

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0843136

שינוי תב"ע שכונת הרקפות

מחוז

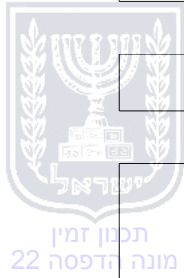
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

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 עושה שינוי לתמל/1016. השינויים בתכנית זו ברובם שינויים טכניים אשר עלו תוך כדי הכנת מסמכי תכנית בינוי לביצוע 1: 500
התכנית מטייבת את התכנון המאושר ומייצרת שורה של פתרונות במטרה להגדלת הנגישות, שיפור פתרונות הניקוז, מתן אפשרויות לבינוי בשטח מדורג ותיקון נושאים תנועתיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי תב"ע שכונת הרקפות
------------------------	-----------	-------------------------

מספר התכנית	605-0843136
-------------	-------------

שטח התכנית	2,435.270 דונם
------------	----------------

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) 62 א (1), 62 א (15), 62 א (2), 62 א (5), 62 א (א) 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

באר שבע

קואורדינאטה X

178419

קואורדינאטה Y

576131

1.5.2 תיאור מקום

שכונת רקפות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רקפות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38621	לא מוסדר	חלק		9999
38613	מוסדר	חלק		3
38616	מוסדר	חלק		1
38623	מוסדר	חלק		7
38756	מוסדר	חלק	2, 5-20, 31-89	3-4
38757	מוסדר	חלק	3-47, 49-60, 62, 65-314	2
38758	מוסדר	חלק	3, 5-14, 22-96	2
38759	מוסדר	חלק	3-10, 12-32, 34-56, 59-61, 65-400	2, 11
38760	מוסדר	חלק	3-4, 6-9, 11-39, 41-44, 46, 48, 55-240	2, 5, 10
38761	מוסדר	חלק	2-3, 6-55, 60-222	
38762	מוסדר	חלק	2-52, 56-353	

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 בתכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	פרק	תאריך
תמל/ 1016	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1016 ממשיכות לחול.	7414	1217		04/01/2017



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				נעמה מליס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			נעמה מליס		תשריט מצב מוצע גליונות: 6-1	לא
ביוב	מנחה		1	18/06/2020	משה בראון	11: 27 13/10/2020	נספח ביוב - פתרון קצה	לא
הנחיות מיוחדות לתאי שטח	מחייב		1	30/03/2022	נעמה מליס	12: 05 07/04/2022	נספח לטבלת זכויות והוראות בנייה ליעוד מגורים א טיפוס A	כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	1	01/08/2022	נעמה מליס	14: 40 19/03/2023	נספח בינוי ופיתוח	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	02/08/2022	נמרוד חלמיש	15: 16 03/08/2022	נספח ניקוז	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	15/03/2023	אלעד אילון	14: 42 19/03/2023	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		13/03/2023	נעמה מליס	12: 27 15/03/2023	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		רשות מקומית	באר שבע			08-6463666		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר מנחם בגין 1.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמה מליס	39785	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		Natalie@mali s.co.il
תנועה ביוב	יועץ תשתיות	אלעד אילון	24638545	ינון	חיפה	(1)	4	04-8569000	04-8569010	moshe@hgm -eng.co.il
אדריכלית	יועץ נופי	מתניה ז"ק	4587061	ז"ק רייכר אדריכלות ונוף	תל אביב-יפו	(3)				matanya@sac kandreicher.c om
מהנדס	יועץ תשתיות	נמרוד חלמיש	41255	אפיק הנדסה סביבה והידרולוגיה	עומר	(4)		08-6460914		nimrod@afik -eng.com
	מודד	אלדב נטוביץ	1004	חץ הצפון	טירת כרמל	(5)		04-8580355	04-8580377	office@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת: היוזמה 4, ת.ד 444, טירת הכרמל 30200, ישראל.

(2) כתובת: נתניה (רח' גיבורי ישראל 7 בית אדר, קומה א').

(3) כתובת: שמשון הגיבור 5, תל אביב.

(4) כתובת: הגורן 6 אזה"ת עומר.

