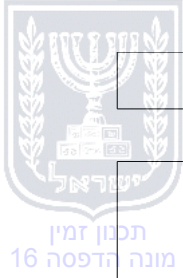


הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0645283

בניה רוויה במגרשים 717, 714A נווה שרון, נתיבות



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי 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

במסגרת התכנית מוצע איחוד מגרשים מס' 713 ו 714 ויצירת מגרש מס' 714A, ללא שינוי סך כל השטח. תכנית זו מבקשת להקים 3 בנייני מגורים במגרש מס' 717 ו- 7 בניינים נוספים במגרש מס' 714A, בשכונת נווה שרון, נתיבות.

כמו כן מוצע בתכנית ניווד זכויות בניה ויח"ד בין המגרשים וכן שינוי הוראות בינוי החלות מכוח תכניות 135/03/22 ו-609-0185280, בדבר:

- א. ביטול הנחייה לביצוע נסיגה בקומת גג מחזית בניין הראשית (תותר סגירת קומה מלאה).
- ב. ביטול הנחייה לביצוע נסיגה בקומה 5.
- ג. תותר בליטת מרפסות ב-60% מקו בניין קדמי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בניה רוויה במגרשים 717, 714A נווה שרון, נתיבות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 609-0645283

1.2 שטח התכנית 20.242 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 5, 62 א (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 נתיבות

160180 קואורדינאטה X

593851 קואורדינאטה Y

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
10/12/2014		6938	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0185280 ממשיכות לחול.	שינוי	609-0185280
06/06/2016	7567	7278	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0358143 ממשיכות לחול.	שינוי	609-0358143



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: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח	12: 26 06/08/2019	ישראל מסילטי	06/08/2019	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	גליון מס' 1	11: 56 27/06/2018	עמי גוטליב	26/06/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	גליון מס' 2	11: 58 27/06/2018	עמי גוטליב	26/06/2018	2	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	12: 57 07/05/2018	ישראל מסילטי	27/03/2018	1	1: 1000	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

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938711		hagit.netivo t@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יהודת 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	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il
יועץ תנועה	מהנדס	עמי גוטליב	108188	הנדסת כבישים תנועה וניקוז	קרית טבעון	(2)		050-7424501		a.gottlieb.eng @gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	(3)		03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.il

(1) כתובת: ת.ד. 211 קרית עקרון.

(2) כתובת: קרית טבעון ת.ד. 1454.

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



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

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.

ג. תותר בליטת מרפסות ב-60% מקו בניין קדמי.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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.



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'	714A, 717

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

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

מצב מוצע

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



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	בינוי ו/או פיתוח <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בנייה בתכסית 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 הועדה 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: <ol style="list-style-type: none"> 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 : <ol style="list-style-type: none"> א. ביטול הנחייה לביצוע נסיגה בקומת גג מחזית בניין הראשית (תותר סגירת קומה מלאה). ב. ביטול הנחייה לביצוע נסיגה בקומה 5.



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

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

הערה ברמת הטבלה:

- לא ינוידו שטחי שרות המיועדים לחניה ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע.

- הקמת מבנה הנמוך מ-10 קומות תהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>1. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.</p>	
6.2 בינוי ו/או פיתוח	6.2
<p>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.</p>	
6.3 חניה	6.3
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.</p>	
6.4 חשמל	6.4
<p>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: 3. קו חשמל 6.5 מ' מציר הקו 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח: 4.5 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.</p>	
6.5 שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>העתקה או כריתה של עצים בוגרים תתבצע בתאום ובאישור פקיד היערות.</p>	
6.6 תשתיות	6.6
<p>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.</p>	



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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16