

69258

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

תכנית מס' 609-0381475

מגרש מס' 716 שכ' נווה שרון, נתיבות

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתיבות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

ועדה מקומית נתיבות
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תוכנית מס' 609-0381475
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
בשיבה מס' 2016006 ביום 21/2/16

לאשר את התכנית
חתימה: [Signature]
28.9.16

הודעה על אישור תכנית מס' 609-0381475
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3330
מיום 30/8/16



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דברי הסבר לתכנית

מדובר במגרש מגורים המיועד לבנייה רוויה (מגורים ג') בשכונה החדשה "נווה שרון" בנתיבות, שבמצב המאושר ניתן להקים בה שני בניינים בגובה מעל ל-12 קומות וסה"כ 70 יח"ד. מבוקשת הקטנה גובה הבניינים, תוספת 12 יח"ד וניוד שטחי שירות סה"כ 1900 מ"ר כמו כן הגדלת שטח התכסית ל-35%. וזאת ללא פגיעה בדרישות והנחיות בינוי לשכונה. הדבר יאפשר פתרון דיור עבור יותר זוגות צעירים בעיר מבלי לפגוע באיכות החיים והסביבה.

מס' תכנית: 609-0381475

מס' תכנית: 609-0381475

מס' תכנית: 609-0381475

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מגרש מס' 716 שכל נווה שרון, נתיבות

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

609-0381475

מספר התכנית

9.918 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתיבות

קואורדינטה X 160465

קואורדינטה Y 593756

1.5.2 תיאור מקום נווה שרון

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 נווה שרון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39950	מוסדר	חלק		129, 131, 139

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
135 /03 /22	716
609-0185280	716

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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
609-0185280	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0185280 ממשיכות לחול.	6938		10/12/2014



מסמכי התכנית

1.7

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				מיכאל זליצניקו			בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מיכאל זליצניקו		תשריט מצב מוצע	כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	04/01/2016	מיכאל זליצניקו	06/03/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	15/12/2015	מיכאל זליצניקו	06/03/2016		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
ל.ר.	פרטי		ל.ר.	א.י.א. עדן בניה ויזמות בע"מ	אשקלון	שד בן גוריון	9	08-6744468	08-6744486	yohayif15@gmail.com
	פרטי			גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ	שפיים	(1)		09-9500813	09-7720288	office@giladmay.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 369 קיבוץ שפיים..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי		ל.ר.	א.י.א. עדן בניה ויזמות בע"מ	אשקלון	שד בן גוריון	9	08-6744468	08-6744486	yohayif15@gmail.com
פרטי			גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ	שפיים	(1)		09-9500813	09-7720288	office@giladmay.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 369 קיבוץ שפיים..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264228	08-6263797	
חוכר		ל.ר.	א.י.א. עדן בניה ויזמות בע"מ	אשקלון	שד בן גוריון	9	08-6744468	08-6744486	yohayif15@gmail.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר			גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ	שפיים	(2)		09-9500813	09-7720288	office@giladmay.co



הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רשות הפיתוח (קיים הסכם מכר לעיריית אשקלון)

(1) כתובת: רח' התקווה 4, קריית הממשלה קומה 1 ת.ד. 233 באר שבע 8489312.

(2) כתובת: ת.ד. 369 קיבוץ שפיים..

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מיכאל זליצ'נקו	26083	אדריכל מיכאל זליצ'נקו	אשקלון	רמז דוד	12	08-6710683	08-6710370	michael@zeli chenko.com
אדריכל נוף	אדריכל	דור קריב	110402		אשקלון	רמז דוד	12	054-4524365	077-3204077	jkariv@gmail .com
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048	ל.ר.	אשקלון	השונית	4	08-6247470	08-9397990	mshv@mshv. net



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

- א. שינוי בינוי.
- ב. תוספת יח"ד.
- ג. ניווד שטחי שירות.
- ד. הגדלת שטח תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת 12 יח"ד. לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.
- ב. הקטנת גובה הבניינים, כך שסה"כ מספר הקומות לא יפחת מ-10 קומות. לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4א.
- ג. שינוי תכנית בינוי, בתנאי עמידה בתקני חניה. לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.
- ד. העברת 1900 מ"ר משטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת. לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.
- ה. הגדלת שטח תכסית מ-25% ל-35%. לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 5.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

9.918

שטח התכנית בדונם



הערות

סה"כ מוצע בתוכנית

שינוי (+/-)

מצב

ערך

סוג נתון כמותי

מפורט

למצב המאושר *

מאושר *

מתארי

82

+12

70

יח"ד

מגורים (יח"ד)