(5) כתובת: הסדנה 3, פארק התעשייה, טירת הכרמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
חניה מקורה בנויה	חניון המקורה בתקרת בטון. במגרש מדורג חניון ייחשב כחניה מקורה בנויה כאשר יעמוד בכל התנאים הבאים: חניון בנוי ומשולב בטופוגרפיה, לחניון 2 דפנות לפחות הגובלות בקרקע, החניון כולו מוסתר משטחים ציבוריים
טיפוסי בינוי A-F	בהתאם להגדרתם בתכנית תמל/1016
מגרש מדורג	מגרש בו הבניה משולבת בטופוגרפיה כך שדופן אחת או יותר של המבנה היא ללא פתחים וגובלת בקרקע. מגרש מדורג מתייחס גם לבינוי של חצאי מפלסים

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**

עדכון לתכנית תמל/1016 במטרה להתאימה בצורה מיטבית לטופוגרפיה ולמדיניות התכנון העירונית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

להלן השינויים שנעשו מתמל/1016:

1. איחוד וחלוקה של מגרשים לפי סעיף 62א (א) (1)
2. הרחבת והארכת דרך בתוואי המאושר לפי סעיף 62א (א) (2)
3. שינוי חלוקת שטחי הבניה, מבלי לשנות את סך כל השטח המותר הכולל לבנייה, לפי סעיף 62א (א) (6)
4. שינוי בינוי לפי סעיף 62א (א) 5
5. הוספת שטחי שירות בקומות תת-קרקעיות לפי סעיף 62א(א)15
6. שינוי בגובה הבניה ומספר הקומות לפי סעיף 4.2.16.2 בתכנית המתאר הכוללת.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	5397, 5283, 5277, 4394
מגורים ב'	7030, 7008
מגורים ג'	7025
שטחים פתוחים	821
דרך מאושרת	219
דרך מוצעת	300, 301, 305, 319, 334, 335, 337 - 339, 346, 353, 354, 371, 372, 380, 383, 385, 388, 391, 391, 3311
דרך משולבת	251
שביל	464, 459 - 456, 428
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1007 - 1005

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1005
קו בנין עילי	מגורים ב'	7030, 7008
קו בנין עילי	מגורים ג'	7025

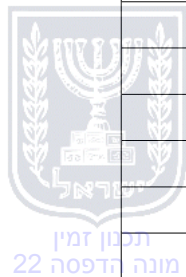
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	479,762.19	19.41
דרך משולבת	106,145.27	4.30
חניון	610.02	0.03
ככר עירונית	727.53	0.03
מבנים ומוסדות ציבור	44,441.33	1.80
מגורים א'	1,256,160.74	50.82
מגורים ב'	99,147.81	4.01
מגורים ג'	109,328.93	4.42
מסחר	4,634.87	0.19
מתקנים הנדסיים	14,994.94	0.61
ספורט ונופש	14,639.81	0.59
שביל	174,978.2	7.08
שטח ציבורי פתוח	142,914.4	5.78
שטחים פתוחים	23,095.67	0.93
סה"כ	2,471,581.71	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,414.07	0.06

