 2.25 מציר הקו</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי : 6.5 מ' מציר הקו. בשטח פתוח : 8.5 מ' מציר הקו</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20 מ' מציר הקו</p> <p>4. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו : 35 מ' מציר הקו</p> <p>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.</p>	
<b>6.5</b>	<b>ניקוז</b>
<p>1. במגרשים בהם ישנם פחות מ- 15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<b>6.6</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
<p>א. בהיתר בניה 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 הנייל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין</p>	

<b>6.6</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
<p>ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ד. חיבור הבנין לרשת המים יהי באישור אגף המים בעיריית נתיבות.</p>	
<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<b>6.8</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>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.</p>	

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.</p>	

**8. חתימות**

<p><b>מגיש התכנית</b></p> <p>שם ומספר תאגיד: גלובוסנטר ישראל נדל"ן בע"מ 514710136 ח.פ.</p> <p>תאריך: חתימה:</p>	<p><b>שם:</b></p> <p>שם ומספר תאגיד: גלובוסנטר ישראל נדל"ן בע"מ 514710136</p> <p><b>סוג:</b></p>	<p><b>תאריך:</b></p> <p>חתימה:</p>
<p><b>מגיש התכנית</b></p> <p>שם ומספר תאגיד: טרי-גולד משטחים ומיכלים בע"מ 514753300 ח.פ.</p> <p>תאריך: חתימה:</p>	<p><b>שם:</b></p> <p>שם ומספר תאגיד: טרי-גולד משטחים ומיכלים בע"מ 514753300</p> <p><b>סוג:</b></p>	<p><b>תאריך:</b></p> <p>חתימה:</p>
<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p> <p>שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 0</p> <p>תאריך: חתימה:</p>	<p><b>שם:</b></p> <p>שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 0</p> <p><b>סוג:</b></p> <p>בבעלות מדינה</p>	<p><b>תאריך:</b></p> <p>חתימה:</p>
<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p> <p>שם ומספר תאגיד: גלובוסנטר ישראל נדל"ן בע"מ 514710136 ח.פ.</p> <p>תאריך: חתימה:</p>	<p><b>שם:</b></p> <p>שם ומספר תאגיד: גלובוסנטר ישראל נדל"ן בע"מ 514710136</p> <p><b>סוג:</b></p> <p>חוכר</p>	<p><b>תאריך:</b></p> <p>חתימה:</p>
<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p> <p>שם ומספר תאגיד: טרי-גולד משטחים ומיכלים בע"מ 514753300 ח.פ.</p> <p>תאריך: חתימה:</p>	<p><b>שם:</b></p> <p>שם ומספר תאגיד: טרי-גולד משטחים ומיכלים בע"מ 514753300</p> <p><b>סוג:</b></p> <p>חוכר</p>	<p><b>תאריך:</b></p> <p>חתימה:</p>
<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p> <p>שם ומספר תאגיד: סופר חורי מבנים בע"מ 511585796</p> <p>תאריך: חתימה:</p>	<p><b>שם:</b></p> <p>שם ומספר תאגיד: סופר חורי מבנים בע"מ 511585796</p> <p><b>סוג:</b></p> <p>חוכר</p>	<p><b>תאריך:</b></p> <p>חתימה:</p>
<p><b>עורך התכנית</b></p> <p>שם ומספר תאגיד: ישראל מסילטי מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב</p> <p>תאריך: חתימה:</p>	<p><b>שם:</b></p> <p>שם ומספר תאגיד: ישראל מסילטי מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב</p> <p><b>סוג:</b></p> <p>עורך ראשי</p>	<p><b>תאריך:</b></p> <p>חתימה:</p>