

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0619817

בניה רוויה בשכונת נתיבות מערב ב'

מחוז

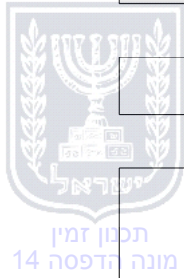
דרום

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

תכנית זו חלה על מגרשים מס' 212-214, 300 בשכונת נתיבות מערב ב' ומבקשת להגדיל צפיפות בבניה רוויה, לשנות הוראות בינוי לצורך שיפור התכנון הקיים. וזאת על ידי :

1. איחוד וחלוקת מגרשים כמסומן בתשריט על פי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.
2. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט על פי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
3. תוספת קומות מ-13 ל-15 על פי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4א.
4. הוספת 140 יח"ד (כ-20%) מ-702 יח"ד ל-842 יח"ד ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.
5. הגדלת שימוש המסחר ב 50% ע"ח שימוש המגורים מ-1500 מ"ר ל-2250 מ"ר במגרש 300 על פי סעיף 62א (א) סעיף קטן 6 - שינוי חלוקת שטחים.
6. ניווד זכויות בנייה (עיקרי ושירות) משימוש מגורים בתא שטח 300 לשימוש מגורים בתאי שטח מס' 212-214 תכנון זמין מונה הדפסה 14 כמפורט בטבלה 5 ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 6.
7. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בתא שטח מס' 300 ב-500 מ"ר עבור השימוש המסחרי ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.
8. ניווד שטחי שרות בלתי מנוצלים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע בסך 20% בתאי שטח מס' 212-214, 300 ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.

להלן פירוט ניוודי זכויות הבניה על פי הסעיפים הנ"ל-

שטחים עיקריים :

1. העברת שטחים עיקריים מיועדים למגורים ממגרש 300 כדלקמן :
 - א. העברת 100 מ"ר למגרש 212.
 - ב. העברת 5900 מ"ר למגרש 213.
 - ג. העברת 6220 מ"ר למגרש 214.
 - סה"כ 12220 מ"ר שהועברו ממגרש 300.
 2. העברת 750 מ"ר שטחים עיקריים ממגורים למסחר במגרש 300 ע"פ סעיף 6.
 3. תוספת 500 מ"ר למסחר במגרש 300 עפ"י סעיף 16.
- שטחי שרות :
4. ניווד 20% שטחי שרות ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע כדלקמן :
 - א. במגרש 212 - 1446 מ"ר.
 - ב. במגרש 213 - 1928 מ"ר.
 - ג. במגרש 214 - 2410 מ"ר.
 - ד. במגרש 300 - 3600 מ"ר.
 5. העברת שטחי שרות מעל הקרקע בלתי מנוצלים ממגרש 300 כדלקמן :
 - א. העברת 700 מ"ר למגרש 212.
 - ב. העברת 3200 מ"ר למגרש 213.
 - ג. העברת 3080 מ"ר למגרש 214.
 - סה"כ 6980 מ"ר שהועברו ממגרש 300.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

בניה רוויה בשכונת נתיבות מערב ב'

609-0619817

מספר התכנית

45 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתיבות
	קואורדינאטה X	159372
	קואורדינאטה Y	591589

1.5.2 תיאור מקום

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100279	לא מוסדר	חלק		3
39856	מוסדר	חלק		74
100279/1	מוסדר	חלק		15

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/01/2015	2507	6959	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0148007 ממשיכות לחול.	שינוי	609-0148007



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: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		01/05/2018	ישראל מסילטי	01/05/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה גליון 1	01/05/2018	אריאל סדרה	01/05/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה גליון 2	01/05/2018	אריאל סדרה	01/05/2018	2	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	14/03/2018	ישראל מסילטי	11/02/2018		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית 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

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י	באר שבע	התקוה	4	08-6264220	08-6264250	
אחר				עיריית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938711		hagit.netivot@gmail .com

(1) כתובת: יהודת צרפת 4.

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)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	דרך מצדה) (2	6	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אריאל סדרה	16701081	אריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח בע"מ	כפר סבא	(3)		09-7407401	09-7407402	ariel@asadra.co.il

(1) כתובת: ד.נ גבעת ברנר.

(2) כתובת: מרכז הנגב 19ב"ש.

