

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0985036

רמות יורם, מגרשים 251, 254, 256, 257, 259, 260, 261, 265, נתיבות

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 מבקשת להוסיף זכויות בניה ויח"ד במגרשים מסי 251, 254, 256, 257, 259, 260, 261, 265, ביעוד "מגורים ב" בשכונת רמות יורם, נתיבות.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

רמות יורם, מגרשים 251, 254, 256, 257, 259, 260, 261, 265, נתיבות

מספר התכנית 609-0985036

1.2 שטח התכנית 19.496 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) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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	159387
קואורדינאטה Y	593856

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים 251, 254, 256, 257, 259, 260, 261, 265, שכונת רמות יורם.

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 רמות יורם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39983	מוסדר	חלק	242-245, 251-252	
39984	מוסדר	חלק	72, 104	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תמל/ 1040	265, 261 - 259, 257 - 256, 254, 251

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
02/10/2017	218	7597	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1040 ממשיכות לחול.	שינוי	תמל/ 1040



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				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
בינוי	מנחה	1: 250		21/12/2021	יוסי כהן	12: 34 05/01/2022	נספח בינוי ופיתוח מגרש 251	לא
בינוי	מנחה	1: 250		21/12/2021	יוסי כהן	12: 35 05/01/2022	נספח בינוי ופיתוח מגרש 254	לא
בינוי	מנחה	1: 250		21/12/2021	יוסי כהן	12: 38 05/01/2022	נספח בינוי ופיתוח מגרש 256	לא
בינוי	מנחה	1: 250		21/12/2021	יוסי כהן	12: 39 05/01/2022	נספח בינוי ופיתוח מגרש 257	לא
בינוי	מנחה	1: 250		21/12/2021	יוסי כהן	12: 39 05/01/2022	נספח בינוי ופיתוח מגרש 259	לא
בינוי	מנחה	1: 250		21/12/2021	יוסי כהן	12: 40 05/01/2022	נספח בינוי ופיתוח מגרש 260	לא
בינוי	מנחה	1: 250		21/12/2021	יוסי כהן	12: 40 05/01/2022	נספח בינוי ופיתוח מגרש 261	לא
בינוי	מנחה	1: 250		21/12/2021	יוסי כהן	12: 41 05/01/2022	נספח בינוי ופיתוח מגרש 265	לא
תנועה	מנחה	1: 250		21/12/2021	יוסי כהן	12: 20 05/01/2022	נספח תנועה מגרש 251 גליון 1	לא
תנועה	מנחה	1: 250		21/12/2021	יוסי כהן	12: 20 05/01/2022	נספח תנועה מגרש 254 גליון 2	לא
תנועה	מנחה	1: 250		21/12/2021	יוסי כהן	12: 21 05/01/2022	נספח תנועה מגרש 256 גליון 3	לא
תנועה	מנחה	1: 250		21/12/2021	יוסי כהן	12: 23 05/01/2022	נספח תנועה מגרש 257 גליון 4	לא
תנועה	מנחה	1: 250		21/12/2021	יוסי כהן	12: 24 05/01/2022	נספח תנועה מגרש 259 גליון 5	לא
תנועה	מנחה	1: 250		21/12/2021	יוסי כהן	12: 26 05/01/2022	נספח תנועה מגרש 260 גליון 6	לא
תנועה	מנחה	1: 250		21/12/2021	יוסי כהן	12: 27 05/01/2022	נספח תנועה מגרש 261 גליון 7	לא
תנועה	מנחה	1: 250		21/12/2021	יוסי כהן	12: 27 05/01/2022	נספח תנועה מגרש 265 גליון 8	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	15/06/2021	ישראל מסילטי	13: 58 15/06/2021	תשריט מצב מאושר	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

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
	פרטי			י.דביר יזמות ובניה(יצחקי) בע"מ	מלילות	(1)		077-7050886		gad@dvirya zanut.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 39.

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
	מתכנן	יוסי כהן		א.ד. כהן בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31	08-6490730		vika@adcohe n.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד		1123	ג'ובראן בראנסי - הנדסת מדידות בע"מ	טייבה	(2)		09-7992737		jobran.bransi@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 211 קרית עקרון.

(2) כתובת: טייבה 4040000.



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

הוספת זכויות בניה ויח"ד מגרשים 251, 254, 256, 257, 259, 260, 261, 265.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת זכויות בניה בסך 20% משטח המגרש ע"פ סעיף 62א (א) (16) :

א. מגרש מס' 251- הוספת שטח עיקרי בסך 393 מ"ר ושטח שרות בסך 107 מ"ר.

ב. מגרש מס' 254- הוספת שטח עיקרי בסך 500 מ"ר.

