

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-1307156

מגרש מגורים מס' 37 - שכ' נווה שרון, נתיבות

מחוז

דרום

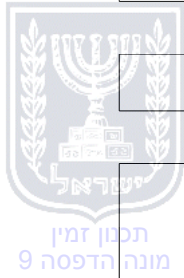
מרחב תכנון מקומי

נתיבות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005362678/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש מגורים מס' 37 בשכ' נווה שרון, נתיבות.

לצורך תכנון מיטיב של יחידות המגורים במגרש התכנית תאפשר:

א. הגדלת זכויות בניה עיקריים מ-440 מ"ר ל-500 מ"ר.

ב. שינוי קווי בניין אחורי מ-15 מ' ל-5 מ' וקו בניין צדדי מ-3 מ' ל-2.7 מ'.

ג. שינוי בהוראות הבינוי הכולל: שינוי מפלס, הקמת קיר תמך, פיצול חניות ותשתיות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש מגורים מס' 37 - שכל' נווה שרון, נתיבות
------------------------	-----------	---

מספר התכנית 609-1307156

שטח התכנית	1 דונם
------------	--------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (1) (א) (1)

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

160310

קואורדינאטה Y

593640

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא בשכונת נווה שרון בצפון מערב העיר נתיבות.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נתיבות	יצחק שמיר	37	

שכונה נווה שרון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39874	מוסדר	חלק	92	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמל/ 1050	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/1050 ממשיכות לחול.	7597	219		02/10/2017



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					מאיר אור		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		מאיר אור		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע		1: 250	1	22/05/2024	מאיר אור	12: 47 07/07/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	29/01/2024	מאיר אור	16: 04 18/03/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דוא"ל
	פרטי	אהוד יהודה סמנה			נתיבות	אריק איינשטיין	53	053-3030433	udisamana@gmail.com
	פרטי	ישראל שמחון			נתיבות	אריק איינשטיין	43	052-5669265	israelsimchon@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	מאיר אור	52193		נתיבות	אריק איינשטיין	50	08-6682858	meiror.arch@gmail.com
	מודד	חלבי לביב	808		דאלית אל-כרמל	דאלית אל-כרמל	66	08-8602254	halabi@halabi.co.il

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

שינויים תכנוניים במגרש מגורים מס' 37 בשכ' נווה שרון, נתיבות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה עיקריים מ-440 מ"ר ל-500 מ"ר לפי סעיף 62א(1)(א)(1).

1. שינוי קווי בניין לפי המסומן בתשריט לפי סעיף 62א(4).

2. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א(5).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	37

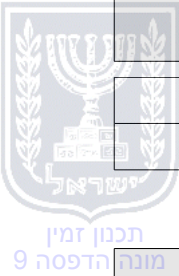
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,000	100
סה"כ	1,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,000	100
סה"כ	1,000	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. בשטח זה תותר הקמת מבנים צמודי קרקע חד/דו משפחתיים בני 2 קומות. 2. תותר בניית חצר אנגלית מחוץ לקו הבניין עד 1.20 מ'. החצר האנגלית לא תפנה לחזית הראשית. ניקוז החצר האנגלית יהיה בהתאם לתוצאות בדיקות הקרקע ובאמצעות חיבור למערכת הניקוז העירונית. לא יותר ביצוע משאבה או בור ספיגה. 3. תנאים להקמת מחסנים בקומת הקרקע בחצרות הפרטיות: א. המחסן ייבנה בשתי אפשרויות: חלק בלתי נפרד מהמבנה או כמבנה נפרד. ב. המחסן יפנה לחזית צידית או אחורית. ג. העיצוב וחומרי הגמר של המחסנים ישולבו בחזיתות המבנים. ד. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. ה. הכניסה למחסן תהיה חיצונית בלבד. לא תותר כניסה מתוך הדירה. 4. תותר בניית עלית גג בשטח של עד 50 מ"ר ליח"ד ובתנאי שהשטח כלול בשטחי הבניה המותרים. 5. תותר בניית חניה מקורה מחוץ לקווי הבניין, ושטחה לא יעלה על 25 מ"ר ליח"ד. מיקומה יהיה בהתאם לנספח הבינוי המנחה. 6. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית לפי ההנחיות הבאות: א. גודל מקסימלי לבריכת שחיה יהיה 40 מ"ר או 15% מהשטח הפנוי מבינוי במגרש, הנמוך מביניהם. ב. קווי בניין לבריכה: קדמי 4.0 מ', אחורי וצידי 1.5 מ'. ג. ניתן להתיר מצללה לבריכת השחיה באמצעות פרגולה. ד. תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי בלבד, עבור מתקנים טכניים הדרושים לתפעול הבריכה ושטחו יספר במניין שטחי השירות. ה. על הבריכה יחולו כל הדרישות כפי שמופיעות בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), וזאת להבטחת בטיחות השימוש בבריכה ואיכות הסביבה. ו. פני הבריכה העליונים לא יבלטו מעל למפלס הפיתוח. 7. שתי יחידות הדירור יבנו במבנה אחד בצמידות דופן ובכל מקרה, לא תתאפשר בניה של שני נפחים נפרדים. 8. הכניסות למגרשים יהיו מהרחוב הראשי בלבד, לא תתאפשר גישה למגרש דרך שצ"פ. 9. מרתפים: א. תותר הקמת מרתף בתוך קונטור המבנה. ב. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' נטו, תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ- 0.8 מ' מעל מפלס הקרקע הגבוה ביותר הגובל במבנה. ג. לא תותר כניסה נפרדת למרתף, אלא מתוך הבניין בלבד.
ב	פיתוח ונוף

