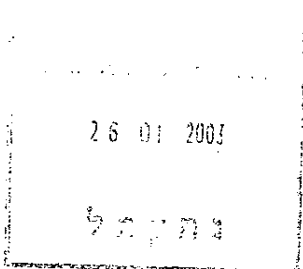


מעודכן לתאריך : 16.7.02



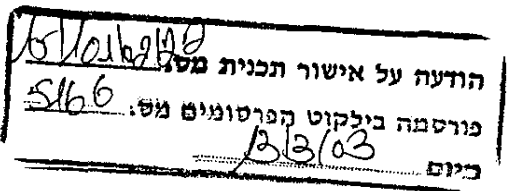
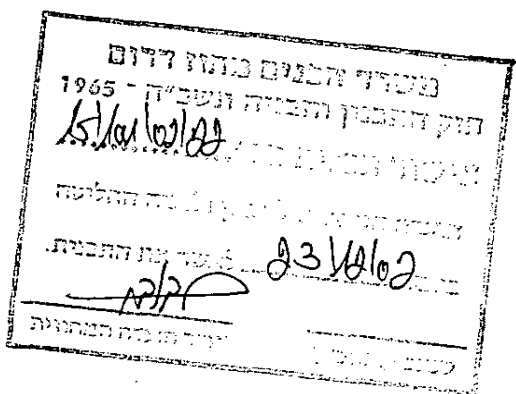
מרחב תכנון מקומי

נתיבות

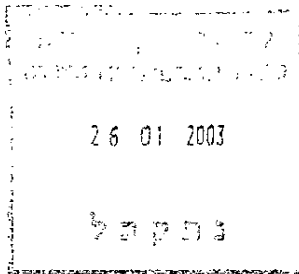
תכנית מתאר מס : 15/101/02/22

תכנית איחוד וחלוקה מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מתאר מס : 101/02/22 א'



- מחוז : הדרום
- נפה : באר-שבע
- עיר : נתיבות
- מקום : שכונת החורש
- גוש : 100279 ארעי
- חלקה : 1 חלק
- בעל הקרקע : מ.מ.י
- שטח התכנית : 239.487 דונם
- יוזם ומגיש התכנית : מ.מ.י. באמצעות י.ג. מתאר נהול ופתוח בע"מ
- עורך התכנית : ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
יהודה הנחתום 4 באר-שבע
טל' 9-08-6287668 פקס: 08-6287667
מ.ר. 35179
- תאריך : 12/99
- עדכון : 7/2002



מבוא

1. תאור כללי

א. גבולות תכנון:

תכנית זו מהווה את הגבול הצפון מערבי של העיר נתיבות. בצד המזרחי מותחמת השכונה ע"י כביש הטבעת של הישוב, מצפון כביש מתוכנן (ברוחב 29 מ') שמטרתו לאפשר פיתוח עתידי של העיר לכיוון צפון מערב, מזרעם נחל ביהו ובצדה המערבי גובלת התכנית בקו גבול תמ"א 22. התכנית המאושרת אינה תואמת עוד את צרכי הישוב ואת התפיסה העקרונית הקיימת בעיר-לבניה לאורך נחל ביהו. בתכנית המתאר החדשה הנמצאת בשלבי תכנון, מופיע אזור זה כאזור בניה למגורים.

ב. תאור האתר:

האתר ממוקם באזור משורי אשר משתפל במתינות (בשפוע של כ-4%) לעבר נחל ביהו האתר מחורץ בלשוניות החודרות לתוכו, לשוניות אלו וכן גדות הנחל קבלו טיפול הידרולוגי.

2. עקרונות התכנון:

א. בנוי:

מערך הבינוי השכונתי מבוסס על שני אזורי צפיפות האחד נחלק הדרום מערבי, המבוסס על בניה צמודת קרקע וקוטגים טוריים, אשר "מתחברים" לנחל ביהו ומהווים חלק ממנו. החלק הצפון מזרחי והחלק הדרום מזרחי יוצרים חזית אורבנית ועל-כן יועדו לבניה רוויה של דירות למגורים במבנים של עד 8 קומות

ב. נתוני בנוי:

סה"כ יח"ד בבניה רוויה	534
סה"כ יח"ד צמודות קרקע	72
סה"כ יח"ד קוטגים	30
סה"כ כללי	636 יח"ד.