ג. מגרש מס' 256- הוספת שטח עיקרי בסך 197 מ"ר ושטח שרות בסך 110 מ"ר.

ד. מגרש מס' 257- הוספת שטח עיקרי בסך 197 מ"ר ושטח שרות בסך 110 מ"ר.

ה. מגרש מס' 259- הוספת שטח עיקרי בסך 197 מ"ר ושטח שרות בסך 110 מ"ר.

ו. מגרש מס' 260- הוספת שטח עיקרי בסך 400 מ"ר ושטח שרות בסך 100 מ"ר.

ז. מגרש מס' 261- הוספת שטח עיקרי בסך 197 מ"ר ושטח שרות בסך 110 מ"ר.

ח. מגרש מס' 265- הוספת שטח עיקרי בסך 197 מ"ר ושטח שרות בסך 110 מ"ר.

2. הוספת יח"ד ע"פ סעיף 62א (א) (8) :

א. מגרש מס' 251- הוספת 4 יח"ד, מ-16 יח"ד ל-20 יח"ד.

ב. מגרש מס' 254- הוספת 6 יח"ד, מ-24 יח"ד ל-30 יח"ד.

ג. מגרש מס' 256- הוספת 2 יח"ד, מ-8 יח"ד ל-10 יח"ד.

ד. מגרש מס' 257- הוספת 2 יח"ד, מ-8 יח"ד ל-10 יח"ד.

ה. מגרש מס' 259- הוספת 2 יח"ד, מ-8 יח"ד ל-10 יח"ד.

ו. מגרש מס' 260- הוספת 4 יח"ד, מ-16 יח"ד ל-20 יח"ד.

ז. מגרש מס' 261- הוספת 2 יח"ד, מ-8 יח"ד ל-10 יח"ד.

ח. מגרש מס' 265- הוספת 2 יח"ד, מ-8 יח"ד ל-10 יח"ד.

3. העברת שטחי שרות בלתי מנוצלים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע ע"פ סעיף 62א (א) (9) :

א. מגרש מס' 251- העברת 120 מ"ר ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע.

ב. מגרש מס' 254- העברת 366 מ"ר ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע.

ג. מגרש מס' 260- העברת 126 מ"ר ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע.

3. שינוי הוראות בינוי ע"פ סעיף 62א (א) (5) :

א. תותר הנמכת חצר אנגלית עד עומק מירבי של 2.45 מ' לצורך יציאה למרפסת באישור ועדה מקומית.

ב. תותר חריגה של עד 40% מקו בניין קדמי עבור מרפסות בלבד וחריגה של עד 10% מקו בניין צידי באישור ועדה

מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	251, 254, 256, 257, 259 - 261, 265



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	19,496.08	100
סה"כ	19,496.08	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	19,496.08	100
סה"כ	19,496.08	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תותר בניית שלוש קומות וקומת גג חלקית, דירות דופלקס "גן-גג" - קומת הגג תהיה בנסיגה תכנון זמין מונה הדפסה 16 של לפחות שלושה מטר מהחזית הפונה לרחוב.</p> <p>2. קומת הגג תהיה קומה חלקית ושטחה לא יעלה על 60% משטח הקומה שתחתיה.</p> <p>3. גגות הבניין יהיו שטוחים. קומת הגג החלקית אפשר ותהיה משופעת, אך לא יותרו גגות רעפים.</p> <p>4. הגג העליון ישמש למערכות הטכניות המשותפות הנדרשות לא יותרו מתקנים הנדסיים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש המותקנים ע"ג שיפוע קומת הגג החלקית.</p> <p>5. תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובתנאי שהמחסן מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ויפנה לחזית אחורית או צידית. בנוסף יותרו מחסנים דירתיים בכל קומה עבור יח"ד באותה קומה ובשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.</p> <p>6. תותר חלוקת מישנה של תא שטח באישור הוועדה המקומית. במידה ותבוצע חלוקת מישנה, תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר משותף לחניה.</p> <p>7. גובה קומת המרתף והחצר האנגלית לא יעלה על 2.45 מ' נטו. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.</p> <p>8. גרם המדרגות יהיה בפיר בנוי כחלק מהמבנה עם אפשרות לפתיחת חלונות.</p> <p>9. כמות החניות המוצגת בנספחי התנועה היא מחייבת, הוספת חניות תהווה סטיה ניכרת מהתכנית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	2	4	20	70	4102	1162		787	(1) 2153	3192	251	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	4	30	70	5900	1554		1206	(1) 3140	5537	254	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	4	10	70	2107	640		390	(1) 1077	1536	256	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	4	10	70	2106	640		390	(1) 1076	1531	257	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	4	10	70	2103	640		390	(1) 1073	1516	259	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	4	20	70	4100	1154		786	(1) 2160	3201	260	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	4	10	70	2102	640		390	(1) 1072	1510	261	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	4	10	70	2095	640		390	(1) 1065	1473	265	מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

