

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0510008

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

מחוז

דרום

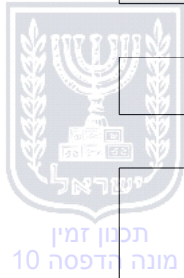
מרחב תכנון מקומי

נתיבות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

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"פים מס' 916, 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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
-----------	------------------------	-----

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

609-0510008

מספר התכנית

682.114 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 3, 62א (א) סעיף
קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 6, 62א (א) (1) (5), 62א (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	מוסדר	כל הגוש	2-134	
39948	מוסדר	כל הגוש	2-144	
39949	מוסדר	כל הגוש	2-135	
39950	מוסדר	כל הגוש	2-139	

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	תאריך
135 /03 /22	כפיפות	הוראות תכנית 135/03/22 תחולנה על תכנית זו. התכנית מבטלת את ההוראות בדבר דירוג מבנים לבניה רוויה ומבטלת הוראות בדבר חיפוי אבן בבניה פרטית.	6491	646	01/11/2012
609-0185280	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 609-0185280. הוראות תכנית 609-0185280 תחולנה על תכנית זו.	6938		10/12/2014
609-0358143	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 609-0358143. הוראות תכנית 609-0358143 תחולנה על תכנית זו.	7278	7567	06/06/2016

הערה לטבלה:

התכנית תהיה ביחס של כפיפות לתכניות 2086/מק/22 ותכנית תמ"ל 1050. התכנית לא תפגע בהוראותיהן והן תחולנה על תכנית זו



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רואי פרידמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1500	1		רואי פרידמן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		30/07/2017	רואי פרידמן	30/07/2017		לא

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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, ערית נתיבות ערית נתיבות		ערית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938700	08-9944397	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר יהדות צרפת 4.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, ערית נתיבות עריית נתיבות		ערית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938700	08-9944397	

(1) כתובת: כיכר יהדות צרפת 4.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	באר שבע	(1)	4	08-6264228	08-6263797	
בבעלות רשות מקומית		ערית נתיבות עריית נתיבות		ערית נתיבות	נתיבות	(2)		08-9938700	08-9944397	

(1) כתובת: קריית הממשלה.

(2) כתובת: כיכר יהדות צרפת 4.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רואי פרידמן		זרתא סטודיו בע"מ	נתיב העשרה	נתיב העשרה		086552956		roy@zarta.co .il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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**

מטרת התכנית לשנות הוראות עיצוב אדריכלי ושחלוף שטחים בין מגרש 17 למגרש 917 בנוסף הוספת שטחי בניה לשצ"פים בהם קיימות זכויות בניה וניוד שטחים לשצ"פים ללא זכויות בניה עבור הקמת חדרי שנאים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שחלוף שטחים בין שצ"פ לדרך משולבת לפי סעיף 62א(א)(1)

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

3. שינוי בדבר הוראות עיצוב אדריכלי לפי סעיף מס' 62א(א)(5) - הוראות אלו יחולו על כל התכניות שאליהן כפופה תכנית זו.

א. ביטול דירוג בקומה 5 במבנים לבניה רווייה.

ב. ביטול חיפוי אבן בבניה פרטית

3. הגדלת זכויות בניה בשצ"פים מס' 903, 907, 913, 916, 910 ל - 100 מ"ר כ"א לפי סעיף 62א(א)(3) וסעיף 62א(א)(1)(5)

4. ניוד זכויות בניה לפי סעיף 62א(א)(6)

א.משצ"פ 903 לשצ"פ 902 50 מ"ר

ב.משצ"פ 907 לשצ"פ 908 50 מ"ר

ג.משצ"פ 913 לשצ"פ 917 50 מ"ר

ד.משצ"פ 910 לשצ"פ 919 61 מ"ר.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1018
דרך מוצעת	1, 3, 6, 8, 9, 11, 12, 15, 18, 19, 21, 100, 700, 1002, 1007, 1020, 4000
דרך משולבת	17, 3315
מבנים ומוסדות ציבור	801 - 807
מגורים א'	109 - 333, 336 - 371, 571 - 840
מגורים ב'	701 - 719
מסחר ומשרדים	811, 812

