

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
הועדה מקומית לתכנון ובניה נתיבות
 חוות דעת מהנדס הוועדה

1

זיהוי התכנית					
מספר התכנית: 609-0571646	מגיש התכנית: חי רפאל יזמות ובניה	עורך התכנית: ישראל מסילטי			
כתובת: שכ' נווה שרון, מגרש 715		גושים וחלקות: גוש : 39950 מחלקה : 124 עד : 124 חלקי גוש : 39950 מחלקה : 128 עד : 128 חלקי גוש : 39950 מחלקה : 129 עד : 129 חלקי גוש : 39950 מחלקה : 138 עד : 138 חלקי			
עיקרי התכנית ומטרותיה					
1. התכנית עוסקת במגרש מס' 715 ביעוד מגורים ג'. 2. במגרש קיימת תכנית נקודתית מאושרת מס' 609-0413310 אשר שמטרתה בין היתר הוספת יח"ד ללא תוספת זכויות. (מהסיבה שטרם מלאו 5 שנים מיום אישור התבי"ע לשכונה). 3. התכנית המוגשת היום לאישור מבקשת להוסיף זכויות בניה עבור אותם יח"ד אשר אושרו בתכנית הקודמת האמורה. 4. השינוי בהוראות הבינוי, כפי שמבוקש במסגרת התכנית המוצעת מתואמות מול הוועדה המקומית. במקביל הועדה יוזמת שינוי תבי"ע לכל השכונה לביטול הנחיות אלו..					
תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מצטברים	הערות
		מ"ר	%		
דרך מאושרת		4,228.04	33.56		
מגורים ג'		8,370.92	66.44		
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים					
1. תוספת שטחים עיקריים בסך 3150 מ"ר (37%), מ-11,550 ל-14,700 מ"ר, על פי ס' 62א (1א) (1) (א) (2). 2. תוספת שטחי שירות בסך 200 מ"ר (3%), מ-6400 ל-6600 מ"ר, על פי ס' 62א (1א) (1) (א) (2) 3. שינוי הוראות בינוי החלות מכוח תכניות 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.					
הערות לגבי עריכת התכנית					

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
הועדה מקומית לתכנון ובניה נתיבות
 חוות דעת מהנדס הוועדה

2

השלמת אישור יועץ התנועה של הועדה המקומית, לנספח תנועה שהוגש במסגרת התכנית			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
אין בשטח התכנית אזורים הרלוונטיים לנושא השימור			
התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)			
תכנית המתאר של נתיבות (נמצאת בשלב של מילוי תנאים להפקדה) תומכת בציפוף יח"ד ובנייה לגובה. התכנית המוצעת מוסיפה זכויות בנייה ע"מ להגדיל תוספת יח"ד (שאושרו בתכנית נקודתית). עובדה שיוצרת בניה בהתאמה למצוין בתכנית המתאר.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות			
תמ"מ 4/14 מעודדת גידולי אוכלוסייה במחוז דרום, התכנית המוצעת יוצרת צפיפות באזורים המיועדים לבינוי ופיתוח ותואמת את עקרונות התמ"מ.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		אזור המגורים בתכנית המוצעת הינו במרקם עירוני. תמ"א 35 מעודדת פיתוח והגדלת צפיפות במרקם העירוני. יעד הצפיפות בעיר לפי תמ"א 35 הוא בין 5-10 יח"ד לדונם במתחמים לפיתוח. הצפיפות המוצעת בתכנית הינה 17 יח"ד לדונם. צפיפות זו תואמת לרמת הצפיפות של כלל העיר הנדרשת לפי תמ"א 35.	
תמ"א			
תמ"א			
תמ"א			
תמ"א			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			התכנית יוצרת תוספת זכויות בנייה עבור 48 יח"ד (סה"כ מס' יח"ד במגרש 148). המענה לצורכי ציבור במגוון התחומים כגון: מוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות ושטחים פתוחים, נבחן עוד בשלב התכנוני הראשון לשכונה והוספת יח"ד למגרשים נלקחו בחשבון. בהתאם לאמור, הפרוגרמה שהוכנה עבור כל האזור נותנת מענה להגדלת הצפיפות בתוספת יח"ד במגרשים.
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
הועדה מקומית לתכנון ובניה נתיבות
 חוות דעת מהנדס הוועדה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית		
התכנית עוסקת בהגדלת צפיפות ע"י תוספת יח"ד, התכנית תואמת את חזון העיר לגידול האוכלוסייה.		התאמה לחזון העיר	
1. הגדלת האוכל בעיר 2. תשלומי ארנונה 3. תשלומי היטלי השבחה 4. ניצול מיטבי של הקרקע אשר מעודדת השקעות יזמים בעיר		כלכלת היישוב/ הרשות:	
כמות יח"ד לדירות קטנות קטנה מ 20% ל- 10%		השפעות חברתיות:	
יש לתת מענה לחניות בתחום המגרש בהתאם לתקן שהוחלט ע"י הוועדה המקומית	מערכת התשתיות בשכונה של כבישים, תנועה, מים ביוב וכו'. נותנים מענה להגדלת כמות יח"ד המוצעת.	תשתיות ותחבורה:	
1. גובה הבניינים אינו מהווה סטייה ניכרת ותואם את אופי הסביבה. 2. הקרבה לנחל מאפשרת שטחי ציבור פתוחים לרווחת התושבים. 3. השטח ללא מגבלות סביבתיות לפי תמ"א 35.		סביבה ונוף:	
		אחר:	
המלצת אגף ההנדסה			
לדחות מהסיבות הבאות:	להפקיד בתנאים הבאים:		
	<p>התכנית המוצעת תואמת את חזון העיר לגידול האוכלוסייה וציפוף כמות יח"ד ע"י בנייה לגובה.</p> <p>אני רואה בתכנית זו כחשובה לפיתוח העיר וממליץ בפני הוועדה על הפקדת התכנית בתנאי להשלמת מענה לדירות קטנות (כמתחייב עפ"י תב"ע מאושרת) ומתן מענה לחניות כאמור.</p>		
עורך חוות הדעת			
שם יצחק כהן	תפקיד מהנדס הוועדה	תאריך 23/11/14	חתימה