7,700

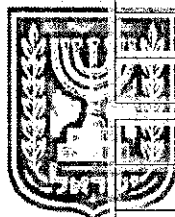
7,700

מ"ר

מגורים (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**

תאי שטח

יעוד

301

דרך מאושרת

716

מגורים ג'

918

שטח ציבורי פתוח

תאי שטח כפופים

יעוד

סימון בתשריט

716

מגורים ג'

זיקת הנאה למעבר ברכב

918

שטח ציבורי פתוח

זיקת הנאה למעבר ברכב

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים

מ"ר

יעוד

23.79

2,359.93

דרך מאושרת

55.31

5,485.98

מגורים ג'

20.89

2,072.17

שטח ציבורי פתוח

100

9,918.08

סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב

מ"ר מחושב

יעוד

23.79

2,359.92

דרך מאושרת

55.31

5,485.99

מגורים ג'

20.89

2,072.18

שטח ציבורי פתוח

100

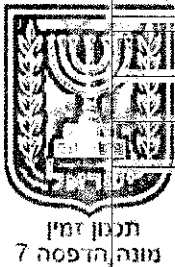
9,918.09

סה"כ

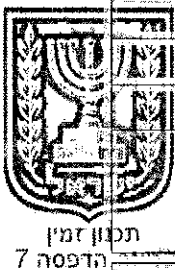
3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

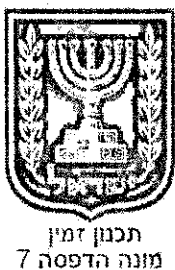
4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת 135 /03 /22 ותכנית מאושרת 609-0185280.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח עפ"י תכנית מאושרת 609-0185280 מלבד השינויים כדלהלן: 1. תכסית לא תעלה על 35%. 2. מס' הקומות לא יפחת מ 10 קומות. 3. יותרו עד 30% יחידות דיור קטנות בשטח של עד 85 מ"ר ברוטו (כולל ממ"ד אך לא כולל גזוזטרות ושטחים משותפים). 4. בחזית כל מגרש- בגבול הפונה לשטח ציבורי פתוח, לא תישמר בתחום המגרשים רצועה ברוחב 1.5 מ' לגינון.



4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת 135 /03 /22 ותכנית מאושרת 609-0185280.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות עפ"י תכנית מאושרת 135 /03 /22 ותכנית מאושרת 609-0185280.



4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת 135 /03 /22 ותכנית מאושרת 609-0185280.
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות עפ"י תכנית מאושרת 135 /03 /22 ותכנית מאושרת 609-0185280.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי							
													עיקרי	שרות
מגורים גי	מגורים	716	5486	7700	4350	1250	13300	242.5	35	82 (1)	17.5	41	10	1

6. הוראות נוספות**6.1 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.
2. תכנית בינוי ופיתוח תכלול את תכנון השטחים הבלתי מבונים: מקומות חניה, כניסות ויציאות.
2. תאום עם היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה.
3. עפ"י תכנית מאושרת 135 /03 /22 ותכנית מאושרת 609-0185280.

6.2 חניה

1. החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.
2. עפ"י תכנית מאושרת 135 /03 /22 ותכנית מאושרת 609-0185280.

6.3 חשמל

- א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק שכ הבניין 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.
- ב. עפ"י תכנית מאושרת 135 /03 /22 ותכנית מאושרת 609-0185280.

6.4 שמירה על עצים בוגרים

העתקה או כריתה של עצים בוגרים תתבצע בתאום ובאישור פקיד היערות.

6.5 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.



משרד הביטחון
מטה המגורים



משרד הביטחון
מטה המגורים



משרד הביטחון
מטה המגורים

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	א.י.א. עדן בניה ויזמות בע"מ 514691419 ח.פ.		16/8/16 חתימה: עדן בניה ויזמות בע"מ 514691419 ח.פ.
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ 515066843		16/8/16 חתימה: גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ 515066843
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	א.י.א. עדן בניה ויזמות בע"מ 514691419 ח.פ.		16/8/16 חתימה: א.י.א. עדן בניה ויזמות בע"מ 514691419 ח.פ.
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ 515066843		16/8/16 חתימה: גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ 515066843
בעל עניין בקרע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	רשות מינהל מקרקעי ישראל 500101761	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	א.י.א. עדן בניה ויזמות בע"מ 514691419 ח.פ.	חוכר	16/8/16 חתימה: א.י.א. עדן בניה ויזמות בע"מ 514691419 ח.פ.
בעל עניין בקרע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ 515066843	חוכר	16/8/16 חתימה: גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ 515066843
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	אדריכל מיכאל זליצניקו 306651639	עורך ראשי	מיכאל זליצניקו ת.ז. 306651639 אדריכלות 26081