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	901 - 910, 908 - 919

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	197,458	61.68
מגורים ב	122,694	38.32
סה"כ	320,152	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,694.59	0.25
דרך מוצעת	184,006.33	27.39
דרך משולבת	1,897.5	0.28
מבנים ומוסדות ציבור	45,539.7	6.78
מגורים א'	198,173.35	29.50
מגורים ב'	122,681.53	18.26
מסחר ומשרדים	3,585.45	0.53
שטח ציבורי פתוח	114,239.52	17
סה"כ	671,817.98	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
א	עיצוב אדריכלי 1. מבנים צמודי קרקע עד 2 קומות, עם אפשרות למרתף. 1. תותר הקמת מרתף בתחומי קו הבניין ובתנאי שלא יבלוט 0.8 מ' מפני ה-0.00 של הבניין ובגובה 2.20 מטר. 2. לא תותר כניסה נפרדת למרתף, אלא, מתוך הבניין בלבד. תותר בניית חצר אנגלית מחוץ לקו הבניין ברוחב עד 1.20 מטר. ניקוז החצר האנגלית תהיה בהתאם לתוצאות בדיקות הקרקע ובאמצעות חיבור אל מערכת הניקוז העירונית. לא יותר ביצוע משאבה או בור ספיגה. 3. לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע בחצרות הפרטיות, אלא, אם נתקיימו לגביהם התנאים הבאים: א. המחסן מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה. ב. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולב בחזית הבניין. ג. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. 4. תותר בניית עליית גג בשטח של עד 30 מ"ר ליח"ד ובתנאי שהשטח כלול באחוזי הבניה המותרים בשטח עיקרי. 5. תותר הקמת חניה מקורה בשטח 25 מ"ר ליח"ד, בגבול המגרש הקדמי וצידי. שטח החניה כלול בשטחי השרות כמצויין בסעיף מס' 5. קרוי החניה יתוכנן בעיצוב תואם אחד למשנהו והכל בהתאם ל"תדריך פיתוח" שיאושר ע"י הועדה המקומית. 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. 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. 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 לאיסוסן מיכל האשפה. 9. חומרי גמר: ? גמר חזיתות: לאישור הועדה המקומית ? יותר שילוב גגות שטוחים ומשופעים. גמר גגות משופעים יהיו ברעפי חרס או רעפי בטון. ? גמר מסתור מרפסות שרות יהיה מחומר עמיד.
4.2	מגורים ב'

4.2

מגורים ב'

4.2.1

שימושים

מגורים
חניה ומחסנים למגורים

4.2.2

הוראות

א

עיצוב אדריכלי

1. מבנים בני 7 קומות, עם אפשרות לחניה תת-קרקעית, דירות גן וגג.
2. 10% מסך הדירות בכל מגרש יהיו דירות קטנות. דירות ששטחן הכולל, לרבות מרחב מוגן דירתי, אינו עולה על 75 מ"ר, כמצויין בחוק הוד"לים
3. תותר הצמדת חצרות לדירות הגן שבקומת הקרקע, בהתאם לתכנית חלוקה שתאושר ברשויות המוסמכות, ובתנאי שהובטח השארת חלק מהחצר לשטח משותף עבור כלל דיירי הבית.
4. קומת הגג תהיה חלקית ובנסיגה מחזית הבניין הראשית. שטח קומת הגג לא יעלה על 70% משטח הקומה מתחת.
5. הגג העליון ישמש למערכות הטכניות המשותפות הנדרשות.
6. תותר בניית מחסנים פרטיים כחלק בלתי נפרד מקומת הקרקע של הבניין ובמרתף, בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.
7. תותר הקמת מרתף לחניה בגבול המגרש.
8. תותר חניה עילית במסגרת גבול המגרש - הצגת הפיתרון לתא שטח שלם במסגרת "תכנית בנוי ופיתוח" כמפורט בסעיף 6.5 ב'.
9. תותר חלוקת מישנה של תא שטח באישור הוועדה המקומית. במידה ותבוצע חלוקת מישנה, תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר משותף לחניה.
10. חלה חובת הקמת מעלית ומחסן עגלות וציוד לשרות הדיירים, בכל בניין.
11. יותר עד 14 מ"ר שטח למרפסת לכל יח"ד, בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בטבלה 5. חלה חובת הקמת מרפסת לכל יח"ד בשטח של לא פחות מ- 5% משטח היח"ד.
12. גומחות תקשורת וחשמל יתוכננו כחלק בלתי נפרד מעיצוב המבנה ויהיו חלק מקירות הפיתוח ובתחום גבול המגרש.
13. חומרי גמר ועיצוב:
- ? חיפוי אבן טבעית של כל חזיתות הבניין עם שילוב אלמנטים מפח אלומיניום וזכוכית. לא יותר גמר טיח.
- ? יותר שילוב גגות שטוחים ומשופעים. פרטי עיצוב הגגות יכללו בין היתר את המערכות ההנדסיות לבית המשותף. לא יותר מתקנים הנדסיים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש המותקנים ע"ג שיפוע הגג. הקולטים לא יבלטו יותר מ-15 ס"מ מפני הגג העליוניים.

