



מס' דף: 1

תאריך: 14/07/2016

ח' תמוז תשע"ו

נתיבות

סדר יום לישיבת ועדת משנה רישוי ותכנון

ישיבה מספר: 2016006 ביום חמישי תאריך 21/07/16 ט"ו תמוז, תשע"ו בשעה 15:00

מוזמנים:

חברים:

יחיאל זוהר

מעלימי יעקב

עו"ד שלומי חן

אבי מור יוסף

אברבך אנטולי

נציגים:

אופיר בניטה

איילה גזית

זיגו מרכוס

דוד גולדשטיין

נחמה גולדשטיין

מאיר לנקרי

מוטי אביטן

שחר יסינובסקי

סגל:

עו"ד טל שלומי

עו"ד שירן אדרי

יוליוס חיימוביץ

יפה אוזן

שמעון אלון

חגית כהן

שירה אדרי

רעות אלבז

שריי דדון

י"ור הועדה

חבר ועדה

חבר ועדה

חבר ועדה

חבר ועדה

נציג רמ"י

נציגת משרד האוצר

נציג משהב"ש

נציג הג"א

נציגת משרד הבריאות

נציג משטרת ישראל

נציג כיבוי אש

נציג המשרד לאיכות הסביבה

יועמ"ש הועדה

מחלקה משפטית ועדה

מהנדס הועדה

מידענית

מבקר העירייה

אחראית תכנון

מזכירת ועדה

בודקת היתרים

בודקת היתרים

מס' דף: 2

סדר יום לשיבת ועדת משנה רישוי ותכנון מספר: 2016006 בתאריך: 21/07/16

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	יזם	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	609-0381475	א.י.א עדן בניה ויזמות בע"מ	מגרש מס' 716 שכי נווה שרון, נתיבות	3
2	609-0414623	עריית נתיבות	פארק תעשייה מתחם מזרחי - נתיבות	4
3	609-0410951	עריית נתיבות	תכנית מפורטת לחלקה מס' 19	5
4	609-0328526	אתי אבוחצירה	מגרש מס' 171 שכונת החורש נתיבות	6
5	609-0299305	נתיבי נחל השקעות נכסים	בית זגורי, נתיבות	7
6	609-0442764	ארזי הנגב בע"מ	הוספת זכויות בניה במגרש מס' 726, נתיבות מערב	8

מס' דף: 3

תכנית מפורטת: 609-0381475

סעיף: 1

שם: מגרש מס' 716 שכי נווה שרון, נתיבות

נושא: התנגדיות

שטח התוכנית: 9,918.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	135/03/22
שינוי	609-0185280

בעלי עניין:

♦ **יזום/מגיש:** גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ

♦ א.י.א עדן בניה ויזמות בע"מ

♦ **יזום:** גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ

♦ א.י.א עדן בניה ויזמות בע"מ

♦ **מתכנן:** מיכאל זליצ'נקו

כתובת

נתיבות נתיבות נווה שרון

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 39950 ח"ח 129, 131, 139

מגרשים לתכנית: 716 בשלמותו מתכנית: 135 /03 /22

716 בשלמותו מתכנית: 609-0185280

מטרת הדיון

דיון בהתנגדויות בתקופת ההפקדה

הוגשה התנגדות עצמית לתוכנית ע"י המבקש בנוגע לתוספת כמות יח"ד.

מטרת התוכנית:

שינוי בינוי ותוספת יח"ד.

הוראות לתכנית בישיבה

א. תוספת 26 יח"ד. לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 8.

ב. הקטנת גובה הבניינים, כך שסה"כ מספר הקומות לא יפחת מ-10 קומות. לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4א.

ג. שינוי תכנית בינוי, בתנאי עמידה בתקני חניה. לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5.

ד. העברת 1900 מ"ר משטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת. לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9.

מתנגדים:

♦ א.י.א עדן בניה ויזמות בע"מ שד בן גוריון 9 אשקלון

מס' דף: 4

סעיף: 2 תכנית מפורטת: 609-0414623

שם: פארק תעשייה מתחם מזרחי - נתיבות

שטח התוכנית: 83,930.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	21/101/02/22
כפיפות	21/101/02/22

גבולות:

קטע מזרחי להרחבת פארק תעשייה קלה ומלאכה בנתיבות

בעלי עניין:

♦ **יוזם/מגיש:** עריית נתיבות

כתובת

רחוב שד ויצמן, נתיבות

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי גושים:

100279

חלקי חלקות:

גוש: 39613 ח"ח 48

גוש: 100280 ח"ח 6, 2

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התוכנית

מטרת התוכנית:

הסדרת ייעודי קרקע והשלמת הוראות בנייה כבסיס לתכניות פיתוח לפארק תעשייה קלה ומלאכה בנתיבות.

