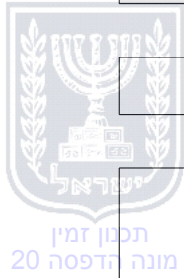


הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0510008

תב"ע לשכונת נווה שרון נתיבות - שינוי מס' 5



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

התכנית חלה על גושים : 39950-39947, 100278 בשלמות, ומכילה את כל החלקות השייכות לגושים הנ"ל, בשכונת נווה שרון נתיבות.

התוכנית משנה חלק מהוראות של תכנית 135/03/22 בדבר עיצוב אדריכלי. בנוסף התכנית משחלפת שטחים בתאי שטח 17 ו 917 עבור הקמת חדר טראפו במרחק בטיחותי מבניין מגורים עבור הקמת חדר טראפו התכנית תגדיל זכויות בניה בשצ"פ מס' 913, 910, 907, 903. התכנית תנייד זכויות בניה משצ"פ 903 לשצ"פ 902, משצ"פ 907 לשצ"פ 908, משצ"פ 913 לשצ"פ 917 ומשצ"פ 919 לשצ"פ 919.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תב"ע לשכונת נווה שרון נתיבות - שינוי מס' 5

ומספר התכנית

מספר התכנית 609-0510008

1.2 שטח התכנית 682.114 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 1, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) 1 (5), 62 א (א) 1 (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	נתיבות
	קואורדינאטה X	160000
	קואורדינאטה Y	594250

1.5.2 תיאור מקום שכונה מחולקת ל 5 רובעים כאשר כל אחד מהם מאופיין בבניה רוויה לאורך הרחובות הראשיים ודירות צמודות קרקע סביב גינות ציבוריות ומבני ציבור במרכז כל רובע.

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
39947-39950	מוסדר	כל הגוש		
100278	לא מוסדר	חלק		51

* גושים וחלקות הוקלדו ידנית 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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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

הערה לטבלה:

תמל/ 1050 - כפיפות- תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמל/ 1050. הוראות תכנית תמל/ 1050 תחולנה על תכנית זו.



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: 1500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	12/11/2018	ישראל מסילטי	12/11/2018		1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 20

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)		08-9938700	08-9944397	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר יהדות צרפת 4.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה.

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	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493300	08-9492200	taba@mesilat i.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה אורטס	852	מ.א הנדסה גאודטית מיפוי ומדידות	גדרה	דוכיפת	11	08-8680421	08-8691071	m_ortas@net vision.net.il

(1) כתובת: ד.נ גבעת ברנר, ת.ד 211 קרית עקרון.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

התכנית מבקשת לשנות הוראות עיצוב אדריכלי, איחוד וחלוקת מגרשים כמסומן בתשריט, ניווד שטחים לשצ"פים ללא זכויות בניה, והכל עבור הקמת חדרי שניים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע(דרך משולבת, שצ"פ) כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א(א)(1).

2. הוספת שימוש למתקנים טכנים בשצ"פים מס' 902, 908, 917 ו 919, ע"פ סעיף מס' 62א(א)(1)(6).

3. שינוי בדבר הוראות עיצוב אדריכלי ע"פ סעיף מס' 62א(א)(5):

א. ביטול דירוג בקומה 5 במבנים לבניה רווייה.

ב. ביטול חיפוי אבן בבניה פרטית.

4. הגדלת זכויות בניה בשצ"פים מס' 910, 913, 907, 903 ל - 100 מ"ר כ"א לפי סעיף 62א(א)(3) וסעיף 62א(א)(1)(5).

5. ניווד זכויות בניה לפי סעיף 62א(א)(6):

א. העברת שטחים עיקריים בסך 50- מ"ר מתא שטח מס' 903 לתא שטח מס' 902.

ב. העברת שטחים עיקריים בסך 50- מ"ר מתא שטח מס' 907 לתא שטח מס' 908.

ג. העברת שטחים עיקריים בסך 50- מ"ר מתא שטח מס' 913 לתא שטח מס' 917.

ד. העברת שטחים עיקריים בסך 61- מ"ר מתא שטח מס' 910 לתא שטח מס' 919.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001 - 1005
דרך משולבת	15 - 17
מבנים ומוסדות ציבור	801 - 805, 807 - 809
מגורים א'	109 - 307, 336 - 367, 371 - 448, 485 - 571, 581 - 652
מגורים ג'	701 - 718
מסחר ומשרדים	811, 812

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	945 - 941, 931, 930, 919 - 916, 913 - 910, 908 - 906, 903 - 901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	1002
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	809
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	634, 633, 631 - 621, 595 - 592
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	717, 716
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	945, 944, 919, 918

