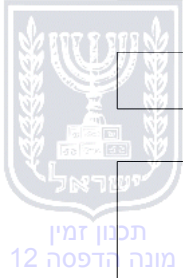


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 609-1165174

מגרש מגורים מס' 235 בשכונת רמות יורם 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

התכנית מוסיפה שטחים עיקריים ושטחי שירות, משנה קווי בנין ומוסיפה הבלטות למרפסות בייעוד מגורים גי בשכונת רמות יורם, מגרש 235, נתיבות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מגורים מס' 235 בשכונת רמות יורם נתיבות

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

609-1165174

מספר התכנית

5.991 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (א4), א62 (א) (א5), א62 (א) (א8), א62 (א) (א9), א62 (א) (א1), (א) (א1), (א) (א3)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתיבות

159212 קואורדינאטה X

593038 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום 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
39890	מוסדר	חלק	46	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
235	תמל/ 1040

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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			אורן כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורן כהן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 34 18/06/2023	אורן כהן	11/06/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח פיתוח	15: 05 12/06/2023	גד ברקאי	04/06/2023	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה	15: 00 12/06/2023	עמי גוטליב	11/06/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 25 15/06/2023	אורן כהן	15/06/2023	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	רועי שריקי		פסגת שלמה נכסים והשקעות בע"מ	נתיבות	ארזים	80			pisgats52@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רועי שריקי		פסגת שלמה נכסים והשקעות בע"מ	נתיבות	ארזים	80			pisgats52@gmail.com

## 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	אורן כהן	28962311	VSOC אדריכלים	תל אביב- יפו	נחלת בנימין	73	074-7405700		office@vsoc-arch.com
אדריכל נוף	יועץ	גד ברקאי	85952	ברקאי אדריכלות נוף	נס ציונה	התאנה	10	08-6326673		katia@barkaynof.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עמי גוטליב	108188	עמי גוטליב הנדסת כבישים תנועה וניקוז	קרית טבעון	העמק	9	072-3251505		a.gottlieb.eng@gmail.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	חטיב ניזאר	1021	אביטן ל.ג. מדידות והנדסה בע"מ	באר שבע	בלפור	35			zahi212222@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 שטחי בניה ויחידות דיור במגרש 235 בשכונת רמות יורם, נתיבות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 2200 מ"ר שטחים עיקריים, והוספת 1120 מ"ר שטחי שירות למגרש 235 בהתאם לסעיף 62א (א) (1) (א) (3).
2. הוספת 26 יח"ד למגרש 235 בהתאם לסעיף 62א (א) (8). מ- 120 יח"ד ל- 146 יח"ד.
3. שינוי הוראות בינוי בהתאם לסעיף 62א (א) (9).
4. שינוי קוי בניין בהתאם לסעיף 62א (א) (4).
5. שינוי הוראות בינוי בהתאם לסעיף 62א (א) (5) בדבר:
  - א. הבלטת מרפסות, פרגולות ועמודי בטון לפרגולה.
  - ב. ביטול נסיגה מחזית הרחוב.
  - ג. התרת הפניית גינות פרטיות לכיוון הרחוב הראשי.
  - ד. ביטול הצמדת בינוי למינימום 50% מקו בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	235



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	5,991	100
סה"כ	5,991	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	5,991.89	100
סה"כ	5,991.89	100



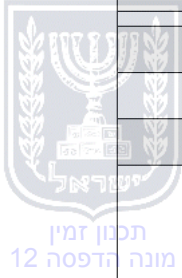
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>1. לאורך חזית הרחוב הראשי יותרו בניינים בני 10 קומות.</p> <p>2. גגות הבניין יהיו שטוחים. לא יותרו גגות רעפים.</p> <p>3. הגג העליון ישמש למערכות הטכניות המשותפות הנדרשות. לא יותרו מתקנים הנדסיים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש.</p> <p>4. תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע, ובתנאי שהמחסן מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ויפנה לחזית אחורית או צידית ו/או במרתף. בנוסף, יותרו מחסנים דירתיים בכל קומה אך ורק עבור הדירות באותה הקומה. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר ליחיד.</p> <p>5. תותר חלוקת משנה של תא שטח באישור הועדה המקומית. במידה ותבוצע חלוקת משנה, תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר משותף לחניה.</p> <p>6. לפחות 25% מהדירות בכל תא שטח ביעוד מגורים ג' תהיינה יחיד קטנות. ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה ובלבד שסך יחיד הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק.</p> <p>7. יותרו דירות גן עם גינה צמודה בקומת הקרקע ובתנאי שיובטח שטח תפוח בסך 4 מ"ר/ליחיד לטובת כלל הדיירים ונגיש להם.</p>
<b>ב</b>	<b>מרתפים</b>
	תותר הקמת מרתפים בתחום המגרש.
<b>ג</b>	<b>קווי בנין</b>
	תותר סטייה של עד 40% מקו בניין עבור מרפסות, פרגולות (בטון או בניה קלה) ועמודי בטון לפרגולה בלבד.