תותר חריגה של עד 40% מקו בנין קדמי עבור מרפסות בלבד וחריגה של עד 10% מקו בנין צידי באישור ועדה מקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל מרפסות.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי ופיתוח" בקני"מ 1: 500 הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה. המסמכים יהיו ערוכים ע"י אדריכל ואדריכל נוף רשויים, מבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך. המסמכים יכללו בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

1. מפלס פני הקרקע לכל מגרש
 2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית
 3. קירות תמך וגדרות, גובהם ומאפייניהם העיצוביים כולל תכנון גומחות
 4. 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.
 5. קביעת פרטים אופייניים מנחים
 6. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים
 7. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות
 8. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית
 9. 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.
 10. פתרונות לטיפול באשפה, גזם ומיחזור, לרבות תשתיות נדרשות להפרדת פסולת במקור, ויעדי הפינוי ו/או הטיפול בסוגי הפסולת השונים
 11. 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.
 12. במסגרת הבקשה להיתר בניה בכל אתר בשטח התכנית, יקבע המהנדס האחראי, שיש לו רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, הנחיות תכנוניות ושיטות ביסוס ובניה על פי מקדם ההגברה ועל פי ספקטרום התדירויות המתאים לאתר הבנייה הספציפי.
 13. תנאי למתן היתר בניה הינו פתרון ביוב ליחידות הדיור הכלולות בהיתר.
 14. תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז הטבעי בדבר תכנון וביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך ו/או נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להן.
 15. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר לתכנית לטיפול באשפה של המגרש שתוגש במסגרת הבקשה להיתר. התכנית תכלול בין היתר ובהתאם לצורך פרוט התשתיות הנדרשות להפרדת פסולת במקור, ובכלל זה פינוי אשפה בשיטה פניאומטית, ומועדי הפינוי ו/או הטיפול בסוגי הפסולת השונים.
 16. קביעת ההנחיות והנושאים העיצוביים הדורשים תיאום בין כל זוג יח"ד צמודות בקו צידי 0 (דו משפחתיים) במסגרת הגשת הבקשה להיתר של כל אחת מהיח"ד.
- ב. תנאי למתן היתר בניה של בתים דו משפחתיים צמודים (קו בניין צידי 0) יהיה הצגת יח"ד הצמודה כחלק מהבקשה לקבלת היתר בניה, ותאום התכנון והעיצוב בין שתי יח"ד בהתאם להנחיות שיפורטו בתכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.1 א'.

6.2**הוראות בינוי**

1. חזיתות הבניינים וקירות הפיתוח יתוכננו כך שישמרו על דופן רחוב בנויה, תוך דגש על

הוראות בינוי	6.2
<p>המרחב הציבורי והבטחת צל במרבית שעות היום.</p> <p>2. הבינוי יצמד לפחות ל 50% מקווי הבנין הפונים אל הרחוב.</p> <p>3. יותרו דירות גן עם גינה צמודה בקומת הקרקע ובתנאי שיובטח שטח מפותח בסך 4 מ"ר /ליחיד, לטובת כלל הדיירים ונגיש להם.</p> <p>לא יותרו גינות פרטיות לחזית הרחובות הראשיים (דרכים מס' 4,5,6,9,10)</p> <p>3. הכניסה הראשית לבנייני המגורים תתוכנן כך שתפנה לרחוב.</p> <p>4. יותרו אך ורק מרפסות גזוזטרא חופפות. מרפסות הגג לא יחרגו מנפח הקומה שמתחתיהן.</p> <p>הוראה זו תחול עד למתן הנחיות מרחביות בנושא.</p> <p>5. הוראות עיצוב אדריכלי ייקבעו ב"תכנית בינוי ופיתוח" כמפורט בסעיף 6.1 א'.</p> <p>6. העמדת הבניינים וטיפוסי הבניין המפורטים בנספח הבינוי מנחים בלבד, אולם, שינוי בהעמדה ובטיפוסי הבניין מחייב התייחסות לנושאים הבאים: קיימות ומתן פתרונות זהים מבחינת אוורור הבניינים, שמירה על זכויות שמש של המבנים והמבנים הסמוכים, הן במרחב הפרטי והן במרחב הציבורי, יצירת מרקם רחובות עירוניים ברי קיימא וידידותיים להולכי הרגל והאופניים בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>	