הוראות לתכנית בישיבה

- שינוי במיקום בין יעוד מסחר לבין יעוד תעשייה קלה ומלאכה - איחוד וחלוקה של מגרשים - סעיף 62 א(א) 1

- הגדלת שטחים לצרכי ציבור - הגדלת שטח מוסדות ציבור, וחניון - סעיף 62 א(א) 3

- קביעת קו בניין מיוחד לתחנות השנאה ולחדרי אשפה - קביעת קו בניין ושינוי בקו בניין - סעיף 62 א(א) 4

- שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי - סעיף 62 א(א) 5

- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים - סעיף 62 א(א) 6



מס' דף: 5

תכנית מפורטת: 609-0410951

סעיף: 3

שם: תכנית מפורטת לחלקה מס' 19

שטח התוכנית: 6,598.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	46/במ/22

גבולות:

מגרש פינתי בין רח' הכותל לרח' הרב גרשונוביץ

בעלי עניין:

♦ יוזם/מגיש: עריית נתיבות

כתובת

רחוב הרב גרשונוביץ, נתיבות

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 39648 חלקות: 19

חלקי חלקות:

גוש: 39648 ח"ח 38

גוש: 39832 ח"ח 11

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התוכנית

מטרת התוכנית:

תכנון מחדש למבן מגורים הצמוד למרכז ציבורי בעיר נתיבות.

הוראות לתכנית בישיבה

הוספת יחידות דיור

קביעת זכויות בניה והוראות בניה



מס' דף: 6

תכנית מפורטת: 609-0328526

סעיף: 4

שם: מגרש מס' 171 שכונת החורש נתיבות

שטח התוכנית: 1,161.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	15/101/02/22

בעלי עניין:

♦ יוזם/מגיש: יצחק אבוחצירה

♦ אתי אבוחצירה

♦ מתכנן: ישראל מסילטי

♦ בעל קרקע: ר.מ.י

♦ יצחק אבוחצירה

♦ אתי אבוחצירה

כתובת

נתיבות נתיבות

גושים/ חלקות לתכנית :

חלקי חלקות:

גוש: 100279 ח"ח 1

מטרת הדיון

דיון באישור התוכנית למתן תוקף לאחר תום תקופת ההפקדה

מטרת התוכנית:

הוספת זכויות בניה למגרש מס' 171.

הוראות לתכנית בישיבה

הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים במגרשים 160 ו-166 ע"פ סעיף 62א(1) (א) (1).



מס' דף: 7

סעיף: 5

תכנית מפורטת: 609-0299305

שם: בית זגורי, נתיבות

שטח התוכנית: 6,600.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
שינוי	16/106/03/22

בעלי עניין:

♦ **יוזם/מגיש:** נתיבי נחל השקעות נכסים

♦ **מתכנן:** ישראל מסילטי

♦ **בעל קרקע:** ר.מ.י

♦ נתיבי נחל השקעות נכסים

גושים / חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 100279 ח"ח 1

מטרת הדיון

דיון חוזר בתוכנית

מטרת התוכנית:

תוכנית זו מבקשת לבצע שינוי יעוד מ"תעשייה" ל"מסחר" תוך חלוקת המגרש והקמת תחנת תדלוק מדרגה ב'.

הוראות לתכנית בישיבה

א. חלוקת המגרש לתאי שטח 701 ו 702.

ב. שינוי יעוד מ"תעשייה" ל"מסחר" ו מ"תעשייה" ל"תחנת תדלוק".

ג. קביעת זיקת הנאה בין תאי השטח, וכמו כן לטובת גישה ממגרש 702 לכביש ציבורי.

ד. שינוי הוראות בדבר גובה המבנה מ-15 מ' ל-20 מ' (11/106/03/22 מס' תכנית מס' 20-מ').



מס' דף: 8

תכנית מפורטת: 609-0442764

סעיף: 6

שם: הוספת זכויות בניה במגרש מס' 726, נתיבות מערב

שטח התוכנית: 8,722.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
שינוי	127/02/22

בעלי עניין:

* יוזם/מגיש: ארזי הנגב בע"מ

גושים/ חלקות לתכנית :חלקות בשלמותן:

גוש: 39859 חלקות: 538

חלקי חלקות:

גוש: 39859 ח"ח 556

מטרת הדיון

דיון בהפקדת התוכנית

מטרת התוכנית:

הקמת 4 בנינים בני 9 קומות.