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

הוועדה המקומית תהא רשאית לקבוע שימוש למגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור מתוך רשימת השימושים המותרים.

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

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.

4.5

דרך מאושרת

4.5.1

שימושים

שבילים להולכי רגל ואופניים, מדרכות, גינות, כיכרות, מערכות תאורה, חניה ציבורית, ארונות חשמל מים ותקשורת.
 קווי תשתית כגון: חשמל, תאורה, מים, ביוב, ניקוז, גז ותקשורת.

4.5.2

הוראות

א

הוראות בינוי

קווי התשתיות תהינה תת קרקעיות.
 פיתוח השדירות לאורך הכבישים יהיה מחייב, בהתאם לנספח הנופי וחתכי הרחובות.

4.5	דרך מאושרת
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	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.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי קווי התשתיות תהינה תת קרקעיות. פיתוח השדירות לאורך הכבישים יהיה מחייב, בהתאם לנספח הנופי וחתכי הרחובות.
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	תנועת הולכי רגל משולבת בתנועת כלי רכב. קווי תשתית כגון: חשמל, תאורה, מים, ביוב, ניקוז, גז ותקשורת.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי ביצוע הרחוב המשולב יהיה עם דגש על המרחב הציבורי ופיתוח גינון להאטת התנועה. קווי התשתיות תהינה תת קרקעיות.
4.8	מסחר ומשרדים
4.8.1	שימושים
	מסחר ומשרדים כגון: מסחר קמעונאי מסוגים שונים, שרותי אשנב, מזנון, משרדים ומרפאות, ובכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה
4.8.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי 1. מבנים עד 2 קומות, עם אפשרות למרתף חניה ושרות. 2. 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. 3. 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. 4. תותר חניה עילית במסגרת גבול המגרש - הפיתרון למערך הפריקה והטעינה והסדרי הכניסה והיציאה לחניה יוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבניה. 5. חומרי גמר ועיצוב: חיפוי אבן טבעית של כל חזיתות הבניין עם שילוב אלמנטים מפח אלומיניום וזכוכית 6. במבנה המסחרי ישולב מתקן לאצירת אשפה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד מהנדס העיר.

מסחר ומשרדים	4.8
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.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
0	0	0	0	1	5		7.71			50	648	902	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	1	5		2.46			50	2033	903	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	1	5		0.91			50	5469	907	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	1	5		7.73			50	646	908	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	1	5		0.14			100	74261	910	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	1	5		1.25			50	3974	913	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	1	5		0.68			39	5676	916	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	1	5		13.77			50	363	917	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0	1	5		0.91			61	6668	919	שטח ציבורי פתוח	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

6. הוראות נוספות**6.1 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).

6.2 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 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**

שלבי ביצוע לפי תכנית 135/03/22