1. מפלסי 0.0 - תותר הנמכה של מטר במפלס הכניסה הקובעת של היחידה האחורית הפונה לשצ"פ כמופיע בנספח הבינוי.
2. תותר בניית קיר תמך בין שתי יחידות המגורים .
3. תותר פיצול מקומות החניה עבור יחידות המגורים במגרש לפי המופיע בנספח הבינוי המנחה.
4. תותר פיתוח של שני שבילי כניסה נפרדים עבור כל יחידת מגורים.
5. ניקוז - במידה ותהיה הנמכה, ניקוז יחידת המגורים הסמוכה לרחוב יהיה לכיוון הרחוב וניקוז יחידת המגורים הסמוכה לשצ"פ יהיה לכיוון השצ"פ.



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	גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	37	1000	500	140 (1)	140	780	78	60	2	2	1	2	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל חניה מקורה.
(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות תכנוניות

6.1.1

חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

6.1.2

ניהול מי נגר

א. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם.

ב. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

ג. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים מחלחלים בשטח המגרש, אם יבוצעו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

ד. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום. במידה והמגרש אינו גובל בשטח ציבורי יש להפנות את העודפים למערכת הניקוז העירונית.

ה. מערכת הגבהים תאפשר השהיה של מי הנגר לכיוון נחל בוהו.

ו. הזרימה לנחלים תהיה תוך נקיטת אמצעי למניעת סחיפת קרקע.

ז. מוצאי הניקוז מהשכונה יגיעו עד תחתית ערוץ הנחל ויכללו אלמנטים לשיכוך אנרגיה ומניעת סחף.

6.1.3

פיתוח ונוף

1. מפלס קומת הקרקע של המבנה הסמוך לכביש יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש וגבוה ב-20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח ציבורי או בשטח הרחוב לפי הגבוה מבין השניים.

2. כל מתקני ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי שהוא חלק מ"תכנית הבינוי והפיתוח". הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן אין לסגור גישה למתקנים אלו. לכל יחיד חובת התקנת גומחה לאחסון מיכל אשפה בנפח הנדרש.

3. בחזית המגרשים בגבול המגרש עם הרחוב או כל מרחב ציבורי אחר יבוצעו קירות פיתוח. לא תותר בניית מסלעות בחזיתות המגרשים. גובה הקיר המקסימלי יהיה עד 120 ס"מ מפני

המדרכה הנמוכים. במקרה ויש צורך בגישור על הפרש גובה מעל 120 ס"מ, יבוצע קיר מדורג (טרסות) עם מרווח אופקי של 60 ס"מ נטו בין פני הקירות האנכיים וימולא באדמה גננית בעומק 120 ס"מ לפחות לגינן. במגרשים ביעוד מגורים א' בלבד, בהם הפרשי הגבהים יחייבו מספר דרוגים ניתן יהיה לאפשר קיר מקסימלי בגובה של עד 190 ס"מ מפני המדרכה הנמוכים, במטרה לצמצם את מס הדרוגים.