הוראות לתכנית בישיבה

1. תוספת 3 קומות, מ-6 קומות ל-9 קומות, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 4א.

2. תוספת 58 יח"ד, מ-92 יח"ד ל-150 יח"ד, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.

3. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב-60% עפ"י סעיף 62א (א) (1) (א) (2):

א. הוספת 2208 מ"ר לשטחי שרות. מעל הקרקע.

ב. הוספת 5796 מ"ר שטחים עיקריים מעל הקרקע.

4. העברת 1292 מ"ר שטחי שרות בלתי מנוצלים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף

קטן 9.



מס' דף: 9

תאריך: 14/07/2016

סדר יום לישיבת ועדת משנה רישוי ותכנון מספר: 2016006 בתאריך: 21/07/16

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20160044	100279		169	חדאד בנדי	שכונת החורש 169 נתיבות	10
2	20140064	100279		172	נעמן יגאל	שכונת החורש 172 נתיבות	11



מס' דף: 10

תיק בניין: 15401690

מספר בקשה: 20160044

סעיף: 1**מבקש:**

הגשה 10/03/2016

♦ חדאד בנדי

שיבולים 14 שיבולים

בעל הנכס:♦ מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום באר שבע**עורך:**

♦ תמיר זוהר

איזור התעשיה ת.ד. 5265 נתיבות

מהנדס שלד הבניין:

♦ אוחיון אלרן

איזור התעשיה ת.ד. 5265 נתיבות

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שכונת החורש 169 נתיבות

שטח המגרש נטו: 1001.00 מ"ר

שטח מגרש: 1001.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 100279 חלקה: מגרש: 169

תאור בקשה**שימוש עיקרי:**

בניה חדשה

בית פרטי חד משפחתי

תתי חלקות

שטח אחר במ"ר	מס' יחיד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	1		89.49		214.53			99.00-	
			89.49		214.53				
0.00% : %בניה			89.49		214.53		304.02	סה"כ:	

מהות ההקלות:

בקשה לאישור הקלה במסגרת סטיה לא ניכרת לאישור בניית בית מגורים פרטי חד משפחתי, כדלהלן:

1. הקלה בקו בנין צידי דרומי במקום 3.00 מ' מבוקש 2.70 מ' (10% סטיה לא ניכרת).
2. הקלה בקו בנין צידי צפוני במקום 3.00 מ' מבוקש 2.70 מ' (10 % סטיה לא ניכרת).
3. הקלה בקו בנין אחורי מזרחי במקום 7.45 מ' מבוקש 6.70 מ' (10 % סטיה לא ניכרת).
4. הקלה בקו בנין אחורי לצורך העמדת בריכה במקום 7.45 מ' מבוקש 1.00 מ'.
5. הקלה בקו בנין צידי צפוני במקום 3.00 מ' מבוקש 1.00 מ'.

מס' דף: 11

סעיף: 2	מספר בקשה: 20140064	תיק בניין: 15401720
---------	---------------------	---------------------

מבקש:

הגשה 19/03/2014

נעמן יגאל

הדקל 4 נתיבות מיקוד: 80200

בעל הנכס:

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום באר שבע

עורך:

יעלה דגנית איבגי
ויינברג 16 כפר סבא

מהנדס שלד הבניין:

מסיקה אייל
אברהם רוזנמן - אזור התעשייה 629 ת.ד 5119 מועצ

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: שכונת החורש 172 נתיבות

שטח המגרש נטו: 916.00 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 38.21%

שטח בניה מותר: 350.00 מ"ר

שטח מגרש: 916.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 100279 חלקה: מגרש: 172 יעוד: מגורים א'

שימוש עיקרי:

תאור בקשה

בית פרטי חד משפחתי

מהות הבקשה

בניית בית מגורים פרטי - חד משפחתי.

כולל בריכת שחייה פרטית, הקלה בקווי בניין ובהמרת שטחי שירות.

תתי חלקות

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
	1		96.23		204.24			99.00-	
			96.23		204.24				
0.00% : %בניה			96.23		204.24		300.47	סה"כ:	

מהות ההקלות:

בקשה לאישור הקלה במגרת סטייה לא ניכרת לאישור בניית בית מגורים פרטי חד משפחתי, כדלהלן:

- הקלה בקו בניין אחורי מערבי לצורך בניית בריכה במקום 3.26 מ' מבוקש 1.95 מ'.
- הקלה בקו בנין אחורי מערבי לצורך העמדת חדר מכוונות תת קרקעי במקום 3.26 מ' מבוקש 0.75 מ'.
- ניוד שטחי שירות מתכלית לתכלית משטח שירות חניה לשטח חדר שירות סה"כ 13.12 מ"ר.

