

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-1154277

מגרש מספר 301, שכונת רמות יורם, נתיבות

מחוז

דרום

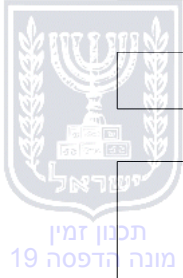
מרחב תכנון מקומי

נתיבות

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית חלה על מגרש 301 לפי תמ"ל/1040 ותמ"ל 1/1040. מגרש זה ממוקם במרכז השכונה רמת יורם, בצמידות לכיכר המרכזית. המתחם מכיל מבנה מסחר ותעסוקה ומבני מגורים שונים.

התכנית מגדילה את הזכויות למסחר ותעסוקה ע"י שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים עד ל 50% מהיעוד: העברת 2007 מ"ר ממגורים למסחר ותעסוקה.

בנוסף לכך, התכנית מגדילה זכויות למגורים מס' קומות ומספר יח"ד בסמכות ועדה מקומית עצמאית. הגדלת שטח המגדלים (לפי יח"ד בתכנית הבינוי) לפי תוספת של 30%. הגדלת שטח המבנים הנמוכים (לפי יח"ד בתכנית הבינוי) לפי תוספת של 60%. יחס החלוקה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות לאחר ההגדלה, נשמר בהתאם ליחס בתכנית המאושרת.

כמו כן, התכנית משנה הוראות בינוי:

שינוי יחס מס' הקומות בין מגדלי המגורים לבין בנייני המגורים הנוספים שינוי בהעמדת המגדלים ע"ג קומות מסחר ותעסוקה ביטול ההוראה המחייבת נסיגה בקומות המגורים העליונות החלקיות (דירות הגג) ביטול ההוראה האוסרת על הפניית גינות פרטיות לחזית הרחובות הראשיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש מספר 301, שכונת רמות יורם, נתיבות

ומספר התכנית

מספר התכנית 609-1154277

1.2 שטח התכנית 13.379 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (א4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (8), 62 א (א) (1) (1) (א) (2), 62 א (א) (1) (1) (א) (3)

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	159400
קואורדינאטה Y	593550

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שד ויצמן	נתיבות

שכונה רמת יורם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39890	מוסדר	חלק	10	

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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.	החלפה	תמל/ 1040
05/03/2020		4760	8724	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1040/ 1 ממשיכות לחול.	החלפה	תמל/ 1040 / 1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גל בר יוסף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גל בר יוסף		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי גיליון פרישת קומות לפי בניינים	08: 34 23/01/2023	מיטל טורקו	22/01/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי גיליון פיתוח וקומת חניה	20: 20 14/02/2023	מיטל טורקו	14/02/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	08: 36 23/01/2023	זאב ברקאי	03/11/2022	3	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח תנועה חניה עילית מפלס קרקע + חניון תת קרקעי מפלס עליון	09: 34 23/03/2023	עמיר שלי	06/03/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	07: 49 17/01/2023	גל בר יוסף	16/01/2023	1	1: 250	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
	פרטי	יצחקי דביר יהודה (1)		י. דביר יזמות ובניה (יצחקי) בע"מ	מלילות			077-7050886	077-7050887	dvir@dviryazamut.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 39, מלילות.

1.8.2 יזם

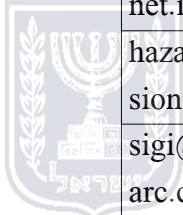
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחקי דביר יהודה		י. דביר יזמות ובניה (יצחקי) בע"מ	מלילות		(1)	077-7050886	077-7050887	dvir@dviryazamut.co.il

(1) כתובת: משק 39, מלילות.

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	גל בר יוסף	00113447	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	המייסדים	1	04-9088717	04-9909990	gal@yaad-arc.co.il
אדריכלית	עורך ראשי	מיטל טורקו	20857599	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	המייסדים	1	04-9088720	04-9909990	maytal@yaad-arc.co.il
אדריכל	אדריכל	יניב בסו	11840806	בסו יניב אדריכלים	אשדוד	הבושם	7	08-6611022	04-9909990	yaniv.besso@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ כלכלי	יועץ	זאב ברקאי		זאב ברקאי	ירושלים	ארלוזורוב	23	02-5631087	02-5672021	zevbar@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	יוסי כוכבי	598	חצב הנדסה ומדידות בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683	08-6232550	hazav@netvision.net.il
ניהול תכנון	מתכנן	סיגי מירון פיסטינר		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	המייסדים	1	04-9088718	04-9909990	sigi@yaad-arc.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עמיר שלי	89145	ע. שלי הנדסה בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	25	04-3731888		amir@shelly-eng.co.il