ממוצע ברוטו לשכונה 2.3 יח"ד לדונם.
ממוצע נטו לשכונה 5.6 יח"ד לדונם.

3. מערך התנועה:

מערך התנועה מבוסס על רחוב ראשי המקביל לכביש הטבעת העירוני וכווננו צפון דרום הכביש מיצר טבעת באזור שכונת בנה ביתך וממנו מתפצלים רחובות משולבים בחלקו הצפוני מתחבר עם כביש חוצה נחל ביהו לפי תכנית מתאר.

4. פריסת מכני ציבור:

שטחי הציבור פרטים בשכונה בחלוקה של מתנ"ס שכונתי במרכז ובסמוך אליו מרכז מסחרי וביכנ"ס, גני ילדים ומעונות יום מפוזרים בשני מרכזי הכובד הגדולים של אזורי המגורים מצפון ומדרום.

5. פריסת שצפ"ים:

מערכת השצפ"ים תוכננה כהמשך מערך השטחים הירוקים של נחל ביהו. השצפ"פ המרכזי מהווה נקודת מפגש וחגורה ירוקה העוטפת את שכונת צמודי הקרקע השצפ הנמצא בחזית השכונה מהווה חגורה ירוקה ונקודת מפגש בכניסה. המערכות קשורות אחת לשניה כשיטה של טבעות סגורות.

6. ציר מעבר לאורך גדת הנחל:

התכנית כוללת שטח מעבר לציבור לכל אורך גדת הנחל. תחום הציר יהיה חופף לדרך הקיימת ו/או מעל קו ההצפה העליון. ציר זה ישמש למעבר תשתיות, שביל הולכי רגל, רוכבי אופנים וכדרך גישה לרכב שירות בלבד.

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 15/101/02/22 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים שינוי לתכניות מס' 101/02/22 א'.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס', 101/02/22 א' - מתאר נתיבות בתחום הקו הכחול של תכנית זו.

3. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים שינויים ביעודי הקרקע בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

4. מסמכי התוכנית

- 4.1 המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכניות:
א. 13 דפים הוראות בכתב (להלן: התקנון).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).
ג. נספח בינוי ערוך בק.מ. 1:1250 (מנחה בלבד).
ד. נספח תנועה ערוך בק.מ. 1:1250 (מנחה בלבד).
ה. נספח ניקוז והסדרת נחל תנוחה הנדסית וחתכים אופייניים ערוך בק.מ. 1:2500 (מנחה בלבד).
ו. נספח ניקוז והסדרת נחל תנוחה סטטוטורית ערוך בק.מ. 1:2500 (מנחה בלבד).

26 01 2003
נתקבל
1:2500

5. ציונים בתשריט

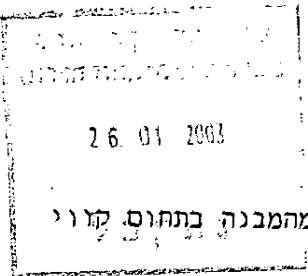
לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. תכליות ושימושים

6.1 אזור מגורים מיוחד

- א. באזור זה מותרת כניית מבנה מגורים עד 8 קומות עם אפשרות חניה תת-קרקעית.
ב. תותר הצמדת חצרות לדירות קומת הקרקע ובלבד שתובטח השארית חלק מהחצר משותפת לכלל דיירי הבית, בכפוף לאישור הועדה המקומית.
ג. תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה התת קרקעית בשטח של עד 6 מ"ר לכל יח"ד.
ד. לדירות בקומות עליונות תותר בניית עלית גג בשטח של עד 23 מ"ר ליח"ד שאר השטח ישמש למרפסות לקומות הגג, יושאר לפחות 25% משטח הגג למתקנים הנדסיים לכלל דיירי הבית.
ה. קווי הבניין של מרתף החנייה לא יחרגו מתחום קווי מגרש.
ו. תותר הקמת מחסן משותף עבור ציוד גינון, אחזקה, ותחזוקה ובנוסף מחסן משותף לעגלות (אפשר לשלב בלובי כניסה).
ז. ריכוז מכלולים (מרפסת):
1. כחלק מהבקשה להיתר יצוין פתרון ארכיטקטוני למסתור, להסתרת כל מכלולי השירות ויפורט עפ"י דרישות מהנדס העיר המסתור יהיה מחומר יציב, בלתי שקוף ובצורה שתבטיח את עמידותו בפני מפגעים חיצוניים.
2. המסתור לא ייבנה מעל לכניסת הבית.
ח. יותר שלוב גגות רעפים בגגות שטוחים.