התקבל 2/6/15

בס"ד

א.י.א. עדן בניה ויזמות בע"מ

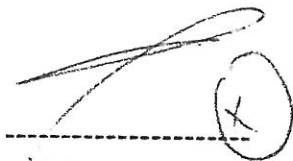
ח.פ. 514691419

תאריך: 1/6/16

לכבוד
עיריית נתיבות

הנדון: התנגדות לתוכנית
תוכנית מגרש 716 שכונת נווה שרון

1. ביום 6/4/16 הוצאה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, הודעה בדבר הפקדת תוכנית מפורטת מספר 609-0381475 (להלן: "התוכנית").
2. מטרת התוכנית הינה שינוי בבינוי ותוספת יח"ד וכן העברת 1.900 מ"ר משטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
3. הננו מודיעים בזאת על התנגדותנו לתוספת של 26 יחידות דיור ומבקשים במקום זאת תוספת של 12 יחידות בלבד.

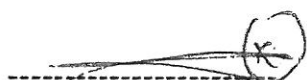


יוחאי יפרח. מנהל

תצהיר

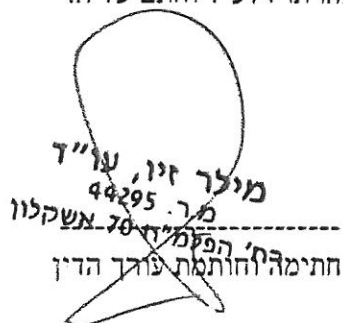
אנו הח"מ יוחאי יפרח ת.ז. 305677833 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. הנני המנהל ובעל המניות בחברת א.א. עדן בניה ויזמות בע"מ ח.פ. 514691419 והנני עושה תצהיר זה כתצהיר תמיכה בהתנגדות לתוכנית מפורטת מספר 609-0381475 (להלן: "התוכנית").
2. מטרת התוכנית הינה שינוי בבינוי ותוספת יח"ד וכן העברת 1.900 מ"ר משטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
3. הננו מודיעים בזאת על התנגדותנו לתוספת של 26 יחידות דיור ומבקשים במקום זאת תוספת של 12 יחידות בלבד.
4. זהו שמי זוהי חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



המצהיר

אני, עו"ד מילר זיו מרחוב הפלמ"ח 70 אשקלון, מאשר בזאת כי ביום 1/6/16, הופיע בפני יוחאי יפרח ת.ז. 305677833 ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר בפני את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה.



מילר זיו, עו"ד
מ.ר. 44295
הפק"ח 70-אשקלון
חתימה וחותמת עורך הדין



עיריית נתיבות לשכה משפטית

י"ב תמוז תשע"ו

18 יולי 2016

לכבוד,

אינג' יולי חיימוביץ, מהנדס העיר

א.נ.

הנדון: חו"ד משפטית – תכנית מפורטת 609-0414623

פארק תעשייה מתחם מזרחי, אזור התעשייה נתיבות

גוש: 100279 ח"ח: 9999, גוש: 39613 ח"ח: 48, גוש: 100280/3 ח"ח: 2,6

נתבקשתי לחוות דעתי בהתאם להוראת סעיף 61א(ג)(1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן- החוק) באשר להיות התכנית המוצעת תכנית בסמכות הועדה המקומית, ובכלל זה לבחון אם אינה סותרת הוראות של תכנית כוללנית; לא מתקיים לגביה האמור בסעיף 62א(ו) עד (ח) לחוק; וכי אישור התכנית לא יהיה בניגוד להוראות תכנית שכוחה יפה ממנה לפי החוק.

1. על המקרקעין חלה תכנית מאושרת מס' 21/101/02/22 שפורסמה למתן תוקף ביום 7.11.2011 (י.פ. 6315) (להלן – התכנית המקורית).
2. חו"ד זו ניתנת לאחר עיון במסמכי התכנית ולאחר עיון בטיטוט חוות דעתך כמהנדס הוועדה המקומית.
3. השינויים המוצעים במסגרת התוכנית נשוא חו"ד הם אלו:
 - א. איחוד וחלוקת מגרשים לפי סעיף 62א (א) (1)
 - ב. הגדלת שטחים לצרכי ציבור לפי סעיף 62א (א) (3)
 - ג. קביעת קווי בניין ושינוי קווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4)
 - ד. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א (א) (5)
 - ה. שינוי חלוקת שטחי הבניה לפי סעיף 62א (א) (6)