עתיקות	6.3
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	




חניה	6.4
<p>א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. החניה תשולב עם נטיעות של עצי צל להצללת המכוניות, עץ לכל 4 חניות. גמר הריצוף יהיה בחומר מחלחל תוך דגש להשהיית נגר עילי.</p> <p>ג. חנייה תת קרקעית - קומת המרתף לא תבלוט מעל 0.5 מ' ביחס לגובה הממוצע של המדרכה בחזית המגרש. פתחי אוורור ישולבו בחזית המבנה ו/או יוצמדו וישולבו בגדרות הבנויים בחזיתות אחוריות.</p> <p>ד. ביעודים "מגורים ג'", "מגורים ד'", "עירוני מעורב", "מסחר ותעסוקה" ו"מסחר" -</p> <p>1. תותר חניה עילית של עד 30% מסך מקומות החניה הנדרשים ובתנאי שיובטח שטח מפותח ראוי בתחומי המגרש לרווחת התושבים.</p> <p>2. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.</p> <p>3. תותר הקמת מרתף חניה עד גבול המגרש הקדמי, תוך הבטחת רצועה ברוחב של 2 מ' ובעומק של 1.5 מ' בחזית הבניין למילוי אדמה עבור שתילת עצים.</p>	





חשמל	6.5
<p>א. תחנות השנאה:</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>1. מבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים לצרכי ציבור.</p> <p>2. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקם כמבנה עצמאי.</p>	

<p>חשמל</p> <p>6.5</p> <p>3. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>6.6</p> <p>1. רצועת גינון משותפת לדיירי הבניין מול דירות גן: במגרשים בהם מתוכננות דירות גן במפלס הקרקע של בניין, תוגדר רצועה מגוננת ברוחב של 1 מ' מגבול המגרש הפונה אל חזית הרחוב. לא תותר הקמת גדר או כל אלמנט מבונה אחר בתחום הרצועה.</p> <p>2. גינון ופיתוח במגרשים בכל יעודי המגורים ו"עירוני מעורב" -</p> <p>א. גינון על גגות חניון תת קרקעי/מרתף- לפחות 20% משטח הגג של חניון ששטחו חורג מתכסית שטח המבנה יהיה מגונן ע"ג מצע מנותק איכותי דוגמת פרלייט.</p> <p>ב. יש לתכנן עץ עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי (מחוץ לתכסית הבניין ושטחים של רמפות ירידה לחניון).</p> <p>ג. בחזית המגרש הפונה לרחוב יש לתכנן עץ כל 7 מ'.</p> <p>ד. עומקי שתילה - יש לספק עומק שתילה מינימלי של 120 ס"מ עבור כל עץ, וסה"כ 8 מ"ק מצע שתילה עבור כל עץ.</p> <p>ה. העצים שינטעו יהיו בגודל מינימלי 8 ע"פ טבלת הגדלים לעצי נוי של משרד החקלאות.</p> <p>ו. העצים שיחשבו בספירת העצים במגרש יהיו עצי- צל רחבי-עלים. 7. במידה ולא ניתן לעמוד בתנאים הנ"ל עקב אילוצים טכניים או אילוצים אחרים, הקלות יאושרו ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>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 לגינון. 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.</p> <p>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.</p> <p>4. בין שני מגרשים עם הפרש גובה יבוצע קיר תמך בהתאם לנדרש ע"פ חוק.</p> <p>5. כל האלמנטים והמיכלים במגרשי מגורים ימוקמו בגומחה סגורה משולבת בקיר. גמר הקירות יהיה כגמר הקירות בחזית המגרש. פרטים של כל האלמנטים הטכניים יוגשו לאישור אגף ההנדסה של הרשות המקומית.</p> <p>6. תכנית נוף ופיתוח תצורף לכל בקשה לקבלת היתר בנייה ותוגש לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>7. בתכנית הנוף והפיתוח שתוגש כחלק מהבקשה להיתר יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית כולל סיווגם לפי גודל וסוג ע"פ סקר העצים. יעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים בתכנון. העצים יישמרו יועתקו או יכרתו ע"פ הוראות הרשות המקומית.</p> <p>8. כל תכנון ו/או עבודה שתבוצע בתחום היער והפארק/גן ציבורי/נחל תהיה בהתאם לעקרונות תכנית נחל בוח ויאושרו ע"י קק"ל ותלווה ע"י אדריכל נוף ואקולוג.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.7</p> <p>א. ניהול מי נגר עילי יבוצע בתחום התוכנית לפי הנחיות נספח הניקוז. פתרונות הניקוז למגרשים יוצגו בנספח הפיתוח המהווה חלק מ"תכנית בניי ופיתוח" לתא שטח שלם.</p> <p>ב. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת</p>	