4. גמר הקירות ותכנונם כולל פרטי שערים, פילרים, ארונות טכניים, סבכות וכו' יהיו בהתאם למפורט ב"תכנית בינוי ופיתוח" ותיאומם מול הרשות המקומית יהווה תנאי לקבלת היתר.

5. כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומים, יבוצעו מחומר קשיח באישור הועדה המקומית. לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג, או כל חומר ארעי אחר וזאת על פי הוראות תכנית הפיתוח.

6. מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים (בגדר הבית בקומת הכניסה ובחדר המדרגות) ו/או טמונים בשלד הבניה ו/או בכל פתרון אחר אשר יאושר ע"י מהנדס העיר. לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, חשופים ע"ג עמודים ו/או חזיתות פנימיות של קומות העמודים.

7. בבניה צמודת קרקע יאושר מקום אשר ישמש למיקום הפילרים למערכות התשתית כולל

טלפון, חשמל, כבלים וכדומה הפילרים יהיו אחידים דלתות הפילרים יהיו מפח. 8. מצללות על גגות, מרפסות ועל חצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין. המצללות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר. במצללות לקרוי חניות יותר קו בנין אפס, תהיה אחידות בעיצובן ותפורטנה בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר. מצללות בחצרות פרטיות ובדירות צמודות קרקע יהיו חלק מן הבקשה להיתר בניה.	
תנאים בהליך הרשוי והביצוע	6.2
תנאים בהליך הרישוי	6.2.1
1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי ופיתוח" בקנ"מ 1: 250 התכנית תתבסס על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך. התכנית תכלול הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים: א. מפלסי פני הקרקע הסופיים למגרש. ב. מפלסי הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית. ג. קירות תמך וגדרות, גובהם ומאפייניהם העיצוביים כולל תכנון גומחות. ד. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, לקירוי החניות במגורים צמודי קרקע ודו-משפחתיים, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים), לתכנון של גומחות ואופן סגירתן, ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש. ה. פתרונות לסילוק אשפה בתאם לסוג הבינוי. ו. קביעת פרטים אופייניים מנחים. ז. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות. ח. התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה), הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי קרקע ומים וכיו"ב, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה. 2. היתרי בניה יכללו פתרון למניעת הפרה ושפיכת עפר וחומרי בניה לשטחי הפארק כדוגמת ביצוע קיר בגבול המגרש. 3. לא יינתנו היתרי בניה בתחום המגרשים הסמוכים לנחל ולא יבוצעו עבודות עפר ופיתוח טרם ביצוע פעולות ייצוב והסדרה של נחל בוהו וערוצי המשנה שלו. 4. מניעת פגיעה בסביבה בעת ההקמה: א. פסולת בנין תרוכז בתחומי המגרשים בלבד. ב. פסולת בניה הנצברת במהלך העבודות תפונה אל אתר מוסדר באישור מהנדס הועדה. ג. פסולת בניין מוצקה המחייבת פינוי לאתר מוסדר לסילוק פסולת, תאוחסן במיכלים בנפח מתאים ותפונה בתדירות סבירה לאתר מורשה בתאום עם הגורמים הרלוונטים בעיריית נתיבות ותחות פיקוחה. ד. באתר הבניה יותר להפעיל מגרסות ונפות למיון ומחזור עודפי עפר ופסולת בנין בכפוף לעמידה בתקנות למניעת מפגעים ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. ה. ערמות עפר, דרכים ומשטחים לא סלולים יורטבו לצורך מניעת אבק. ו. לא תותר הקמת אתרי התארגנות במרחק הקטן מ-50 מ' מנחל בוהו ומיובליו. ז. תאורת אתרי התארגנות ועבודה תכונן בזווית חדה ככל האפשר כלפי הקרקע למניעת פיזור אור ומניעת זיהום אור בשטחים הגובלים. ח. עם גמר העבודות תבוצע בדיקה וסריקה יסודית לוודא ניקיון השטח. 5. תיאום הבקשה להיתר עם יועץ קרקע המתייחס במפורשות לצמצום קו בניין אחורי היוצר התקרבות לערוץ הנחל.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 10 שנה מיום אישורה.