חוות הדעת

א. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים. חלוקה של קרקע מתבצעת בתוכנית מתאר או תוכנית מפורטת (סעיף 121 לחוק). איחוד וחלוקת מגרש היא בסמכות הוועדה המקומית לפי הוראת סעיף 62א(א)(1) לחוק, וזאת במגבלות הבאות: אין בתוכנית שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע (למעט הרחבת דרך בתוואי מאושר וכן הארכת דרך בתוואי מאושר שאינה דרך שאושרה בתכנית מיתאר ולמעט הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת-תוקף לצורכי ציבור). על כל השטח להימצא ברצף קרקעי אחד. על התכנית לעמוד בכל התנאים הקבועים בפרק ג' סימן ז' לתקנות בניין ערים ועל התכנית לכלול טבלת הקצאה, אם החלוקה בהסכמה, או טבלת איזון והקצאה. (חוזר מנכ"ל 1/01 בעמוד 29).

ב. הגדלת שטחים לצרכי ציבור. בסמכות הועדה המקומית לאשר הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת-תוקף לצורכי ציבור. "צורכי ציבור" – כל אחד מאלה: גנים, שטחי נופש וספורט, עתיקות, שטחי חניה, תחנות אוטובוס ורכבת שאינן תחנות קצה, שווקים, בתי קברות, מבנים לצורכי חינוך, רווחה, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים, מחסני חירום, תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש, מתקני תשתית מקומיים (מיתקנים לייצור, להפקה, לאספקה, לאגירה, לטיפול ולהולכה של דלק, גז, נפט, חשמל, מים, ביוב או פסולת, למעט תחנת תדלוק, וכן מתקני תקשורת, והכול אם הם מיועדים לשרת בעיקר את מרחב התכנון המקומי). שר הפנים רשאי לקבוע, בצו, צורכי ציבור נוספים.

ג. שינוי בקווי הבניין. עפ"י הוראת סעיף 62א(א)(4) לחוק, בצירוף דברי הפרשנות בחוזר מנכ"ל משרד הפנים 1/01, קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית הוא בסמכות ועדה מקומית, בתנאי שאין מדובר בהסדר ראשוני, ובתנאי שאין בשינוי כדי להגדיל זכויות בנייה.

ד. שינוי בהוראות הבינוי. לפי סעיף 62א(א)(5) מוסמכת הועדה המקומית לאשר שינויים בהוראות לפי תוכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, בתנאי שאין מדובר בהגדלת זכויות בנייה, או בשינוי המהווה סטייה ניכרת מהתוכניות החלות. על הוועדה המקומית לתת את דעתה על השינויים בהוראות עיצוב, פיתוח ובינוי ולקבוע האם אין שינוי של אופי הסביבה.

ה. שינוי חלוקת שטחי הבניה. לפי סעיף 62א(א)(6) מוסמכת הועדה המקומית לאשר שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%.

סיכום-

מסקנתי היא כי התכנית הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית וכי זו מוסמכת להורות על הפקדת התכנית מתוקף סמכותה בחוק, בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים לעיל.

בכבוד רב,

טל שלומי, ער"ד
היועץ המשפטי לעירייה

העתק:
מר יחיאל זוהר, ראש העירייה
גב' חגית כהן, אחראית תוכניות הוועדה המקומית לתו"ב

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
הועדה מקומית לתכנון ובניה נתיבות
 חוות דעת מהנדס הוועדה

1

זיהוי התכנית					
מספר התכנית: 609-0414623	מגיש התכנית: עיריית נתיבות	עורך התכנית: אדר' איריס ענבר			
כתובת: אזה"ת נתיבות		גושים וחלקות: גוש : 39613 מחלקה : 48 עד : 48 חלקי גוש : 100279 מחלקה : 9999 עד : 9999 חלקי גוש : 100280 מחלקה : 2 עד : 2 חלקי גוש : 100280 מחלקה : 6 עד : 6 חלקי			
עיקרי התכנית ומטרותיה					
1. הסדרת ייעודי קרקע והשלמת הוראות בנייה כבסיס לתכנון פיתוח לפארק תעשייה קלה ומלאכה בנתיבות. 2. שינוי במיקום בין יעוד מסחר לבין יעוד תעשייה קלה ומלאכה - איחוד וחלוקה של מגרשים - סעיף 62 א(א) 1 3. הגדלת שטחים לצרכי ציבור - הגדלת שטח מוסדות ציבור, וחניון - סעיף 62 א(א) 3 4. קביעת קו בניין מיוחד לתחנות השנאה ולחדרי אשפה - קביעת קו בניין ושינוי בקו בניין - סעיף 62 א(א) 4 5. שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי - סעיף 62 א(א) 5 6. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים - סעיף 62 א(א) 6					
תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מצטברים	הערות
		מ"ר	%		
דרך מאושרת		24,875	29.64		
חניון		4,209	5.02		
מבנים ומוסדות ציבור		7,209	8.59		
מסחר		6,111	7.28		
שטח ציבורי פתוח		2,368	2.82		
תעשייה קלה ומלאכה		39,158	46.65		
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים					
שינוי בינוי וחלקות השטחים בהתאם לתכנית הפיתוח של הרשות					
הערות לגבי עריכת התכנית					
1. להוסיף את טבלת השטחים של המגרשים, כחלק ממסמכי התכנית.					