## 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	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
4	4	4	4	2	10	146	70	31506	10186		5920	15400	5992	235	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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:

- תותר תוספת 12 מ"ר למרפסת לכל יח"ד, בנוסף לזכויות הבניה המפורטות בטבלה 5.
- תותר העברת שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע.
- ביעודים בהם מתאפשרים מצללות למינהן, השטח הדרוש לבנייתם לא ייכלל במניין שטחי הבניה ויתאפשר בנוסף למצוין בטבלה זו.
- תותר סטייה של עד 40% מקו בניין עבור מרפסות, פרגולות ועמודי בטון לפרגולה בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

1. הכניסה הראשית לבנייני המגורים תתוכנן כך שתפנה לרחוב.
2. חיפוי הבניינים בבנייה רוויה יהיה כולו חיפוי מחומרים קשיחים בלבד ובגוונים בהירים. חומרי החיפוי יהיו - אבן טבעית לא מלוטשת בסיתות עדין (מוטבה, שומשום וכדומה) בגוונים בהירים ובהנחה אופקית עם תפרים סגורים ובלתי מודגשים, אבן מתועשת, זכוכית, אלומיניום, לוחות ואריחי בטון מתועש, לוחות מתועשים אחרים, הכל על פי אישור מהנדס העיר.

**6.2****הוראות פיתוח**

1. רצועת גינון משותפת לדיירי הבנין מול דירות גן :  
תוגדר רצועת גינון ברוחב של 2 מטר מגבול המגרש בחזית קדמית באזורי הגינון, כפי שמסומן בנספח הבינוי.  
לא תותר הקמת גדר או כל אלמנט מבונה אחר בתחום הרצועה.
2. גינון ופיתוח במגרש :  
א. גינון על גגות חניון תת קרקעי/מרתף - לפחות 20% משטח הגג של חניון ששטחו חורג מתכסית שטח המבנה יהיה מגוון ע"ג מצע מתונק איכותי דוגמת פרלייט.  
ב. יש לתכנן עץ עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי (מחוץ לתכסית הבניין ושטחים של רמפות ירידה לחניון).  
ג. בחזית המגרש הפונה לרחוב יש לתכנן עץ כל 7 מ".  
ד. עומק שתילה - יש לספק עומק שתילה מינימלי של 30 ס"מ. יש לדאוג לייצר בסיס עבור מצע שתילה לכל עץ.  
ה. העצים שינטעו יהיו בגודל מינימלי 8 ע"פ טבלת הגדלים לעצי נוי של משרד החקלאות.  
ו. העצים שיחשבו בספירת העצים במגרש יהיו עצי צל רחבי עלים.  
ז. במידה ולא ניתן לעמוד בתנאים הנ"ל עקב אילוצים טכניים או אילוצים אחרים, הקלות יאושרו ע"י הועדה המקומית.
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.  
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.
4. בין שני מגרשים עם הפרש גובה יבוצע קיר תמך בהתאם לנדרש עפ"י חוק.
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.
6. תכנית נוף ופיתוח תצורף לכל בקשה לקבלת היתר בניה ותוגש לאישור הועדה המקומית.
7. בתכנית הנוף והפיתוח שתוגש כחלק מהבקשה להיתר יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית כולל סיווגם לפי גודל וסוג עפ"י סקר עצים. יעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים בתכנון. העצים יישמרו, יועתקו או יכרתו עפ"י הוראות הרשות המקומית.

**6.3****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי ופיתוח" בקנ"מ 500:1 הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה. המסמכים יהיו ערוכים על ידי אדריכל ואדריכל נוף רשויים, מבוססת על תכנית מדידה מצבית

## 6.3

## תנאים בהליך הרישוי

של מודד מוסמך. המסמכים יכללו בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

- מפלס פני הקרקע לכל מגרש.
- מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטפוגרפיה הטבעית.
- קירות תמך וגדרות, גובהם ומאפיהם העיצוביים כולל תכנון גומחות.
- חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות לעיצוב 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.
- קביעת פרטים אופייניים מנחים.
- קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים.
- פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
- הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית.
- התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה), הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי קרקע ומים וכדומה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- פתרונות לטיפול באשפה, גזם ומיחזור, לרבות תשתיות נדרשות להפרדת פסולת במקור ויעדי הפינוי ו/או הטיפול בסוגי הפסולת השונים.

- 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.
- 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 הבניה הספציפי.
- תנאי למתן היתר בניה הינו פתרון ביוב ליחידות הדיור הכלולות בהיתר.
- תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז טבעי בדבר תכנון וביצוע כל עבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך ו/או נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם.
- 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.

## 6.4

## חניה

- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר.
- החניה תשולב עם נטיעות של עצי צל להצללת המכוניות, עץ לכל 4 חניות. גמר הריצוף יהי בחומר מחלחל תוך דגש להשהיית נגר עילי.
- חניה 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 האחוריות.
- תותר חניה עילית של עד 30% מסך מקומות החניה הנדרשים ובתנאי שיובטח שטח מפותח ראוי בתחום המגרש לרווחת התושבים.