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	111,341.92	17.02
דרך משולבת	2,608.42	0.40
מבנים ומוסדות ציבור	47,592.17	7.28
מגורים א'	197,427.21	30.19
מגורים ג'	123,421.56	18.87
מסחר ומשרדים	3,595	0.55
שצ"פ	168,054.18	25.70
סה"כ	654,040.46	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	111,341.92	17.02
דרך משולבת	2,608.42	0.40
מבנים ומוסדות ציבור	47,592.17	7.28
מגורים א'	197,427.21	30.19
מגורים ג'	123,421.56	18.87
מסחר ומשרדים	3,594.99	0.55
שטח ציבורי פתוח	168,054.08	25.69
סה"כ	654,040.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים - חד משפחתיים ודו-משפחתיים צמודים. חניה למגורים
4.1.2	הוראות עיצוב אדריכלי
א	<p>1. מבנים צמודי קרקע עד 2 קומות, עם אפשרות למרתף.</p> <p>1.1. תותר הקמת מרתף בתחומי קו הבניין ובתנאי שלא יבלוט 0.8 מ' מפני ה-0.00 של הבניין ובגובה 2.20 מטר.</p> <p>2. לא תותר כניסה נפרדת למרתף, אלא, מתוך הבניין בלבד.</p> <p>תותר בניית חצר אנגלית מחוץ לקו הבניין ברוחב עד 1.20 מטר.</p> <p>ניקוז החצר האנגלית תהיה בהתאם לתוצאות בדיקות הקרקע ובאמצעות חיבור אל מערכת הניקוז העירונית. לא יותר ביצוע משאבה או בור ספיגה.</p> <p>3. לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע בחצרות הפרטיות, אלא, אם נתקיימו לגביהם התנאים הבאים:</p> <p>א. המחסן מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>ב. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולב בחזית הבניין.</p> <p>ג. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>4. תותר בניית עליית גג בשטח של עד 30 מ"ר ליח"ד ובתנאי שהשטח כלול באחוזי הבניה המותרים בשטח עיקרי.</p> <p>5. תותר הקמת חניה מקורה בשטח 25 מ"ר ליח"ד, בגבול המגרש הקדמי וצידי. שטח החניה כלול בשטחי השרות כמצויין בסעיף מס' 5.</p> <p>קרוי החניה יתוכנן בעיצוב תואם אחד למשנהו והכל בהתאם ל"תדריך פיתוח" שיאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>6. לא יותרו מתקנים גלויים על הגגות. בגגות שטוחים יוסתרו הקולטים כחלק מתכנון הגג ו/או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטי השמש ע"ג שיפוע הגג. שיפוע גגות המחסנים והחניה המקורה יהיו לכיוון המגרש.</p> <p>7. הבקשה להיתר תכלול את שני יח"ד הצמודים עם קו בניין 0 במגרשים הצמודים, כמפורט בנספח הבנוי. חלה חובת תאום מלא בעיצוב המבנים: קו חזית הרחוב, חומרי גמר חזיתות וגגות, לרבות סוג הגג, שיפועים תואמים, פרטי גמר וגוון.</p> <p>8. אצירת אשפה - תותקן גומחה בגדר המגרש בהתאם להנחיות "תדריך הפיתוח". הגומחה לא תבלוט לרחוב ואין לסוגרה ע"י שער או בכל צורה אחרת. לכל יח"ד חובת התקנת גומחה לאיחסון מיכל האשפה.</p> <p>9. חומרי גמר:</p> <p>א. גמר חזיתות: לאישור הועדה המקומית</p> <p>ב. יותר שילוב גגות שטוחים ומשופעים. גמר גגות משופעים יהיו ברעפי חרס או רעפי בטון.</p> <p>ג. גמר מסתור מרפסות שרות יהיה מחומר עמיד.</p>
4.2	מגורים ג'

4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	מוסדות חינוך, מוסדות בריאות, מוסדות קהילתיים, מוסדות דת, רווחה, מועדוני נוער ומעונות יום, תרבות וכיו"ב.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי הועדה המקומית תהא רשאית לקבוע שימוש למגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור מתוך רשימת השימושים המותרים.
ב	עיצוב אדריכלי תותר הקמת מרתף בקו הבניין. יובטחו הסדרי גישה לנכים בהתאם לתקנות הנגישות. תותר הקמת מצללות ע"פ הנחיות חוזר מנכ"ל משרד החינוך לעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לחוק התכנון והבניה. חומרי גמר: ? חזיתות המבנה: חיפוי אבן טבעית של לפחות 70% מחזיתות הבניין, עם שילוב אלמנטים מפח אלומיניום וזכוכית. לא יותר גמר טיח. ? גדרות: הגדר לחזית הרחוב תבוצע עם חיפוי אבן.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	שטח פתוח (מגונן) מגרשי משחק וספורט מתקנים טכניים ומבני שירותים
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתאי שטח: 901-902, 903-905, 907-908, 910, 913-917, 919 תותר הקמת מתקנים הנדסיים כגון: מחסן גננים, חדרי שנאים, חדר תקשורת, ריכוז מוני מים וכד'. למרות האמור לעיל, לא תותר כל בניה וחניה בתחום רצועת קו הבניין מכביש 25
ב	הוראות פיתוח באזור זה תיאסר כל בניה למעט נטיעות, שבילים להולכי רגל ואופניים, פרגולות להצללה, כיכרות, מתקני ספורט ומתקני משחק לילדים. תא שטח 910 יפותח כשצ"פ עירוני לאורך כביש 25 ויתן מענה אקוסטי למבני המגורים הסמוכים בפיתוח הנופי. תותר הקמת חניה ציבורית בתא שטח 910 ובתנאי שלא יעלה על 3 דונם משטח הפארק. תותר זכות מעבר לרכב ציבורי באישור מהנדס העיר.