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
הועדה מקומית לתכנון ובניה נתיבות
 חוות דעת מהנדס הוועדה

2

2. מגרש מס' 16 לחלק ל-2 מגרשים.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
לא קיימים בתחום התכנית מבנים לשימור.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)			
תכנית המתאר של נתיבות נמצא בשלב של מילוי תנאים להפקדה, תכנית המתאר מייעדת אזור זה לפארק תעשייה וישנה תכנית מפורטת מאושרת במקום שסמ' 21/101/02/22. התכנית המוצעת רק משנה את חלוקת המגרשים והיעדים בהתאם לצורכי העיר יתר ההוראות לא משתנות.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות			
בהתאם לתמ"מ 14/4 הקובעת כי התכליות המותרות באזה"ת מקומי הם תעשייה מלאכה ואחסנה לסוגיהן מסחר ומשרדים, וכל המיתקנים והשירותים הדרושים להפעלתם, ובלבד שישמר אופיו של האזור כאזור תעשייה. התכנית המוצעת שומרת על יעדים אלו.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 34	נחל נתיבות עובר במובל טמון		
תמ"א			
תמ"א			
תמ"א			
מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			ל"ר
בריאות			ל"ר
דת			ל"ר
שטחים פתוחים			ל"ר
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התכנית מיועדת להשלמת מיקום יעודי הקרקע בהתאם לצורכי הפיתוח של הפארק התעשייה ובהתאמה לבינוי		גודל המגרשים אינו מאפשר שטחי יצור גדולים	

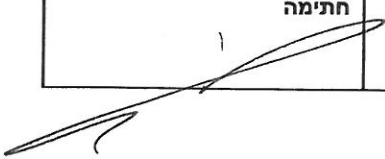
הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
הוועדה מקומית לתכנון ובניה נתיבות
 חוות דעת מהנדס הוועדה

3

2. סה"כ השטחים הציבוריים בתכנית גדול מעל לנדרש כפיצוי על תכניות אחרות.	המפורט, כמו כן התכנית מעדכנת קווי בניין לחדרי השנאה ולמתקנים עירוניים. התכנית משתלבת בהליך הקמת הפארק ונשענת על התכנית המאושרת במקום (21/101/02/22) ותואמת את חזון העיר.	
	מאחר והתכנית אינה משנה יעודי קרקע ואינה גורעת משטחי תעשייה שתוכננו מראש, אין שינוי בהשפעות הכלכליות	כלכלת היישוב/ הרשות:
	תוספת תעסוקה לתושבי העיר	השפעות חברתיות:
	השינוי בחלוקת תאי השטח משפיע לטובה על התנועה והתחבורה במרחב התכנית, השינוי מאפשר זרימה תנועתית טובה יותר.	תשתיות ותחבורה:
	ל"ר	סביבה ונוף:
		אחר:
המלצת אגף ההנדסה		
לדחות מהסיבות הבאות:	להפקיד בתנאים הבאים: ממליץ להפקיד את התכנית	

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
הועדה מקומית לתכנון ובניה נתיבות
חוות דעת מהנדס הוועדה

4

עורך חוות הדעת			
שם יולי חיימוביץ'	תפקיד מהנדס הוועדה	תאריך	חתימה
			



עיריית נתיבות לשכה משפטית

י"ב תמוז תשע"ו

18 יולי 2016

לכבוד,

אינג' יולי חיימוביץ, מהנדס העיר

א.נ.