(3) כתובת: ת.ד. הוד השרון 45100.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הגדלת צפיפות בבניה רוויה בשכ' נתיבות מערב ב'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



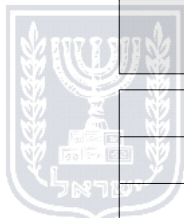
תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1. איחוד וחלוקת מגרשים כמסומן בתשריט על פי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.
2. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט על פי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
3. תוספת קומות מ-13 ל-15 על פי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4א.
4. הוספת 140 יח"ד (כ-20%) מ-702 יח"ד ל-842 יח"ד ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.
5. הגדלת שימוש המסחר ב 50% ע"ח שימוש המגורים מ-1500 מ"ר ל-2250 מ"ר במגרש 300 על פי סעיף 62א (א) סעיף קטן 6 - שינוי חלוקת שטחים.
6. ניווד זכויות בנייה (עיקרי ושירות) משימוש מגורים בתא שטח 300 לשימוש מגורים בתאי שטח מס' 212-214 כמפורט בטבלה 5 ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 6.
7. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בתא שטח מס' 300 ב-500 מ"ר עבור השימוש המסחרי ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.
8. ניווד שטחי שרות בלתי מנוצלים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע בסך 20% בתאי שטח מס' 212-214,300 ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	212
מגורים ד'	214, 213
מגורים מסחר ותעסוקה	300



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	214, 213
תחום השפעה	מגורים ג'	212
תחום השפעה	מגורים ד'	214, 213
תחום השפעה	מגורים מסחר ותעסוקה	300

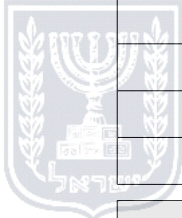
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
75.30	34,141.6	מגורים ג'
24.70	11,197.47	מגורים מסחר ותעסוקה
100	45,339.07	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.49	8,835.8	מגורים ג'
55.81	25,305.8	מגורים ד'
24.70	11,197.47	מגורים מסחר ותעסוקה
100	45,339.06	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת מבני מגורים בני 15 קומות.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת מבנים לא פחות מ 15 קומות, עם אפשרות לחניה תת קרקעית, דירות גן ודירות גג (פנטהאוז), תתאפשר הפניית דירת גן כלפי החזית הראשית.</p> <p>ב. תותר הצמדת חצרות לדירות הגן שבקומת הקרקע, בהתאם לתכנית חלוקה שתאושר ברשויות המוסמכות, ובתנאי שתובטח השארת חלק מהחצר לשטח משותף עבור כלל דיירי הבית.</p> <p>ג. תובטח הקמת יח"ד קטנות (שטח דירה קטנה 85 מ"ר) לפחות 25% מסך כל יח"ד ביעוד זה על פי חוק הוד"ל .</p> <p>ד. קומת הגג תהיה חלקית ובנסיגה מחזית הבניין הראשית. שטח קומת הגג לא יעלה על 90% משטח הקומה מתחת.</p> <p>ה. הגג העליון ישמש למערכות הטכניות המשותפות הנדרשות.</p> <p>ו. חובה הקמת מחסן לכל דירה שגודלו בין 2.5 ל 6 מ"ר.</p> <p>ז. תותר הקמת מרתף ב-2 קומות בשטח של עד 80% משטח המגרש עבור אחסנה, חניה ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ח. חלה חובת הקמת מעלית ומחסן עגלות וציוד לשרות הדיירים, בכל בניין.</p> <p>ט. תבנה מרפסת לכל יח"ד בשטח של לפחות 5% משטח היח"ד.</p> <p>י. בקומת קרקע תותר הקמת מחסן גינה בתנאים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המחסן מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה. 2. עיצוב וחומרי גמר של המחסנים ישולבו בחזיתות המבנים. 3. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. 4. כניסה למחסן תהיה חיצונית בלבד. לא תותר כניסה מתוך הדירה. יא. יש לדאוג לשטח גינון בין 10% ל 20% בהתאם לגודל המגרש ובתיאום ואישור מהנדס העיר. <p>יא. השטחים הפתוחים במגרש יגוננו לרווחת הדיירים.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>הקמת מבנים עם מספר קומות נמוך מהמפורט בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	תותר הקמת מבני מגורים בני 15 קומות.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת מבנים לא פחות מ 15 קומות, עם אפשרות לחניה תת קרקעית, דירות גן ודירות גג (פנטהאוז), תתאפשר הפניית דירת גן כלפי החזית הראשית.</p> <p>ב. תותר הצמדת חצרות לדירות הגן שבקומת הקרקע, בהתאם לתכנית חלוקה שתאושר ברשויות המוסמכות, ובתנאי שתובטח השארת חלק מהחצר לשטח משותף עבור כלל דיירי הבית.</p>

