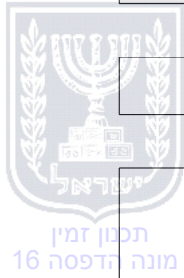


הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0571646

הוספת זכויות בניה במגרש מס' 715, נווה שרון



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

דרום
נתיבות
תכנית מפורטת

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 להוסיף זכויות בנייה, ולשנות הוראות בינוי החלות מכוח תכנית 135/03/22 ו-609-0185280 ע"י:

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בסך 16.79% שהם 3350 מ"ר, בבניין העולה על 9 קומות על פי סעיף 62א (א1) (1) (א) (3) כדלקמן:
 - א. תוספת שטחים עיקריים בסך 3150 מ"ר, מ-11,550 ל-14,700 מ"ר.
 - ב. תוספת שטחי שירות בסך 200 מ"ר, מ-6400 ל-6600 מ"ר.
2. שינוי הוראות בינוי החלות מכוח תכנית 135/03/22 ו-609-0185280, על פי ס' 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.
 - ג. ביטול הנחייה ליצירת רצועה ברוחב 1.5 מ' בחזית המגרש לגינון.
 - ד. תותר בליטת מרפסות עד 50% מעבר לקו בניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הוספת זכויות בניה במגרש מס' 715, נווה שרון

מספר התכנית 609-0571646

1.2 שטח התכנית 12.598 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 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) (1) (א) (3)

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

160355 קואורדינאטה X

593904 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 715, שכונת נווה שרון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות: נתיבות

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
39950	מוסדר	חלק		128-129

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
609-0413310	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0413310 ממשיכות לחול.	7357	34	06/10/2016



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל מסילטי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		26/03/2018	ישראל מסילטי	26/03/2018		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	26/03/2018	עמי גוטליב	26/03/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		26/03/2018	ישראל מסילטי	26/03/2018		1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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			חי רפאל יזמות ובניה (י.ר.) (2011 בע"מ	נתניה	מנור אהוד	4	08-9948480	08-9942813	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	08-6263797	
חוכר				חי רפאל יזמות ובניה (י.ר.) (2011 בע"מ	נתניה	מנור אהוד	4	08-9948480	08-9942813	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 i.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ארמונד אזוט	406	א. א. ג. אזוט בע"מ	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
מהנדס - יועץ תנועה	יועץ תחבורה	עמי גוטליב	108188	הנדסת כבישים תנועה וניקוז	קרית טבעון	(1)				a.gottlieb.eng@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אריאל סדרה	16701081	אריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח בע"מ	כפר סבא	(2)		09-7407401	09-7407402	ariel@asadra.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1454.

(2) כתובת: ת.ד. הוד השרון 45100.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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**

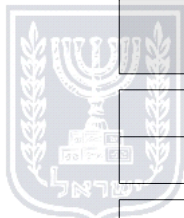
הוספת זכויות בניה ושינוי הוראות בינוי במגרש מס' 715, נווה שרון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בסך 16.79% שהם 3350 מ"ר, בבניין העולה על 9 קומות על פי סעיף 62א (א) (1) (א) (3) כדלקמן:
 - א. תוספת שטחים עיקריים בסך 3150 מ"ר, מ-11,550 ל-14,700 מ"ר.
 - ב. תוספת שטחי שירות בסך 200 מ"ר, מ-6400 ל-6600 מ"ר.
 2. שינוי הוראות בינוי החלות מכוח תכניות 135/03/22 ו-0185280-609, על פי סי' 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.
 - ג. ביטול הנחייה ליצירת רצועה ברוחב 1.5 מ' בחזית המגרש לגינון.
 - ד. תותר בליטת מרפסות עד 50% מעבר לקו בניין.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	715	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	715

תכנון זמין
מונה הדפסה 16**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	8,370.92	100

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	8,370.92	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	8,370.92	מגורים ג'
100	8,370.92	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים 1. מגורים. 2. חנייה ומחסנים למגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת 4 בניינים בתחום המגרש. 2. תותר הקמת 148 יח"ד אשר מתוכן 10% דירות קטנות ע"פ סעיף 63 ס"ק ג' לחוק התכנון והבנייה. 3. תותר בנייה בתכנית קרקע שלא תעלה על 30%. 4. מספר הקומות לא יפחת מעשר קומות. 5. תותר חריגה של עד 50% מעבר לקו בניין קדמי עבור מרפסות בלבד. 6. הגג העליון ישמש למערכות הטכניות המשותפות הנדרשות. 7. תותר בניית מחסנים פרטיים כחלק בלתי נפרד מקומת הקרקע של הבניין ובמרתף, בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד. 8. תותר הקמת מרתף לחנייה בגבול המגרש. 9. תותר חלוקת משנה של תא שטח באישור הוועדה המקומית. במידה ותבוצע חלוקת משנה, תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר משותף לחנייה. 10. חלה חובת הקמת מעלית ומחסן עגלות וציוד לשירות הדיירים, בכל בניין. 11. גומחות תקשורת וחשמל יתוכננו כחלק בלתי נפרד מעיצוב המבנה ויהיו חלק מקירות הפיתוח ובתחום גבול המגרש. 12. חומרי גמר ועיצוב: א. חיפוי אבן טבעית של כל חזיתות הבניין עם שילוב אלמנטים מפח אלומיניום וזכוכית. לא יותר גמר טיח. ב. יותר שילוב גגות שטוחים ומשופעים. פרטי עיצוב הגגות יכללו בין היתר את המערכות ההנדסיות לבית המשותף. לא יותרו מתקנים הנדסיים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש המותקנים על גבי שיפוע הגג. הקולטים לא יבלטו יותר מ-15 ס"מ מפני הגג העליונים. 13. שינוי הוראות בינוי מתוקף תכנית מס' 609-0185280 ו 22 / 03 / 135 : א. ביטול הנחייה לביצוע נסיגה בקומת גג מחזית בניין הראשית (תותר סגירת קומה מלאה). ב. ביטול הנחייה לביצוע נסיגה בקומה 5. ג. ביטול הנחייה ליצירת רצועה ברוחב 1.5 מ' בחזית המגרש לגינון.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד						
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(3)			(2)	(2)	(2)	12 (1)	41	148	30	278.34	23300	2000		6600	14700	8371	715	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצב 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) מספר קומות מזערי לא יפחת מ-10 קומות.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) תותר חריגה של עד 50% מעבר לקו בניין קדמי עבור מרפסות בלבד, כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

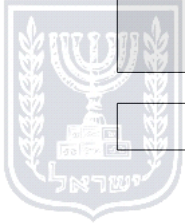
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	1. התנאים למתן היתרי בנייה בתחום תכנית זו יהיו לפי הוראות תכנית זו לאחר אישורה.
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	1. תכנית בינוי ופיתוח היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. תכנית בינוי ופיתוח תכלול את 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	היטל השבחה
	הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
6.7	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

מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16