מכון זמין
מונה הדפסה 19



מכון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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**

שינוי מס' יחידות הדיור המותר

העברת שטחי בניה ממגורים למסחר ותעסוקה

תוספת שטחי בניה למגורים

שינוי גובה המבנה ומס' הקומות בכל טיפוס בניין לפי הפירוט הבא:

בניינים מטיפוס A (המגדלים) - מ 18 קומות ל 22 קומות + קומה טכנית/עליה לגג

בניינים מטיפוס B (המבנים הפינתיים) - מ 5 קומות ל 8 קומות + קומה טכנית/עליה לגג

בניינים מטיפוס C (המבנים האחוריים) - מ 5 קומות ל 6 קומות + קומה טכנית/עליה לגג

שינוי בהוראות הבינוי:

שינוי יחס מס' הקומות בין מגדלי המגורים לבין בנייני המגורים הנוספים

שינוי בהעמדת המגדלים ע"ג קומות מסחר ותעסוקה

ביטול ההוראה המחייבת נסיגה בקומות המגורים העליונות החלקיות (דירות הגג)

ביטול ההוראה האוסרת על הפניית גינות פרטיות לחזית הרחובות הראשיים

תכנון זמין
מונה הדפסה 19**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי מס' יחידות הדיור המותר מ- 174 ל- 226 עפ"י סעיף 62 א (א) 8

תוספת שטחי בניה למגורים עפ"י סעיף 62 א א 1 (1) 2-3

שינוי חלוקת שטחי הבניה ממגורים למסחר ותעסוקה עפ"י סעיף 62 א (א) 6

שינוי גובה המבנה ומס' הקומות בכל טיפוס בניין לפי הפירוט הבא, עפ"י סעיף 62 א (א) 4 (א):

בניינים מטיפוס A (המגדלים) - מ 18 קומות ל 22 קומות + קומה טכנית/עליה לגג

בניינים מטיפוס B (המבנים הפינתיים) - מ 5 קומות ל 8 קומות + קומה טכנית/עליה לגג

בניינים מטיפוס C (המבנים האחוריים) - מ 5 קומות ל 6 קומות + קומה טכנית/עליה לגג

שינוי בהוראות הבינוי עפ"י סעיף 62 א (א) 5:

שינוי יחס מס' הקומות בין מגדלי המגורים לבין בנייני המגורים הנוספים

שינוי בהעמדת המגדלים ע"ג קומות מסחר ותעסוקה

ביטול ההוראה המחייבת נסיגה בקומות המגורים העליונות החלקיות (דירות הגג)

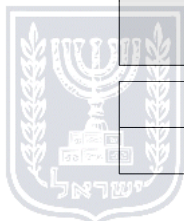
ביטול ההוראה האוסרת על הפניית גינות פרטיות לחזית הרחובות הראשיים

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
עירוני מעורב	301



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
עירוני מעורב	13,379.1	100
סה"כ	13,379.1	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
עירוני מעורב	13,379.1	100
סה"כ	13,379.1	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	עירוני מעורב
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים, מסחר, אכסון מלונאי, לרבות בתי אוכל, משרדים, מרפאות, גלריות, מוסדות פיננסיים, אולמות תצוגה, מוסדות ציבור.</p> <p>ב. מעונות וגני ילדים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. רבי הקומות יהיו בני 23 קומות לכל היותר לאורך חזית הכיכר והשדרות, ובניינים בני 8 קומות לכל היותר בחזית עורפית. ניתן לשנות את יחס הגבהים בין המבנים במתחם.</p> <p>2. ברבי הקומות שתי הקומות העליונות תהינה קומות חלקיות (דירות גג).</p> <p>3. קומת הקרקע בייעוד מסחרי או ציבורי תהיה עם דגש פתיחה לרחוב. לא יותרו חזיתות אטומות לכיוון הכיכר והרחוב.</p> <p>4. שלוש הקומות הראשונות ברבי הקומות יהיו לשימושי מסחר ותעסוקה ו/או מגורים.</p> <p>5. תפותח קולונדה (מעבר מקורה) בקומת הקרקע בקו המגרש (קו בנין 0), בעומק של 4 מ' ובגובה שבין 4-6 מ' עפ"י המתחייב מתכנית ותמ"ל 1040.</p> <p>6. עיצוב הקולונדה, לרבות השילוט המסחרי, ייקבע ב"תכנית בינוי ופיתוח", כמפורט בסעיף 6.3 ויהיה אחיד לאורך הכיכר.</p> <p>7. לא תותר המרת שטח מסחר למגורים.</p> <p>8. במבני מגורים משולבים במסחר יותרו תכליות המסחר ובתנאי שיובטח:</p> <ul style="list-style-type: none"> - פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושי השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה. - תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באצמעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. - יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. - לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) בריצפה שמעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. 9. תותר בניית מחסנים בשטח של 6 מ"ר ליח"ד. 10. לפחות 25% מהדירות בתא השטח תהיינה יח"ד קטנות. ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיוור המפורט בסעיף זה ובלבד שסך יח"ד הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק. 11. מעונות יום וגני ילדים יהיו בקומת הקרקע יפנו לחזית אחורית ועם כניסה נפרדת. 12. לא תאושר כל סגירת מרפסת בשימוש המסחר והתעסוקה. כל בניה שתוצע בעתיד במרפסות אלו, הדבר יהווה סטייה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי					גודל מגרש מוחלט		
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	מגורים	עירוני מעורב			
4	4	4	4	(1) 3	(1) 23	226	85	42201	8640	8950	24611	301	מגורים	עירוני מעורב	
(3) 0	4	4	4	(2) 3	(2) 3		85	26091	20070	2007	4014	13379	301	מסחר ותעסוקה	עירוני מעורב