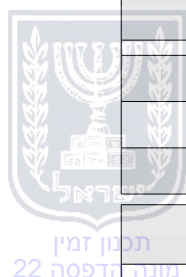
מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	22,857.07	0.92
דרך משולבת	394.74	0.02
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,401,598.32	97.17
מגורים א'	2,164.12	0.09
מגורים ב'	8,497.22	0.34
מגורים ג'	6,027.3	0.24
שביל	22,588.02	0.91
שטחים פתוחים	5,958.11	0.24
סה"כ	2,471,498.96	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכנית תמל/1016
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בהתאם לתכנית תמל/1016 פרט להוראות הבאות: - שינוי לסעיף 4.1.2 (א) מתכנית תמל/1016: ביטול המשפט: "בכל תא שטח יש לממש לפחות 95% מזכויות הבנייה" - שינוי לסעיף 4.1.2 (א) מתכנית תמל/1016: מפלס החצר הפרטית לא יהיה גבוה ממפלס הטיילת או השצ"פ המתוכננים בגבול המגרש הפרטי בלמעלה מ-1 מ'. - שינוי לסעיף 4.1.2 (ב) מתכנית תמל/1016 בנוגע לחנייה בטיפוס B: תותר חניה תת קרקעית ו/או חניה עילית מוצלת על ידי עצים ו/או חניה עילית מקורה בקירוי קל לפי פרט אחיד למגרש. - במגרש בו יש יותר מיחידת דיור אחת, מפלס הכניסה הקובעת יקבע בנפרד עבור כל בנין. - שינוי לסעיף 4.1.2 (ה) מתכנית תמל/1016: עבור טיפוסים A-D. א. גובה גדר לכיוון שטח ציבורי יהיה מקסימום 1.80 מ' ביחס למפלס החצר ומקסימום 2.40 מ' ביחס למפלס הרחוב, הנמוך מבין השניים. - סמכות ההחלטה בנוגע למיקום גדר קידמית בקו בניין או בקו מגרש (ללא או עד 1.80 מ'), תהיה בידי הוועדה המקומית.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכנית תמל/1016
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי בהתאם לתכנית תמל/1016 פרט להוראות הבאות: - חצרות פרטיות בחזית הפונה לרחוב יהיו בתחום קווי הבניין. - שינוי לסעיף 4.2.2 (א) מתכנית תמל/1016 בנוגע לחנייה בטיפוס E: תותר חניה תת קרקעית ו/או חניה בנויה מקורה בלבד. לא תותר חניה עילית חיצונית. חניה בנויה מקורה תהיה בתחום קווי הבנין אשר ישולב עיצובית כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים. - שינוי לסעיף 4.2.2 (א) מתכנית תמל/1016 בנוגע לקווי הבניין בטיפוס E: קווי הבניין לרחובות ולשבילים הינם מחייבים לפחות ב-30% מאורך חזית הבניין - חדרי הטראפו, במידה ויידרשו, ימוקמו בתחום המגרש ולא בשטחים הציבוריים הסמוכים. - במגרש בו יש יותר מבנין אחד, מפלס הכניסה הקובעת יקבע בנפרד עבור כל בנין.
4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	בהתאם לתכנית תמל/1016
4.3.2	הוראות



4.3	מגורים ג'
א	הוראות בינוי בהתאם לתכנית תמל/1016 פרט להוראות הבאות: - חצרות פרטיות בחזית הפונה לרחוב יהיו בתחום קווי הבניין. - שינוי לסעיף 4.3.2 (ב) מתכנית תמל/1016 בנוגע לחנייה בטיפוס E: תותר חניה תת קרקעית ו/או חניה בנויה מקורה בלבד. לא תותר חניה עילית חיצונית. חניה בנויה מקורה תהיה בתחום קווי הבנין אשר ישולב עיצובית כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים. - שינוי לסעיף 4.3.2 (ב) מתכנית תמל/1016 בנוגע לקווי הבניין בטיפוס E: קווי הבניין לרחובות ולשבילים הינם מחייבים לפחות ב-30% מאורך חזית הבניין. - שינוי לסעיף 4.3.2 (ג) מתכנית תמל/1016 בנוגע לחנייה בטיפוס F: תותר חניה תת קרקעית ו/או חניה עילית מוצלת על ידי עצים ו/או חניה עילית מקורה בקירוי קל לפי פרט אחיד למגרש. תותר חניה בתוך מבנה בתחום קווי הבניין אשר ישולב עיצובית כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים. מספר מקומות החניה העיליים לא יעלה על 30% מסך החניות הנדרשות בכל תא שטח, על פי התקן. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. במקרה של חניה עילית שאינה במבנה, החניה העילית תוסתר מהרחוב על ידי בינוי או באמצעות הרחקתה לפחות 2 מ' מגבול המגרש ונטיעת צמחייה להסתרתה. מקסימום 30% מאורך החזית יותר לשימושי חנייה עילית. - שינוי לסעיף 4.3.2 (ד) מתכנית תמל/1016 בנוגע לקווי הבניין טיפוס F: קו הבניין לשדרות רגר הינו מחייב לפחות ב 60% מאורך חזית הבניין. - חדרי הטראפו ימוקמו בתחום המגרש ולא בשטחים הציבוריים הסמוכים. - במגרש בו יש יותר מיחידת דיור אחת, מפלס הכניסה הקובעת יקבע בנפרד עבור כל בנין.
4.4	שטחים פתוחים
4.4.1	שימושים
	בהתאם לתכנית תמל/1016
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	בהתאם לתכנית תמל/1016
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	בהתאם לתכנית תמל/1016
4.6.2	הוראות
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	בהתאם לתכנית תמל/1016
4.7.2	הוראות
4.8	שביל
4.8.1	שימושים