## 6.5

## ניהול מי נגר

- ניהול מי נגר עילי יבוצע בתחום התכנית לפי הנחיות נספח הניקוז מתכנית תמל/1040.

		<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.5</b> פתרונות הניקוז למגרש יוצגו בנספח הפיתוח המהווה חלק מ"תכנית בינוי ופיתוח" לתא שטח שלם. 2. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש, בכפוף לדו"ח יועץ קרקע שיראה כי הקרקע/מסלע בתחום המגרש מתאים לחלחול. 3. שטחים חדירי מים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים). 4. ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים מחלחלים בשטח המגרש אם יבוצעו בתחום המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. 5. תכנון המגרש לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) סמוך, זאת לטובת השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. במידה והמגרש אינו גובל בשטח ציבורי, יש להפנות את העודפים למערכת הניקוז העירונית.
		<b>חשמל</b>	<b>6.6</b> חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן: 1. מבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים לצרכי ציבור. 2. בתחום מגרשי הבניה ביעודים השונים לרבות מגורים, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בנית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי עילי או תת-קרקעי בין קו הבניין 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 השונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.
		<b>תשתיות</b>	<b>6.7</b> העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדכים ובמגרשים ציבוריים. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכדומה וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.
		<b>עתיקות</b>	<b>6.8</b> כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התל"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%.
		<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<b>6.9</b> א. חריגה מגובה 75 מ' מעל פני השטח, במידה ותדרש, מחוייבת באישור נציג משהב"ט בועדה המחוזית לצורך שמירה על בטיחות טיסה במרחב. משרד הבטחון. ב. גובה התכנית מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים. ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף המיועד להקמת המבנים, יש להעביר את הבקשה לבחינת משהב"ט.
		<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>	<b>6.10</b> 1. רעש בעת הבניה: תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך מפורט לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריה ועמידה

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.10**

בתקנות הרעש התקפות באותה עת.

2. אתר הבניה :

א. סביב לאזור הבניה תוקם גדר אטומה.

ב. אחסון חומרי הבניה יתבצע בשטח האתר בלבד ללא גלישה מחוץ לגבולותיו, תוך שמירה על ניקיון דרכי הגישה וניקוי שטח האתר משאריות פסולת, חומרי גלם, ציוד וכ"ו עם סיום פעולות הפיתוח.

ג. ינקטו אמצעים ונוהלי תפעול למניעת מטרדי אבק ורעש למגורים באזור.

ד. לעת ביצוע עבודות הפיתוח ינתנו הנחיות לטיפול ומחזור של פסלת בנין ע"י היחידה הסביבתית.

ה. לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות, טיפול בפסולת בנין, התשס"ה 2005).

**חומרי חפירה ומילוי****6.11**

1. בשטחים בהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות מים.

2. היתר הבניה יציג מאזן בין חפירה למילוי ופתרון לעודפי העפר.

**שמירה על עצים בוגרים****6.12**

א. העצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח הבינוי ובנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויוגדרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.

ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.

**קווי תשתית****6.13**

מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :

1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפות כדלקמן :

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

ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

ג. 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.

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

ה. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.

**הוראות בזמן בניה****6.14**

1. הנחיות לאזור התארגנות/מחנה קבלן :

אזור התארגנות ומבני הקבלן ימוקם ככל הניתן בשטח התכנית, כל תנועה אל תחום התכנית ומתחומה החוצה, תתבצע בדרך שתוגדר מראש בשיתוף היחידה הסביבתית. לא יוקמו מחנות קבלן בתחומי פארק הנחל ולא בצמוד אליהם.

תוכן תכנית לגידור זמני, להצבת מבני עזר לקבלן ולהסדרי תנועה זמניים כחלק מהיתר הבניה.



**הוראות בזמן בניה****6.14**

אתר ההתארגנות יגודר ולא תתאפשר השלכת פסולת ממנו אל השטח הסובב.  
 2. פסולת בנין:  
 א. לא תותר שפיכת פסולת מכל סוג שהוא בתחום התכנית.  
 ב. תכנית בינוי ופיתוח למתחם תקבע אתר זמני למחזור פסולת בנין: 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.  
 ג. אחסון פסולת עודפי עבודות עפר לשימוש חוזר, יבוצע באופן מסודר באתרים מגודרים, מסומנים ומתוחמים, שיסומנו מראש ויהיו חלק מהיתר הבניה.  
 ד. תנאי להפעלת האתר הינו הגשת מסמך סביבתי המפרט השפעות סביבתיות, ואישורו ע"י היחידה הסביבתית המקומית.  
 ה. לאחר גמר עבודות הבניה והשימוש באתר, יערך שיקום נופי וחזותי עבור פיתוחו ליעודו המוצע עפ"י תכנית בינוי ופיתוח למתחם.

**7. ביצוע התכנית****.7****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

עד 10 שנים מיום אישורה.