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הוראות טבלה 5:

א. בכל מגרש המגורים ביעוד מגורים א', ב', ג', ד' ועירוני מעורב תותר תוספת 12 מ"ר למרפסת לכל יח"ד, בנוסף לזכויות הבנייה המפורטות בטבלה 5 בתכנית תמל/1040.

ב. ביעודים בהם מתאפשרים מצללות למיניהן, השטח הדרוש לבנייתם לא ייכלל במניין שטחי הבניה ויתאפשר בנוסף למצוין בטבלה זו.

ג. גובה הבניינים בכל טיפוס בניין (עפ"י נספח הבינוי) יהיה לפי הפירוט הבא:

בניינים מטיפוס A (המגדלים) - 22 קומות + קומה טכנית/עליה לגג

בניינים מטיפוס B (המבנים הפינתיים) - 8 קומות + קומה טכנית/עליה לגג

בניינים מטיפוס C (המבנים האחוריים) - 6 קומות + קומה טכנית/עליה לגג

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) סך כל הקומות, כולל קומות המסחר והתעסוקה.

(2) סך כל הקומות, כולל קומות המגורים.

(3) בקומות 1,2.

6. הוראות נוספות**6.1****קווי תשתית**

מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :

1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :

א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.

ב. בתחום רצועות תשתית ודרכים.

ג. בתחום מגרשי היעודים הבאים : מסחר, מסחר ותעסוקה, עירוני מעורב, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.

ד. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, דיור מוגן, מסחר, מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, עירוני מעורב, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

ה. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

ו. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.

6.2**הוראות בינוי**

א. הוראות עיצוב אדריכלי ייקבעו ב"תכנית בינוי ופיתוח" כמפורט בסעיף 6.3 א'.

ב. 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.

ג. למרות האמור לעיל מיקום העמדת המגדלים בתאי שטח :

- 301-304 בייעוד "עירוני מעורב" מחוייבת בזיקתם לכיכר כמופיע בנספח הבינוי ע"פ חתך מחייב ובהתאם ל"תכנית בינוי ופיתוח" כמפורט בסעיף 6.3 א'.

- 214,217 ביעוד "מגורים ד" - החזית המסחרית בקומת הקרקע תהיה חלק מהמגדלים ותפנה לצומת הדרכים מס 4 ו-6 כמופיע בנספח הבינוי.

ד. חזיתות הבניינים וקירות הפיתוח יתוכננו כך שישמרו על דופן רחוב בנויה, תוך דגש על המרחב הציבורי והבטחת צל במרבית שעות היום.

ה. בכל יעודי הקרקע מלבד "מבנים ומוסדות ציבור" - הבינוי יצמד לפחות ל- 50% מקווי הבניין הפונים את הרחוב. בתאי שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור " - הבינוי יצמד לפחות ל 70% מקווי הבנין הפונים אל הרחוב.