4.2	מגורים ד'
	<p>ג. תובטח הקמת יח"ד קטנות (שטח דירה קטנה 85 מ"ר) לפחות 25% מסך כל יח"ד ביעוד זה על פי חוק הוד"ל .</p> <p>ד. קומת הגג תהיה חלקית ובנסיגה מחזית הבניין הראשית. שטח קומת הגג לא יעלה על 90% משטח הקומה מתחת.</p> <p>ה. הגג העליון ישמש למערכות הטכניות המשותפות הנדרשות.</p> <p>ו. חובה הקמת מחסן לכל דירה שגודלו בין 2.5 ל 6 מ"ר.</p> <p>ז. תותר הקמת מרתף ב 2 קומות בשטח של עד 80% משטח המגרש עבור אחסנה, חניה ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ח. חלה חובת הקמת מעלית ומחסן עגלות וציוד לשרות הדיירים, בכל בניין.</p> <p>ט. תבנה מרפסת לכל יח"ד בשטח של לפחות 5% משטח היח"ד.</p> <p>י. בקומת קרקע תותר הקמת מחסן גינה בתנאים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המחסן מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה. 2. עיצוב וחומרי גמר של המחסנים ישולבו בחזיתות המבנים. 3. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. 4. כניסה למחסן תהיה חיצונית בלבד. לא תותר כניסה מתוך הדירה. יא. יש לדאוג לשטח גינון בין 10% ל 20% בהתאם לגודל המגרש ובתיאום ואישור מהנדס העיר. <p>יא. השטחים הפתוחים במגרש יגוננו לרווחת הדיירים.</p>



ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>הקמת מבנים עם מספר קומות נמוך מהמפורט בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת.</p>
---	---

4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
-----	---------------------

4.3.1	שימושים
	<p>במגרש זה תותר הקמת מבנים בני 15 קומות והשימושים בהם יתחלקו כדלקמן:</p> <p>א. מגורים: מבני מגורים בני 15 קומות.</p> <p>ב. מסחר: מסחר קמעונאי וסיטונאי לכל סוגיו, שירותים אישיים, מזנונים, בתי קפה, מסעדות.</p> <p>ג. תעסוקה: משרדים ושירותים מסחריים כגון: בנק, דואר וכד'.</p>

4.3.2	הוראות
-------	--------

א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>עבור מסחר ותעסוקה:</p> <p>א. יותר הקמת מבנה נפרד בן 2 קומות בסמוך למבנה המגורים.</p> <p>ב. חלוקה שטחים פנימית בין מסחר לתעסוקה תהיה ע"פ תכנון מפורט ולא תעלה על סה"כ שטח המותר כמצויין בטבלה 5 לעיל.</p> <p>הנחיות בריאות:</p> <p>ה. תיהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תיהיה כניסה נוספת מחצר המשק או מאיזור פריקה וטעינה.</p> <p>ו. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ז. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ח. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט:</p> <p>חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת</p>
---	---



