

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0645283

בניה רוויה במגרשים 717, 714A נווה שרון, נתיבות

מחוז

דרום

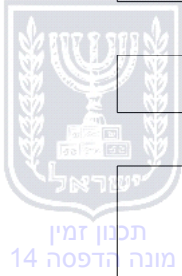
מרחב תכנון מקומי

נתיבות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת להקים 10 בנייני מגורים במגרשים מס' 714A ו-717 בשכונת נווה שרון, נתיבות. במסגרת התכנית מוצע איחוד מגרשים מס' 713 ו 714 ויצירת מגרש מס' 714A, ללא שינוי סך כל השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	שם התכנית
	ומספר התכנית	

בניה רוויה במגרשים 717, 714A נווה שרון, נתיבות

609-0645283

מספר התכנית

20.242 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף
קטן 6

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

קואורדינאטה X 160180

קואורדינאטה Y 593851

1.5.2 תיאור מקום

שכונת נווה שרון נתיבות

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
39949	מוסדר	חלק	127-128	66, 129-130, 133

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

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
135 /03 /22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 135 /03 /22 ממשיכות לחול.	6491	646	01/11/2012
22/ מק/ 2086	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 22/ מק/ 2086 ממשיכות לחול.	6679	795	24/10/2013
609-0185280	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0185280 ממשיכות לחול.	6938		10/12/2014
609-0358143	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0358143 ממשיכות לחול.	7278	7567	06/06/2016



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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	26/06/2018	ישראל מסילטי	29/08/2018	נספח בינוי ופיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	26/06/2018	עמי גוטליב	27/06/2018	גליון מס' 1	לא
תנועה	מנחה	1: 250	2	26/06/2018	עמי גוטליב	27/06/2018	גליון מס' 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	27/03/2018	ישראל מסילטי	07/05/2018		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938711		hagit.netivot@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יהודת צרפת 4.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י	באר שבע	התקוה	4	08-6264220	08-6264250	
אחר				ועדה מקומית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938711		hagit.netivot@gmail.com

(1) כתובת: יהודת צרפת 4.

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		taba@mesilat.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	מהנדס	עמי גוטליב	108188	הנדסת כבישים תנועה וניקוז	קרית טבעון	(1)		050-7424501		a.gottlieb.eng@gmail.com
מודד	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	(2)		03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il

(1) כתובת: קרית טבעון ת.ד. 1454.

(2) כתובת: החומה 12 ראשון לציון ת.ד. 17019.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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**

הקמת 10 בנייני מגורים במגרשים 717, 714A

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד מגרשים מס' 713 ו 714 ויצירת מגרש מס' 714A ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.

2. הגדלת תכסית הקרקע מ-25% ל-30% ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.

2. שינוי הוראות בינוי החלות מכוח תכניות 135/03/22 ו-609-0185280, ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 5:

א. ביטול הנחייה לביצוע נסיגה בקומת גג מחזית בניין הראשית (תותר סגירת קומה מלאה).

ב. ביטול הנחייה לביצוע נסיגה בקומה 5.

3. העברת 16 יח"ד ממגרש מס' 714A למגרש מס' 717 ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 6.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

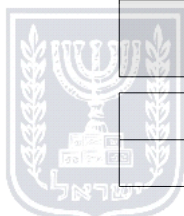
4. העברת שטחי בניה עיקריים בסך 1573 מ"ר, ממגרש מס' 714A למגרש מס' 717 ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 6:

5. העברת שטחי שרות בלתי מנוצלים במגרש מס' 717, בסך-800 מ"ר, ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע ע"פ סעיף

62א (א) סעיף קטן 6.

6. העברת שטחי שרות בלתי מנוצלים במגרש מס' 714, בסך-150 מ"ר, ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע ע"פ סעיף

62א (א) סעיף קטן 6.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 14

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	717, 714A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	20,242.41	100
סה"כ	20,242.41	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	20,242.41	מגורים ג'
100	20,242.41	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. חנייה ומחסנים למגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר בנייה בתכנית קרקע שלא תעלה על 30%. 2. מספר הקומות לא יפחת מעשר קומות. 3. הגג העליון ישמש למערכות הטכניות המשותפות הנדרשות ובתנאי ביצוע הסתרת המתקנים לשביעות רצון הועדה המקומית. 4. תחוייב בניית מחסן דירתי, מיקום המחסן יהיה בקומת הקרקע או לחלופין בקומות הבניין. 5. תותר הקמת מרתף לחנייה בגבול המגרש. 6. תותר חלוקת משנה של תא שטח באישור הוועדה המקומית. במידה ותבוצע חלוקת משנה, תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר משותף לחנייה. 7. חלה חובת הקמת מעלית, מתקן אופניים ומחסן עגלות וציוד לשירות הדיירים, בכל בניין. 8. גומחות תקשורת וחשמל יתוכננו כחלק בלתי נפרד מעיצוב המבנה ויהיו חלק מקירות הפיתוח ובתחום גבול המגרש. 9. חומרי גמר ועיצוב: א. חיפוי אבן טבעית של כל חזיתות הבניין עם שילוב אלמנטים מפח אלומיניום וזכוכית. לא יותר גמר טיח. ב. פרטי עיצוב הגגות יכללו בין היתר את המערכות ההנדסיות לבית המשותף. לא יותרו מתקנים הנדסיים גלויים. 10. שינוי הוראות בינוי מתוקף תכנית מס' 609-0185280 ו 135 / 03 / 22 : א. ביטול הנחייה לביצוע נסיגה בקומת גג מחזית בניין הראשית (תותר סגירת קומה מלאה). ב. ביטול הנחייה לביצוע נסיגה בקומה 5.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ג'	714A	14228	21527	7500		9300	38327	269	30	194	10	1	(1)	(1)	(1)	
מגורים ג'	717	6014	9273	3250		2350	14873	247	30	86	10	1	(1)	(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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	1. התנאים למתן היתרי בניה בתחום תכנית זו יהיו לפי הוראות תכנית זו לאחר אישורה.
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	1. תכנית בינוי ופיתוח היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. תכנית בינוי ופיתוח תכלול את תכנון השטחים הבלתי מבונוים: מקומות חניה, כניסות ויציאות. 2. תאום עם היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה. 3. כל בקשה למתן היתרי בניה לעסק יהיה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.
6.4	חשמל
	א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה 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: 1. קו חשמל מתח נמוך: 2.25 מ' מציר הקו 2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: 6.5 מ' מציר הקו 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו 4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו 5. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו 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	שמירה על עצים בוגרים
	העתקה או כריתה של עצים בוגרים תבצע בתאום ובאישור פקיד היערות.
6.6	תשתיות
	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 קווי 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 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 שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ד. חיבור הבנין לרשת המים יהי באישור אגף המים בעיריית נתיבות.

6.7 היטל השבחה	
הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.	

6.8 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.	



7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.	
---	--