ו. חיפוי הבניינים בבניה רוויה, ביעוד מסחר, מסחר ותעסוקה, ובני ציבור - יהיה כולו חיפוי מחומרים קשיחים בלבד ובגווונים בהירים. חומרי החיפוי יהיו - אבן טבעית לא מלוטשת

בסיתות עדין (מוטבה, שומשום וכד') בגווונים בהירים ובהנחה אופקית עם תפרים סגורים ובלתי מודגשים, אבן מתועשת, זכוכית, אלומניום, לוחות ואריחי בטון מתועש, לוחות מתועשים אחרים, הכל על פי אישור מהנדס העיר.

ז. ביעוד "מגורים ג'", "מגורים ד'" ו"עירוני מעורב" - יותרו דירות גן עם גינה צמודה בקומת הקרקע ובתנאי שיובטח שטח מפותח בסך 4 מ"ר/ליח"ד, לטובת כלל הדיירים ונגיש להם.

ח. הכניסה הראשית לבנייני המגורים תתוכנן כך שתפנה לרחוב.

ט. ביעודי מגורים ועירוני מעורב - יותרו אך ורק מרפסות גזוטרטא חופפות. מרפסות הגג לא

<p>6.2 הוראות בינוי</p>	<p>6.2</p>
<p>יחרגו מנפח הקומה שמתחתיהן. הוראה זו תחול עד למתן הנחיות מרחביות בנושא. י. לחזיתות המסחריות יתוכננו ביתני אשפה סגורים כחלק מהבנה עבור עסקי המזון, בשטח המתאים לדרישות הרשות.</p>	
<p>6.3 עתיקות</p>	<p>6.3</p>
<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>	
<p>6.4 חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר. ב. החניה תשולב עם נטיעות של עצי צל להצללת המכוניות, עץ לכל 4 חניות. גמר הריצוף יהיה בחומר מחלחל תוך דגש להשהיית נגר עילי. 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. ד. ביעודים "מגורים ג'", "מגורים ד'", "עירוני מעורב", "מסחר ותעסוקה" ו"מסחר" - 1. תותר חניה עילית של עד 30% מסך מקומות החניה הנדרשים ובתנאי שיובטח שטח מפותח ראוי בתחומי המגרש לרווחת התושבים. 2. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות. 3. תותר הקמת מרתף חניה עד גבול המגרש הקדמי, תוך הבטחת רצועה ברוחב של 2 מ' ובעומק של 1.5 מ' בחזית הבנין למילוי אדמה עבור שתילת עצים.</p>	
<p>6.5 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.5</p>
<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. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתכם 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>	
<p>6.6 חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>א. תחנת השנאה : חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן : 1. מבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים לצרכי ציבור. 2. בתחום מגרשי ייעוד הבניה השונים לרבות מגורים, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקם כמבנה עצמאי. 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>	

- א. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי טבלת הגדלים של משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.
- ב. שבילי אופניים יתוכננו באופן שמפריד את תנועתם מתנועת הולכי הרגל ולפי הנחיות משרד התחבורה.
- ג. כל אלמנטי הריהוט בשטחים הציבוריים וברחובות לרבות מעקות וגדרות יהיו בתיאום עם הרשות המקומית.
- ד. בשטחים הציבוריים יעשה מאמץ להשתמש בצמחייה מקומית או בצמחייה הדומה לאופי המקומית, חסכונית במים ומתאמת לאזור.
- ה. כל המדרכות, מעברי החצייה, מעברים לסוגיהם השונים, מבני הציבור והשצ"פים יהיו נגישים למוגבלי תנועה.
- גופי תאורה הסמוכים לשטחים פתוחים ובדרכים יהיו בעלי פיזור מוגבל (cut off) וישנה עדיפות לשימוש בעמודי תאורה נמוכים המאירים את השבילים והדרכים בלבד.
- ז. רצועת גינון משותפת לדיירי הבניין מול דירות גן: במגרשים בהם מתוכננות דירות גן במפלס הקרקע של הבניין, תוגדר רצועה מגוננת ברוחב של 2 מ' מגבול המגרש הפונה אל חזית הרחוב. לא תותר הקמת גדר או כל אלמנט מבונה אחר בתחום הרצועה.
- ח. גינון ופיתוח במגרשים בכל יעודי המגורים ו"עירוני מעורב" -
1. גינון על גגות חניון תת קרקע/מרתף - לפחות 20% משטח הגג של חניון ששטחו חורג מתכסית שטח המבנה יהיה מגונן ע"ג מצע מנותק איכותי דוגמת פרלייט.
 2. יש לתכנן עץ עבור כל 50 מ"ר של מגרש פנוי (מחוץ לתכסית הבניין ושטחים של רמפות ירידה) תכנון זמין מונה הדפסה 19
 3. בחזית המגרש הפונה לרחוב יש לתכנן עץ כל 7 מ'.
 4. עומקי שתילה - יש לספק עומק שתילה מינימלי של 120 ס"מ עבור כל עץ וסה"כ 8 מ"ק מצע שתילה עבור כל עץ.
 5. העצים שינטעו יהיו בגודל מינימלי 8 עפ"י טבלת הגדלים לעצי נוי של משרד החקלאות.
 6. 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 הועדה המקומית.
 - ט. בחזית המגרשים בגובול 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.
 - 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.
 - י. בין שני מגרשים עם הפרש גובה יבוצע קיר תמך בהתאם לנדרש עפ"י חוק.
 - יא. 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.