4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>ביניים בעלת קרקעית אטומה. ט. השטחים הפתוחים במגרש יוגנו לרווחת הדיירים.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>עבור מגורים :</p> <p>א. כניסות למבני מגורים תהיינה ניפרדות מהכניסות למבני המסחר. ב. תותר הקמת מבני מגורים בני 15 קומות, עם אפשרות לחניה תת קרקעית, דירות גן ודירות גג (פנטהאוז). ג. תובטח הקמת יח"ד קטנות (שטח דירה קטנה 85 מ"ר) לפחות 25% מסך כל יח"ד ביעוד זה על פי חוק הוד"ל. ד. קומת הגג תהיה חלקית ובנסיגה מחזית הבניין הראשית. שטח קומת הגג לא יעלה על 90% משטח הקומה מתחת. ה. הגג העליון ישמש למערכות הטכניות המשותפות הנדרשות. ו. תותר בניית מחסנים פרטיים כחלק מקומת הכניסה לחצר ובמרתף המיועד לחניית הדיירים, בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד. ז. תותר הקמת מרתף ב 2 קומות בשטח של עד 80% משטח המגרש עבור אחסנה, חניה ומתקנים הנדסיים. ח. חלה חובת הקמת מעלית ומחסן עגלות וציוד לשרות הדיירים, בכל בניין. ט. תבנה מרפסת לכל יח"ד בשטח של לפחות 5% משטח היח"ד. י. בקומת הכניסה לחצר תותר הקמת מחסן גינה בתנאים להלן: 1. המחסן מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה. 2. עיצוב וחומרי גמר של המחסנים ישולבו בחזיתות המבנים. 3. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. 4. כניסה למחסן תהיה חיצונית בלבד. לא תותר כניסה מתוך הדירה.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>הקמת מבנים עם מספר קומות נמוך מהמפורט בתכנית זו תהווה סטיה ניכרת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית שטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
2	15	19.01	40	348.57	30800	5784		7666	17350	8836	212	מגורים ג'
2	15	25.5	40	448.89	49100	7712		12488	28900	10938	213	מגורים ד'
2	15	19.49	40	412.72	59300	9640		14690	34970	14368	214	מגורים ד'
	15			74	8400			2620	5780		300	מגורים מסחר ותעסוקה
					3050			300	2750		300	מגורים מסחר ותעסוקה
					1200			100	1100		300	מגורים מסחר ותעסוקה
2	(1) 17	5	40	56	27050	14400		3020	9630	11198	300	מגורים מסחר ותעסוקה <סך הכל>

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:

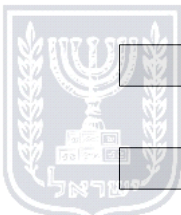
קווי בנין כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) המבנה יכלול מסחר בקומת הקרקע ותעסוקה בקומה א'. ומגורים ב-15 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה ובהתאם ל"תדריך הבינוי" של השכונה שאושר על ידי הוועדה המקומית.
2. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור "תכנית בנוי ופיתוח" בקני"מ 1:250 לתא שטח שלם, בסמכות הוועדה המקומית. "תכנית בנוי ופיתוח" בקני"מ 1:250 תכלול:
 - א. העמדת הבנינים, צורתם וגובהם. מפלסי הקרקע ומפלסי הכניסה לבניין. חתכים אופייניים של הבניין ביחס לרחוב, לחניה ולשצ"פ. עיצוב החזיתות כולל פירוט צורה וגמר של הגגות ומתקניהם (מתקנים סולריים, אנטנות וכיו"ב). פירוט מסתורי כביסה ופתרון למתקני מיזוג אויר.
 - ב. תכנית פיתוח - לרבות פרוט מפלסים, חניות, פרגולות, חומרים וכיו"ב. עיצוב גדרות וקירות תמך, מיקום ופרוט מתקני תברואה ומתקנים טכניים: מיקום בלוני גז, מיכלי אשפה, פילרים לחשמל ותקשורת. פירוט אזורי גינון, סוג צמחיה ועצים. ומתן פתרונות לניקוז השטחים הפתוחים, תוך דגש להשהיית נגר עילי.
 - ג. הצגת פיתרון חניה למגרש כולו, כולל פירוט חומרי גמר ריצוף בחומר מחלחל.
3. בקשה להיתר בניה למבנים תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ו/או לתחנת מיחזור פסולת בנין, עפ"י כל דין. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון הפסולת המוצע לתכנית זו. לפי הצורך יוכנו אמצעים חלופיים להטמנת פסולת.
4. בקשה להיתר בניה למבנים הנמצאים בתחום החשיפה למפגעי רעש מרכבת תכלול אמצעים להפחתת רעש של 30 דציבל לפחות כדוגמת חלון בידודי (זכוכית כפולה) והכנה למזגן כפי שיקבעו ע"י אקוסטאי מוסמך.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת 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 קוי 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.
6. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח ובניה.
7. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט.
8. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף של מעל 50,000 מ"ק, תנאי למתן היתר בנייה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון על ידי היחידה לאיכות הסביבה בעירייה. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, הפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר, והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתי, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית לניהול אתר הבניה על-ידי היחידה הסביבתית. הנ"ל תכלול תכנית לניהול פסולת הבנייה, ולאמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה.
10. תנאי למתן היתר בנייה יהיה יצירת פתרון לאצירת אשפה על פי הנחיות מנהל הנדסה עיריית אשקלון לפי המדיניות התקפה בעת הוצאת היתר בנייה