שביל	4.8
בהתאם לתכנית תמל/1016	
הוראות	4.8.2
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.9
שימושים	4.9.1
בהתאם ליעוד בתכנית תמל/1016	
הוראות	4.9.2
הוראות בינוי א בייעוד מגורים ג', כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית תמל/1016 פרט לשינויים הבאים: 1. חצרות פרטיות בחזית הפונה לרחוב יהיו בתחום קווי הבניין. 2. שינוי לסעיף 4.3.2 (ב) מתכנית תמל/1016 בנוגע לחנייה בטיפוס E: תותר חניה תת קרקעית ו/או חניה בנויה מקורה בלבד. לא תותר חניה עילית חיצונית. חניה בנויה מקורה תהיה בתחום קווי הבנין אשר ישולב עיצובית כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים. 3. שינוי לסעיף 4.3.2 (ב) מתכנית תמל/1016 בנוגע לקווי הבניין בטיפוס E: קווי הבניין לרחובות ולשבילים הינם מחייבים לפחות ב-30% מאורך חזית הבניין. 4. שינוי לסעיף 4.3.2 (ג) מתכנית תמל/1016 בנוגע לחנייה בטיפוס F: תותר חניה תת קרקעית ו/או חניה עילית מוצלת על ידי עצים ו/או חניה עילית מקורה בקירוי קל לפי פרט סטנדרטי. תותר חניה בתוך מבנה בתחום קווי הבניין אשר ישולב עיצובית כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים. מספר מקומות החניה העיליים לא יעלה על 30% מסך החניות הנדרשות בכל תא שטח, על פי התקן. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. במקרה של חניה עילית שאינה במבנה, החניה העילית תוסתר מהרחוב על ידי בינוי או באמצעות הרחקתה לפחות 2 מ' מגבול המגרש ונטיעת צמחייה להסתרתה. מקסימום 30% מאורך החזית יותר לשימושי חנייה עילית. 5. שינוי לסעיף 4.3.2 (ד) מתכנית תמל/1016 בנוגע לקווי הבניין טיפוס F: קו הבניין לשדרות רגר הינו מחייב לפחות ב-60% מאורך חזית הבניין. 6. חדרי הטראפו ימוקמו בתחום המגרש ולא בשטחים הציבוריים הסמוכים. 7. במגרש בו יש יותר מיחידת דיור אחת, מפלס הכניסה הקובעת יקבע בנפרד עבור כל בנין.	
הוראות בינוי ב בייעוד מגורים א', כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית תמל/1016 פרט לשינויים הבאים: 1. במגרשים: 6220, 6222, 6228, 6229 לפי תכנית תמל/1016, יותר גובה מרתף עד 3.00 מ' למגרש. 2. שינוי לסעיף 4.1.2 (א) מתכנית תמל/1016: ביטול המשפט: "בכל תא שטח יש לממש לפחות 95% מזכויות הבנייה" 3. שינוי לסעיף 4.1.2 (א) מתכנית תמל/1016: מפלס החצר הפרטית לא יהיה גבוה ממפלס הטיילת או השצ"פ המתוכננים בגבול המגרש הפרטי בלמעלה מ-1 מ'. 4. שינוי לסעיף 4.1.2 (ב) מתכנית תמל/1016 בנוגע לחנייה בטיפוס B: תותר חניה תת קרקעית ו/או חניה עילית מוצלת על ידי עצים ו/או חניה עילית מקורה בקירוי קל לפי פרט סטנדרטי. 5. במגרש בו יש יותר מיחידת דיור אחת, מפלס הכניסה הקובעת יקבע בנפרד עבור כל בנין. 6. שינוי לסעיף 4.1.2 (ה) מתכנית תמל/1016: עבור טיפוסים A-D. א. גובה הגדר לא יעלה על 1.80 מ' ממפלס המגרש. ב. סמכות ההחלטה בנוגע למיקום גדר קידמית בקו בניין או בקו מגרש (ללא או עד 1.80 מ'), תהיה בידי הוועדה המקומית.	
הוראות בינוי	ג

4.9

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

בייעוד מגורים ב', כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית תמל/1016 פרט לשינויים הבאים:

1. חצרות פרטיות בחזית הפונה לרחוב יהיו בתחום קווי הבניין.
2. שינוי לסעיף 4.2.2 (א) מתכנית תמל/1016 בנוגע לחנייה בטיפוס E: תותר חניה תת קרקעית ו/או חניה בנויה מקורה בלבד. לא תותר חניה עילית חיצונית. חניה בנויה מקורה תהיה בתחום קווי הבנין אשר ישולב עיצובית כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים.
3. שינוי לסעיף 4.2.2 (א) מתכנית תמל/1016 בנוגע לקווי הבניין בטיפוס E: קווי הבניין לרחובות ולשבילים הינם מחייבים לפחות ב-30% מאורך חזית הבניין
4. חדרי הטראפו ימוקמו בתחום המגרש ולא בשטחים הציבוריים הסמוכים.
5. במגרש בו יש יותר מיחידת דיור אחת, מפלס הכניסה הקובעת יקבע בנפרד עבור כל בנין.

הוראות בינוי

ד

בייעוד שטח ציבורי פתוח, כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית תמל/1016 פרט לשינוי הבא:

שינוי לסעיף 4.8.2 (א) (ב) מתכנית תמל/1016: מבני העזר ומתקני התשתית יהיו תת קרקעיים ככל הניתן ויוצנעו בפיתוח. תאי ההכלרה יהיו נסתרים ככל הניתן ובתיאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	1	55	100	62	277	553	4394	מגורים א'
3	5	(1)	(1)	2	1	1	55	100	62	292	583	5277	מגורים א'
3	5	(1)	(1)	2	1	1	55	100	62	250	500	5283	מגורים א'
3	5	(1)	(1)	2	1	1	55	100	62	263	527	5397	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	4	1	25	50	4372	875	2750	4694	7008	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	4	1	17	50	3157	330	595	1540	3802	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	(2)	5	1	31	50	4188		1085	3470	6027	מגורים ג'

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

הוראות טבלה 5:

הערות לטבלה נוגעות לכל תחום התכנית.

א. ביעוד מגורים בטיפוסים A-D, במגרש מדורג, יותר ניווד זכויות ממעל למתחת הכניסה הקובעת. שטח כל אחד מהמפלסים לא יפחת מ-30% מסך כל השטח הבנוי.

ב. בטיפוס E בלבד:

ב 1. יותר ניווד זכויות ממעל למתחת הכניסה הקובעת לשם שיפור התאמת המבנה למצב הטופוגרפי.

ב 2. יותר ניווד של קומה אחת בלבד ממתחת למעל הכניסה הקובעת וממעל למתחת הכניסה הקובעת.

ב 3. תותר קומת חניה נוספת מתחת לכניסה הקובעת לצרכי חניה בלבד בהתאם לתקן התקף ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו

ג. ביעוד מגורים במגרש בו יש יותר מיחידת דיור אחת, מפלס הכניסה הקובעת יקבע בנפרד עבור כל בנין.

ד. הערות 10-15 לטבלה 5 מתמל/1016 מבוטלות.

ה. עדכון להערה 2 לטבלה 5 מתמל/1016:

במגרשים ששטחם בין 350-425 מ"ר: שטח הבנייה העיקרי המירבי הוא 60% משטח המגרש, ובכל מקרה עד 250 מ"ר.

במגרשים ששטחם מעל 425 מ"ר: שטח הבנייה העיקרי המירבי הוא 50% משטח המגרש, ובכל מקרה עד 350 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי סעיף 4.1.2 (א) בתכנית תמל/1016.

(2) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. פיתוח המגורים יתבצע בד בבד עם פיתוח שטחי הציבור והתשתיות הנדרשים עבורם. מהנדס העיר יקבע ביחס לכל מתחם את צרכי הציבור הנדרשים (מבני ציבור, שטחים פתוחים, מתקני תשתית, פתרונות תחבורה, שבילי אופניים וכד') לרבות שלביות פיתוח ושיווק כתנאי להגשת היתרי בניה.