6.7	הוראות פיתוח
	<p>יב. תכנית נוף ופיתוח תצורף לכל בקשה לקבלת היתר בנייה ותוגש לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>יג. בתכנית הנוף והפיתוח שתוגש כחלק מהבקשה להיתר יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית כולל סיווגם לפי גודל וסוג עפ"י סקר העצים. יעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים בתכנון. העצים יישמרו יועתקו או יכרתו עפ"י הוראות הרשות המקומית.</p> <p>יד. כל תכנון ו/או עבודה שתבוצע בתחום היער והפארק/גן ציבורי/נחל תהיה בהתאם לעקרונות תכנית נחל בוהו ויאושרו ע"י קק"ל ותלווה ע"י אדריכל נוף ואקולוג.</p> <p>טו. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר בשטחי מבנים ומוסדות ציבור.</p>

6.8	ניהול מי נגר
	<p>א. ניהול מי נגר עילי יבוצע בתחום התכנית לפי הנחיות נספח הניקוז. פתרונות הניקוז למגרשים יוצגו בנסח הפיתוח המהווה חלק מ"תכנית בנוי ופיתוח" לתא שטח שלם.</p> <p>ב. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת 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 יבוצע 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 ציבור פתוח סמוך, וזאת לטובת השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. במידה והמגרש אינו גובל בשטח ציבורי יש להפנות את העודפים למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>ו. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מוגן סופג מים וחדיר ויעשה שימוש בחומרים נקובוביים וחדירים.</p> <p>ז. מערכת הגבהים תאפשר השהייה של מי הנגר לכיוון נחל בוהו. תכנית הנחל תתואם בין אדריכל הנוף ומתכנן הניקוז למתכנן הניקוז של נחל בוהו.</p> <p>ח. הזרימה לנחלים תהיה תוך נקיטת אמצעי למניעת סחיפת קרקע.</p> <p>ט. מוצאי הניקוז מהשכונה יגיעו עד תחתית ערוך הנחל ויכללו אלמנטים לשיכוך אנרגיה ומניעת סחף.</p> <p>י. הטיילת ההיקפית תתוכנן כדרך מים היקפית שתשולב במערכת הניקוז של השכונה.</p>

6.9	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח הבינוי ובנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויוגדרו 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>

6.10	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>6.10</p> <p>א. מסביב לאזור הבניה תוקם גדר אטומה. ב. אחסון חומרי בניה יתבצע בשטח האתר בלבד ללא גלישה אל מחוץ לגבולותיו, תוך שמירת ניקיון דרכי הגישה וניקוז שטח האתר משאריות פסולת, חומרי גלם, ציוד וכי' עם סיום פעילות הפיתוח. ג. יינקטו אמצעים ונוהלי תפעול למניעת מטרדי אבק ורעש למגורים באזור. ד. לעת ביצוע עבודות הפיתוח יינתנו הנחיות לטיפול ומיחזור של פסולת בניין ע"י היחידה הסביבתית. ה. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>6.11</p> <p>א. חריגה מגובה 75 מ' מעל פני השטח, במידה ותידרש, מחוייבת באישור נציג שהב"ט בוועדה המחוזית לצורך שמירה על בטיחות טיסה במרחב. משרד הביטחון. ב. גובה התכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים. ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבלות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף המיועד להקמת המבנים, יש להעביר את הבקשה לבחינת משהב"ט.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>6.12</p> <p>העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. אספקת קולחים להשקיית שצ"פים תהיה באמצעות מערכת צנרת תת קרקעית נפרדת.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.13</p> <p>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. המדמכים יהיו ערוכים ע"י אדריכל נוף רשויים, מבוססת על תכנית מזיכה מצבית של מודד מוסמך. המסמכים יכללו בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, לקירות 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. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי. 10. עיצוב החזיתות המסחריות לרבות שטחי הקולונדות, הנחיות לגבי שילוט, תאורה, ריצוף, כניסות, מפלסים, אזורים וחדרים טכניים ותפעוליים, וכיוצא בזה. 11. תוכן תוכנית פיתוח לאזור הנחל בליווי אקולוג. תכנית הפיתוח תכלול אמצעים למניעת 	

תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>התפתחות צמחים פולשים.</p> <p>12. 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 ובנייה.</p> <p>13. פתרונות לטיפול באשפה, גזם ומיחזור, לרבות תשתיות נדרשות להפרדת פסולת במקור, ויעדי הפינוי ו/או הטיפול בסוגי הפסולת השונים.</p> <p>14. קביעת ההנחיות והנושאים העיצוביים הדורשים תיאום בין כל זוג יח"ד צמודות בקו צידי 0 (דו משפחתיים) במסגרת הגשת הבקשה להיתר של כל אחת מהיחידות.</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה של בתים דו משפחתיים צמודים (קו בנין צידי 0) יהיה הצגת יח"ד הצמודה כחלק מהבקשה לקבלת היתר בניה, ותיאום התכנון והעיצוב בין שתי יחידות בהתאם להנחיות שיפורטו בתכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.3 א'.</p> <p>ב. בתאי 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>ג. תנאי למתן 9 היתר בניה לתא שטח 821, 801 יהיה הכנת תכנית בינוי למגרש כולו הכולל פירוט מבנים והמעברים ביניהם בדגש על חלוקת השימושים והקישוריות ביניהם ובין הכבישים הסמוכים כנדרש בסעיף 4.8.2 א' (7) ולפי עקרונות נספח הבינוי.</p> <p>ד. במסגרת הבקשה להיתר בניה בכל אתר בשטח התכנית, יקבע מהנדס 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.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה למגרשים 1047, 1048 וכבישים הצמודים לגדות הנחל הוא ביצוע עבודות בפועל של ייצוב גדות הנחל.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה הינו פתרון ביוב ליחידות הדיור הכלולות בהיתר.</p> <p>ז. תיאום עם בעל רשיון חלוקת גז הטבעי הדבר תכנון וביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך ו/או נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להן.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר לתכנית לטיפול באשפה של המגרש שתוגש במסגרת הבקשה להיתר. התכנית תכלול בין היתר והבתאם לצורך פרוט התשתיות הנדרשות להפרדת פסולת במקור, ובכלל זה פינוי אשפה בשיטה פניאומטית, ומועדי הפינוי ו/או הטיפול בסוגי הפסולת השונים.</p>	

חומרי חפירה ומילוי	6.14
<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	6.15
<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.</p> <p>אתר ההתארגנות יגודר ולא תתאפשר השלכת פסולת ממנו אל השטח הסובב.</p> <p>2. פסולת בניין:</p>	

הוראות בזמן בניה

6.15

- א. לא תותר שפיכת פסולת מכל סוג שהוא בתחומי התכנית.
- ב. תכנית בינוי ופיתוח מתחם תקבע אתר זמני למיחזור פסולת בניין : תשתיות הנדסיות נדרשות להקמת אתר ולמניעת מפגעים סביבתיים לרבות עבודות עפר, דרך גישה, דרכים פנימיות ושטח חניה. מבנה זמני עבור מנהלה, תחזוקה ותפעול, מתקנים לטיפול בהשפעות סביבתיות.
- ג. אחסון פסולת עודפי עבודות עפר לשימוש חוזר, יבוצע באופן מוסדר באתרים מגודרים, מסומנים ומתוחמים, שיסומנו מראש ויהיו חלק מהיתרי הבניה.
- ד. תנאי להפעלת האתר הינו הגשת מסמך סביבתי המפרט השפעות סביבתיות ואישורו על ידי היחידה הסביבתית המקומית.
- ה. לאחר גמר עבודות הבניה והשימוש באתר ייערך שיקום נופי וחזותי עבור פיתוחו לייעודו המוצע על פי תכנית בינוי ופיתוח למתחם.
- ו. אתר זמני למיחזור פסולת בניין ייסגר עם תחילת אכלוס מגרשי מגורים בטווח הקטן מ-200 מ' מגבולות המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין, והגשרים המקשרים את השכונה ליישוב הוותיק.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 10 שנים