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואישור אגף תברואה בנושא מתקנים לאצירת אשפה ומיקומם בכל היעודים בתחום התכנית.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נספח אקוסטי הכולל:</p> <p>א. תכנון ופירוט אמצעי המיגון האקוסטי הדרתי, לעמידה בדרישות הפחתת הרעש מפני כבישים ורכבות.</p> <p>ב. הנחיות ואמצעים למניעת רעש בלתי סביר ממערכות אלקטרו - מכניות במבנה.</p> <p>ג. עבור אזורי מסחר/תעסוקה - הנחיות ואמצעים למניעת רעש מפעילות השטחים התפעוליים.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות נגישות בתחומי המגרש לרבות לשטחים המסחריים ולמגדלי המגורים והכל בהתאם לתקנות התקפות.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור אגף תברואה בנושא מתקנים לאצירת אשפה ומיקומם בכל ייעודי הקרקע בתכנית.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית, אשר תכלולנה פירוט מערכת האוורור ואופן פליטת מזהמים מהחניון ומבתי האוכל, ממערכות הסקה וממערכות חימום. דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי להיתר הבנייה.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	6.2
<p>א. מפלס מבנים-מפלס קומת הקרקע של המבנים 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.</p> <p>ב. אצירת-אשפה- בבניה הרוויה ובאזור הקוטג'ים ישמשו עגלות, העגלות ימוקמו במבני אשפה בתוך תחום קו בניין. מבנה האשפה יבנה מצידו החיצוני מחומרים תואמים לחומרי המבנה שבמגרש. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה. ירוצפו בחומר רחיץ כגון אריחי קרמיקה או טרצו. המבנים יקורו מצללות ויבנו עפ"י מפרט. עיצובי שהוא חלק מהתוכנית לביצוע. בבניה צמודת הקרקע, ישמשו מיכלי אשפה, מיכל לכל יח"ד. כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי שהוא חלק מתוכנית הפיתוח הגמחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן אין לסגור גישה למתקנים אלו ע"י שער או בכל צורה אחרת.</p> <p>ג. גדרות בנויות וקירות תומכים- כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין המגרשים ובתחומם, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס החצר הנמוך ויבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתוכנית הפיתוח. לא יותר גימור בבטון חשוף ללא עיבוד פני הבטון למעט מגרשים בהם תותר בניית קיר תומך פנימי עד לגובה 2.20 וזאת עפ"י מפרט עיצובי בתוכנית הפיתוח.</p> <p>כל הגדרות הפונות לרחוב לשטחים ציבוריים, כולל הגדרות האחוריות (לכוון נחל ביהו) יהיו בציפוי אבן בעבוד אשר יקבע בתוכנית הפיתוח. כללים אלו יחולו בכל מקום בו יבוצע ציפוי אבן, כולל בתוך תחומי המגרשים.</p> <p>ד. מעקות וגדרות- כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומים, יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס המועצה לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג, או כל חומר ארעי אחר וזאת על פי הוראות תוכנית הפיתוח.</p> <p>ה. מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז, חיווט חשמל ותקשורת- מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים (בגדר הבית בקומת הכניסה ובחדר המדרגות)</p>	