הנדון: חו"ד משפטית – תכנית מפורטת 609-0442764

תוספת זכויות בנייה במגרש מס' 726, נתיבות מערב

גוש: 39859 חלקה: 538 ח"ח: 556

נתבקשתי לחוות דעתי בהתאם להוראת סעיף 61א(ג)(1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן- החוק) באשר להיות התכנית המוצעת תכנית בסמכות הועדה המקומית, ובכלל זה לבחון אם אינה סותרת הוראות של תכנית כוללנית; לא מתקיים לגביה האמור בסעיף 62א(ו) עד (ח) לחוק; וכי אישור התכנית לא יהיה בניגוד להוראות תכנית שכוחה יפה ממנה לפי החוק.

1. על המקרקעין חלה תכנית מאושרת מס' 127/02/22 שפורסמה למתן תוקף ביום 18.8.2008 (י.פ. 5840) (להלן – התכנית המקורית).

2. חו"ד זו ניתנת לאחר עיון במסמכי התכנית ולאחר עיון בטיטוט חוות דעתך כמהנדס הוועדה המקומית.

3. השינויים המוצעים במסגרת התוכנית נשוא חוה"ד הם אלו:

א. תוספת 3 קומות. מ-6 קומות ל-9 קומות לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק

ב. תוספת של 58 יח"ד (מ-92 יח"ד ל-150 יח"ד) לפי סעיף 62א (א) (8)

ג. תוספת זכויות בניה (עד 60%) לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (2)

- תוספת 2208 מ"ר לשטחי שירות מעל הקרקע. מ-4972 מ"ר ל-7180 מ"ר סך הכל. (44% תוספת)

- תוספת 5796 מ"ר לשטח עיקרי מעל הקרקע. מ-9,660 מ"ר ל-15,456 מ"ר סך הכל. (כלומר ניצול מירבי של 60% תוספת)

ד. העברת 1292 מ"ר שטחי שירות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע לפי סעיף 62א(א)(9)

חוות הדעת

א. תוספת קומות. מ-6 קומות ל-9 קומות. בסמכות הועדה המקומית לקבוע גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין, או שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות כאמור הקבועות בתכנית, והכול בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה לפי תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת שאישרה הוועדה המחוזית לפי סעיף 62א(א)(4).

ב. הוספת 58 יח"ד. הגדלת מס' יחידות הדיור הינה תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק, והיא תינתן בתנאים הבאים:

א. אין מגדילים את השטח העיקרי לעומת התוכנית החלה. בהקשר זה יוער, כי בוועדה מקומית עצמאית ייבחן נושא הגדלת היקף שטח הבניה הכולל המותר על פי התנאים הקבועים בסעיף 62א(א)(1) (1) – דהיינו, חלפו 5 שנים לפחות מיום תחילת התכנית שאישרה הועדה המחוזית + בשיעורים הקבועים בסעיפי המשנה. ר' סעיף ג' להלן.

ב. כמות התשתיות (ניקוז, ביוב וכי"ב) ומבני הציבור הולמת את מספר יחידות הדיור המבוקש. בהתאם להוראות חוזר מנכ"ל 1/2001, חובה לקיים בדיקה פרוגרמטית של הנושא בטרם אישור.

ג. הוספת זכויות בניה- תוספת של 60% שטח עיקרי ותוספת של 44% שטחי שירות. עפ"י הוראת סעיף 62א(א)(1)(א)(2) לחוק התכנון והבניה, ככל שחלפו חמש שנים לפחות מיום תחילת התכנית שאישרה הועדה המחוזית אשר קבעה כי המגרשים מיועדים למגורים, ומספר הקומות בבניין שניתן להקים במגרש מעל פני הקרקע, לפי התכנית שאישרה הועדה המחוזית, עולה על שתיים ואינו עולה על תשע - מוסמכת הועדה המקומית העצמאית לאשר עד 60% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי התכנית שאישרה הועדה המחוזית.

ד. שינוי מיקום שטחי שירות

במסגרת התכנית מבקשים גם לנייד שטחי שירות בלתי מנוצלים ממתחת למפלס הקרקע אל מעל מפלס הקרקע. שינוי כאמור, ככל שאינו מהווה סטייה ניכרת מתכנית, ניתן לאשר במסגרת סעיף 62א(א)(9) לחוק כעניין שניתן היה לבקשו במסגרת הקלה (סעיף 147 לחוק). זאת ועוד, שינוי חלוקת שטחי בניה המותרים מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבניה לפי התכנית ומבלי לשנות את ייעוד השטחים מצויה בסמכות הועדה המקומית גם מכוח הוראות סעיפי משנה 62א(א)(6) לחוק.