<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="center">דרך מאושרת</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.5.1</p>
<p>שבילים להולכי רגל ואופניים, מדרכות, גינון, כיכרות, מערכות תאורה, חניה ציבורית, ארונות חשמל מים ותקשורת. קווי תשתית כגון: חשמל, תאורה, מים, ביוב, ניקוז, גז ותקשורת.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.5.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>קווי התשתיות תהינה תת קרקעיות. פיתוח השדירות לאורך הכבישים יהיה מחייב, בהתאם לנספח הנופי וחתכי הרחובות.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">דרך משולבת</p>	<p align="center">4.6</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.6.1</p>
<p>תנועת הולכי רגל משולבת בתנועת כלי רכב. קווי תשתית כגון: חשמל, תאורה, מים, ביוב, ניקוז, גז ותקשורת.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.6.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>ביצוע הרחוב המשולב יהיה עם דגש על המרחב הציבורי ופיתוח גינון להאטת התנועה. קווי התשתיות תהינה תת קרקעיות.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">מסחר ומשרדים</p>	<p align="center">4.7</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.7.1</p>
<p>מסחר ומשרדים כגון: מסחר קמעונאי מסוגים שונים, שרותי אשנב, מזנון, משרדים ומרפאות, ובכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.7.2</p>
<p align="center">עיצוב אדריכלי</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> מבנים עד 2 קומות, עם אפשרות למרתף חניה ושרות. תותר הקמת מרתף חניה, בגבולות המגרש. תותר הקמת מחסנים ושרות למסחר בקומת המרתף ובתנאי שימוקמו בגבולות קווי הבניין. המחסנים שייבנו מעל הקרקע ייבנו בצמוד למבנה, בגבולות קווי הבניין, בעיצוב ובמשולב במבנה המרכזי. קומת הקרקע תעוצב בחזית לרחוב עם קולונדה בתחום קווי הבניין. השטח שבין גבול המגרש וקו בניין קדמי לרחוב, ירוצף ויפותח כהרחבה של המדרכה לטובת המרחב הציבורי. שטחי שרות ואחסנה עיליים ייבנו רק כחלק מקונטור הבניין. תותר חניה עילית במסגרת גבול המגרש - הפיתרון למערך הפריקה והטעינה והסדרי הכניסה והיציאה לחניה יוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבניה. חומרי גמר ועיצוב: חיפוי אבן טבעית של כל חזיתות הבניין עם שילוב אלמנטים מפח אלומיניום וזכוכית במבנה המסחרי ישולב מתקן לאצירת אשפה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד מהנדס העיר. 	

מסחר ומשרדים	4.7
<p>כמו כן ישולב מתקן לאצירת פסולת למיחזור שיעמוד לרשות הציבור. המתקן יכלול כלי אצירה נפרדים לנייר, קרטון, בדים, זכוכית (צבעונית ולבנה), פלסטיק ומתכות שונות בהתאם להנחיות מהנדס העיר ועל פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
			מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
1	5	50		50	270	902	שטח ציבורי פתוח
1	5	50		50	2013	903	שטח ציבורי פתוח
1	5	50		50	5470	907	שטח ציבורי פתוח
1	5	50		50	270	908	שטח ציבורי פתוח
1	5	39		39	117900	910	שטח ציבורי פתוח
1	5	50		50	3987	913	שטח ציבורי פתוח
1	5	50		50	361	917	שטח ציבורי פתוח
1	5	61		61	6668	919	שטח ציבורי פתוח

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה ינתנו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.

6.2 בינוי ו/או פיתוח

חומרי הגמר ביעוד אזור מגורים א' יהיו לאישור הועדה המקומית בזמן קבלת היתר הבניה. התכנית מבטלת את ההנחיות בדבר חומרי הגמר בתכנית 135/03/22 סעיף 4.1.2 (א 10)

6.3 בינוי ו/או פיתוח

באזור מגורים ב' תותר בניה ללא דירוג בקומה 5. התכנית מוחקת את המילים "בקומה 5 חל דירוג - חובת נסיגה של 2 מ' לפחות, בחזית הרחוב" בתכנית 135/03/22 סעיף 4.2.2 (א 13).

6.4 תכנון הנדסי

תותר בניית חדרי שנאים על קרקעיים בגבול מגרש בקו הרחוב. פתח חדר השנאים יפנה לפנים המגרש באישור הועדה מקומית ולפי הנחיות ח"ח. חיפוי חדר השנאים יהיה באבן בלבד וישתלב עם חזית המבנה ובדגך ההיקפית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 15 שנים מיום אישורה.