2. תנאי מקדים לקידום היתרי בניה בתחום התכנית הינו אישור תכנית בינוי עיצוב ופיתוח בקנ"מ 1:500 לכל שטח התכנית או למתחמים משמעותיים ממנה ע"י הועדה המקומית. העברת הודעה לנציג שר הביטחון תיערך עם הגשת תכניות הבינוי והפיתוח. התכנית תכלול: מפלסי קרקע במגרשים יחסית לרחוב, מפלסי כניסה קובעת של המבנים, תנוחה ומפלסי קירות תומכים, חלוקה בין גינות פרטיות מוצמדות וגינות פרטיות משותפות ומפלסיהן, העמדת המבנים וגודלם המשווער במסגרת קווי הבניין, גדרות ושערים, מפלסי הדרכים, חתכי רחוב, תכנון מפלסי החניות, כניסות למגרשים ופריסת החניות במגרשים, הנחיות לגינון לרבות גינון חניות, תכנית הצללה לשטחים הציבוריים, תכנית פיתוח לשטחים הפתוחים כולל נחלים, ניהול הנגר העילי, מיקום מתקני תשתית לרבות פילרים מתקני פינוי פסולת, חומרי בניין וחומרי גמר, פרטי בניין אופייניים, חזיתות, מבני חניה ואופן אוורורם, פרטי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, שבילי הולכי רגל ואופניים ורכיבים נוספים על פי דרישת מהנדס העיר.

תכנון שבילי אופניים יעשה בשלב בינוי לביצוע.

3. תנאי להיתר בנייה בתאי שטח הפונים לנחל עשן הינו ייצוב גדת נחל עשן לאורך הטיילת.

4. בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה לפי המדיניות העירונית שתהיה בתוקף באותה העת, כגון:

א. הצללת חזיתות

ב. שימור אנרגיה

ג. בידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית

ד. שימוש וניצול אנרגיה סולארית

ה. הצללת שטחים ציבוריים, שבילים ואזורי שהיית אדם מחוץ למבנים

ו. אמצעים לחסכון במים שפירים

ז. שימוש בצמחיה חסכונית במים

ח. שימוש בתאורה טבעית

ט. תכנון פתחים שיאפשרו אוורור טבעי איכותי

י. מחזור פסולת

5. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות הקיימות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

6. תנאי להיתר בנייה וחפירה יהיה ביצוע סקר גז פאסיבי (סג"פ) בהתאם לתכנית המוצעת בסקר הקרקע ההיסטורי שאושרה על יד המשרד להגנת הסביבה.



6.1	תנאים בהליך הרישוי
	סקר הקרקע ייערך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה העדכניות לעת ביצוע הסקר. 7. תנאי להיתר בניה במגרשים 610-611, 4915-4916, 4918, 4922-4925, 4927-5366, 6027-6036, 6238-6246, 6515-6516 ו- 7502-7508, הממוקמים בתחום חשיפה לרעש מטוסים, הינו הגשת דו"ח אקוסטי כחלק מההיתר ואשר יכלול הפתרונות למיגון הנדרש. 8. טרם אישור היתר הבניה לשורת המגרשים הראשונה לאורך שדרות רגר יוכן נספח אקוסטי אשר יוגש ויאושר על ידי הגורם הסביבתי המוסמך. המיגון האקוסטי הספציפי הנדרש ייקבע בהתאם לנספח ויכלל במסמכי ההיתר.

6.2	הוראות בינוי
	בהתאם לתכנית תמל/1016
6.3	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות
	בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות לא ניתן להוציא היתרים מתוקף תוכנית זו. תדרש הכנת תוכנית מפורטת נוספת.



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהתאם לתכנית תמל/1016	
7.2 מימוש התכנית		
בהתאם לתכנית תמל/1016		





מרץ 2022

605-0843136**שינוי תב"ע שכונת הרקפות**

נספח לטבלת זכויות והוראות בנייה ליעוד מגורים טיפוס A

פירוט גדלי מגרשים



גודל המגרש בייעוד מגורים מטיפוס A יהיה כקבוע בתכנית תמל.1016 (בנספח לטבלת זכויות והוראות בנייה ליעוד מגורים טיפוס A), למעט המגרשים המצוינים בטבלה זו.

1. תאי שטח מבוטלים: 4351, 4352,
2. תאי שטח שגודל המגרש השתנה הינם: 4394, 5277, 5283, 5397
השטח החדש של מגרשים אלו הינו לפי הטבלה להלן:



מ"ר	מגרש
553	4394
583	5277
500	5283
527	5397