ניהול מי נגר	6.7
 <p>תכנון זמין הדפסה 16</p>	<p>כמות גדולה ככך הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש בכפוף לדו"ח יועץ קרקע שיראה כי הקרקע/מסלע בתחום המגרש מתאים לחלחול.</p> <p>ג. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. 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.</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.8
 <p>תכנון זמין הדפסה 16</p>	<p>1. רעש בעת הבניה :</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך מפורט לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה ועמידה בתקנות הרעש התקפות באותה עת.</p> <p>2. אתר הבניה :</p> <p>א. מסביב לאזור הבניה תוקם גדר אטומה</p> <p>ב. אחסון חומרי בניה יתבצע בשטח האתר בלבד ללא גלישה אל מחוץ לגבולותיו, תוך שמירת ניקיון דרכי הגישה וניקוי שטח האתר משאריות פסולת, חומרי גלם, ציוד וכו' עם סיום פעילות הפיתוח.</p> <p>ג. יינקטו אמצעים ונוהלי תפעול למניעת מטרדי אבק ורעש למגורים באזור.</p> <p>ד. לעת ביצוע עבודות הפיתוח יינתנו הנחיות לטיפול ומחזור של פסולת בניין ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>ה. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005.</p>

חומרי חפירה ומילוי	6.9
 <p>תכנון זמין הדפסה 16</p>	<p>א. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים.</p> <p>ב. היתר הבניה יציג מאזן בין חפירה למילוי ופתרון לעודפי העפר.</p>

הוראות בזמן בניה	6.10
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>1. הנחיות לאזור ההתארגנות/מחנה קבלן :</p> <p>אזור ההתארגנות ימוקם ככל הניתן בשטח התכנית, שם גם יוצבו מבני הקבלן. כל תנועה אל תחום התכנית ומתחומה החוצה תתבצע בדרך שתוגדר מראש בשיתוף היחידה הסביבתית. לא יוקמו מחנות קבלן בתחומי פארק הנחל ולא בצמוד אליהם.</p> <p>תוכן תכנית לגידור זמני, להצבת מבני עזר לקבלן ולהסדרי תנועה זמניים- כחלק מהיתר הבנייה. אתר התארגנות יגודר ולא תתאפשר השלכת פסולת ממנו אל השטח הסובב.</p> <p>2. פסולת בניין :</p> <p>א. לא תותר שפיכת פסולת מכל סוג שהוא בתחומי התכנית.</p> <p>ב. תכנית בינוי ופיתוח למתחם תקבע אתר זמני למחזור פסולת בניין : תשתיות הנדסיות נדרשות להקמת אתר ולמניעת מפגעים סביבתיים לרבות עבודות עפר, דרך גישה, דרכים פנימיות ושטחי חניה. מבנה זמני עבור מנהלה, תחזוקה ותפעול, מתקנים לטיפול בהשפעות סביבתיות.</p> <p>ג. אחסון פסולת עודפי עבודות עפר לשימוש חוזר, יבוצע באופן מוסדר באתרים מגודרים, מסומנים ומתוחמים, שיסומנו מראש ויהיו חלק מהיתר הבניה.</p>

6.10	הוראות בזמן בניה
<p>ד. תנאי להפעלת האתר הינו הגשת מסמך סביבתי המפרט השפעות סביבתיות ואישורו על ידי היחידה הסביבתית המקומית.</p> <p>ה. לאחר גמר עבודות הבנייה והשימוש באתר ייערך שיקום נופי וחזותי עבור פיתוחו לייעודו המוצע על פי תכנית בינוי ופיתוח למתחם.</p> <p>ו. אתר זמני למחזור פסולת בניין ייסגר עם תחילת אכלוס מגרשי מגורים בטווח הקטן מ-200 מ' מגבולות המגרש.</p>	



6.11	הפקעות ו/או רישום
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	



6.12	שמירה על עצים בוגרים
<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח הבינוי ובנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	

6.13	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
<p>א. חריגה מגובה 75 מ' מעל פני השטח, במידה ותידרש, מחוייבת באישור נציג שהבי"ט בוועדה המחוזית לצורך שמירה על בטיחות טיסה במרחב. משרד הביטחון.</p> <p>ב. גובה התכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף המיועד להקמת המבנים, יש להעביר את הבקשה לבחינת משהבי"ט.</p>	

6.14	תשתיות
<p>העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>אספקת קולחים להשקיית שצ"פים תהיה באמצעות מערכת צנרת תת קרקעית נפרדת.</p>	



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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16