<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>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.</p> <p>ו. מצללות- 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.</p> <p>ז. גגות- בשכונה מתוכננים בניינים בני 15 קומות שגגות מבנים נמוכים יותר מהוות לגביהם "חזית חמישית". על מנת שחזית זו תיראה אסתטית, תפורט בבקשה להיתר הבניה תוכנית גג על כל מתקניו הכוללת מסתורים בצרוף רשימה של חומרי הגמר לכל המתקנים כדוגמת: מערכת סולרית, מערכת קירור וצינון וכיו"ב לתליית כביסה בגגות צמודים או במרפסות גג ימצא פתרון ארכיטקטוני המשתלב עם חזות הבניין.</p> <p>חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגג יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני EPDM לבן, PVC לבן וכד'). לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכד'). השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל (לא יותר חיפוי באגרנט רך המוטבע עליהן אינטגלרית).</p> <p>ח. מבני עזר לצרכי חניה, מתקני אשפה, תשתיות, מחזור וכיוב'. ישולבו בתוך המבנים או לחילופין יהיו תת קרקעיים. בניית מבני עזר במרווחים שבין קיר הבניין הצידי וגבול המגרש תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתנאי שישולבו בפיתוח. בניית מבני עזר במרווח הקדמי (בין קיר המבנה הקדמי לגבול המגרש) אסורה.</p> <p>ט. מערכות התשתית כגון גז, ביוב, מים וחשמל כולל מונים וברזים ראשיים יוסתרו בקומת הקרקע או במערכת הקירות סביב הבניין ובכל מקרה לא יפנו לרחובות.</p> <p>י. השטח הפתוח במגרש יגונן לרווחת הדיירים.</p> <p>יא. אוורור חניונים - בתכנון אוורור החניונים פתרון האוורור יהיה אינטגרלי במעטפת הבניין ומעל קומת הקרקע. בעדיפות שניה יתוכננו מתקני אוורור במקום אחר אשר לא יהווה מטרד להולכי הרגל ויאושר על ידי מהנדס העיר.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצית התקף למועד מתן היתר הבניה. תותר חניה מקורה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/או רישום</p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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:</p>	<p>6.5</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.5	חשמל
	<p>1. קו חשמל מתח נמוך: 2.25 מציר הקו</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: 6.5 מ' מציר הקו. בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו</p> <p>4. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו</p> <p>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>



6.6	ניקוז
	<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק קרקע וכו'.</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל איזור החניה.</p> <p>5. ניקוז גגות המבנים יעבור דרך מערכת השחייה ו/או חלחול ו/או החדרה בהתאם למדיניות תקפה. עדפי הניקוז יועברו לניקוז עירוני באמצעות מערכת ניקוז תת קרקעי. בכל מקרה, לא תותר שפיכה חופשית של מי גשמים לשטחים ציבוריים.</p> <p>6. ניקוז מרפסות יחובר לניקוז העירוני במערכת ניקוז תת קרקעי.</p>



6.7	פיתוח סביבתי
	<p>א. שצפ"ים ומגרשי המגורים יתוכננו להשייך נגר עילי. פני הקרקע והצמחיה יגרמו לשימור הנגר בתחום המגרש. הפתרון יוצג בנספח הפיתוח המהווה חלק מ"תכנית בנוי ופיתוח" לתא שטח שלם.</p> <p>ב. יש לתת פתרון ניקוז לעודפי מים לשטחי גינון ציבוריים. במידה והמגרש אינו גובל בשטח ציבורי יש להפנות את העודפים למערכת הניקוז העירונית.</p>



6.8	פיתוח תשתית
	<p>א. כל קווי התשתית שבתחום תכנית כגון חשמל וטל"כ, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ב. חיבור הבנין לרשת המים יהי באישור אגף המים בעיריית נתיבות. ג. מערכת הביוב של המגרש תחובר למערכת הביוב המרכזית</p>

6.9	מיגון אקוסטי
	<p>תחום 400 מ' מגבול רצועת המסילה, כמסומן בתשריט, בו קיים חשש למטרדי רעש מתנועת רכבות, אף לאחר הקמת הסוללה האקוסטית העתידה לקום בתחום רצועת הברזל לפי תת"ל 14/4 ב'. מבני המגורים שיוקמו בתחום כאמור, יחוייבו בנקיטת אמצעים למיגון אקוסטי דירתי, בהתאם לקבוע בסעיף 6.7 'תנאים למתן היתר בניה' סעיף 4 (מיגון אקוסטי)</p>

<p>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.10</p>
<p>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.</p>	
<p>6.11 איכות הסביבה</p>	<p>6.11</p>
<p>תכנון לוחות החשמל, מרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה מירביות המותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p>	
<p>6.12 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.12</p>
<p>1. מתן תעודת אכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בנייה כמפורט לעיל.</p>	
<p>6.13 גגות</p>	<p>6.13</p>
<p>1. חיפוי הגגות יעשה בחצץ בהיר/ריצוף/נטיעת צמחיה או על פי דרישת מהנדס העיר. 2. גגות המבנים הנמוכים יתוכננו כחזית חמישית תוך התחשבות בנצפות מהבניינים הגבוהים.</p>	



<p>7. ביצוע התכנית</p>	<p>7.</p>
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	<p>7.2</p>
<p>מימוש התכנית עד 5 שנים מיום אישורה.</p>	