סיכום-

מסקנתי היא כי התכנית הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית וככזו היא מוסמכת להורות על הפקדת התכנית מתוקף סמכותה בחוק, בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים לעיל.

בכבוד רב,

טל שלומי, ער"ד
היועץ המשפטי לעירייה

העתק:
מר יחיאל זוהר, ראש העירייה
גב' חגית כהן, אחראית תוכניות הוועדה המקומית לת"ב

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
הועדה מקומית לתכנון ובניה נתיבות
 חוות דעת מהנדס הוועדה

1

זיהוי התכנית					
מספר התכנית: 609-0442764	מגיש התכנית: ארזי הנגב הע"מ	עורך התכנית: אדרי ישראל מסילטי			
כתובת: מגרש מס' 726 שכ' נתיבות מערב		גושים וחלקות: גוש : 39859 מחלקה : 538 עד : 538 שלם גוש : 39859 מחלקה : 556 עד : 556 חלקי			
עיקרי התכנית ומטרותיה					
1. תוספת 3 קומות, מ-6 קומות ל-9 קומות, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 4א. 2. תוספת 58 יח"ד, מ-92 יח"ד ל-150 יח"ד, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 8. 3. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב-60% עפ"י סעיף 62א (א) (1) (א) (2) : א. הוספת 2208 מ"ר לשטחי שרות. מעל הקרקע. ב. הוספת 5796 מ"ר שטחים עיקריים מעל הקרקע. 4. העברת 1292 מ"ר שטחי שרות בלתי מנוצלים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.					
תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מצטברים	הערות
		מ"ר	%		
דרך מאושרת		1,371.85	13.59		
מגורים ג'		8,722.26	86.41		
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים					
שינוי בינוי, הקמת 4 בניינים בני 9 קומות והוספת זכויות בנייה					
הערות לגבי עריכת התכנית					
1. הגדלת בשטח הכולל לבניה הינו 46.69%. 2. יש לקבל אישור לנספח התנועה, מיועץ התנועה של הועדה.					

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
הוועדה מקומית לתכנון ובניה נתיבות
 חוות דעת מהנדס הוועדה

דת		התכנית המוצעת הינה חלק מתכנית גדולה לשכונת מגורים הנותנת מענה לשרותי דת.
שטחים פתוחים		1. התכנית המוצעת הינה חלק מתכנית גדולה לשכונת מגורים הנותנת מענה לשרותי לשטחים פתוחים. 2. התכנון המפורט לוקח בחשבון גידול בהיקף של עד 30% מסה"כ זכויות הבניה או יח"ד בתכנית.
עתודות / אחר		
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
התאמה לחזון העיר	התכנית מצופפת ומגדילה את מס' הקומות ויח"ד. התכנית תואמת את חזון העיר להגדלת האוכל בעיר.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	1. הגדלת האוכל בעיר 2. תשלומי ארנונה 3. תשלומי הטלי השבחה 4. ניצול מיטבי של הקרקע אשר מעודד השקעות יזמים בעיר	
השפעות חברתיות:		התכנית לא מציעה תמהיל מגוון של יח"ד, מדובר על דירות שמעל ל-100 מ"ר. יש לאפשר גם דירות קטנות.
תשתיות ותחבורה:	יש לתת מענה לחניה בהתאם לגידול יח"ד, מענה לתשתיות מים וביוב, ניקוז.	נספח התנועה ייבדק ע"י היועץ תנועה של הועדה.
סביבה ונוף:	גובה הבניינים תואם ואינו שונה מהסביבה. הקרבה לנחל מאפשרת שטחים פתוחים לרווחת התושבים.	יש לקיים את היחס בין שטחים צבורים לשטח פרטי בתחום המגרש(גינות פרטיות). כמו כן יינתן מענה ל-20% חלחול במגרש משקולי איכות הסביבה.
אחר:		
המלצת אגף ההנדסה		

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
הועדה מקומית לתכנון ובניה נתיבות
חוות דעת מהנדס הוועדה

4

להפקיד בתנאים הבאים:		לדחות מהסיבות הבאות:	
התכנית המוצעת תואמת את חזון העיר לבנייה לגובה וציפוף יח"ד. ביחד עם זאת יש להתייחס לתמהיל יח"ד ולאפשר גם דירות קטנות, ע"מ ליצור גיוון באוכלוסייה. אני רואה תכנית זו כחשובה לפיתוח העיר וממליץ להפקיד בכפוף להחלטת הועדה.			
עורך חוות הדעת			
שם יולי חיימוביץ'	תפקיד מהנדס הוועדה	תאריך	חתימה
			