ט. חומרי הגמר של גגות משופעים יהיו: רעפי חרס, או רעפי בטון בגווני אדמה (כגון חום; חמרה, אפור כהה, בז או ירוק) וכן מרזבים מפח ו/או ארגזי רוח מעץ, לא יותרו מתקנים מכניים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש בלבד המותקנים ע"ג שיפוע הגג. הקולטים לא יבלטו יותר מ 15 ס"מ מפני הגג העליונים.



י. כל בניין יהיה מצופה לפחות 70% אבן טבעית.
 יא. תחנות הטרינספורמציה וחדרי בזק יוקמו כחלק נפרד מהמבנה בתחום קווי בנייה מותרים.

6.2 אזור מגורים ג'

- א. באזור זה מותרת כניית מבני מגורים בגובה מירבי של 4 קומות מסוגים שונים. (לא כולל עלית גג), עם אפשרות חניה תת-קרקעית.
- ב. תותר הצמדת חצרות לדירות קומת הקרקע ובלבד שתובטח השארית חלק מהחצר משותפת לכל דיירי הבית. זאת בכפוף לאישור הועדה המקומית.
- ג. תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה התת קרקעית בשטח של עד 6 מ"ר לכל יח"ד.
- ד. לדירות בקומות עליונות תותר בניית עלית גג בשטח של עד 23 מ"ר ליח"ד שאר השטח ישמש למרפסות לקומות הגג, יושאר לפחות 25% משטח הגג למתקנים הנדסיים לכלל דיירי הבית.
- ה. לא יותרו חניות לדיירים מעבר לקוי בניין לכוון כביש מס' 18. וכביש מס' 14.
- ו. קווי הבניין של מרתף החנייה לא יחרגו מתחום קווי מגרש.
- ז. יוקם מחסן משותף עבור ציוד גינון, אחזקה, ותחזוקה בכניסה לכל הבניין יוקם מחסן משותף לעגלות (אפשר לשלב בלובי כניסה).
- ח. ריכוז מכלולים (מרפסת):

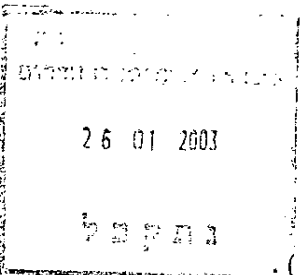
- 1. כחלק מהבקשה להיתר יצוין פתרון ארכיטקטוני למסתור, להסתרת כל מכלולי השירות ויפורט עפ"י דרישות מהנדס העיר המסתור יהיה מחומר יציב, בלתי שקוף ובצורה שתבטיח את עמידותו בפני מפגעים חיצוניים.
- 2. המסתור לא ייבנה מעל לכניסת הבית.
- ט. יותר שלוב גגות רעפים בגגות שטוחים.
- י. חומרי הגמר של גגות משופעים יהיו: רעפי חרס, או רעפי בטון בגווני אדמה (כגון חוס, חמרה, אפור כהה, בז או ירוק) וכן מרזבים מפח ו/או ארגזי רוח מעץ, לא יותרו מתקנים מכניים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש בלבד המותקנים ע"ג שיפוע הגג. הקולטים לא יבלטו יותר מ 15 ס"מ מפני הגג העליונים.

יא. מרפסות בלתי מקורות

- לכל יח' דיור תהיה מרפסת מגורים בלתי מקורה אחת לפחות ששיטחה המזערי 5% משטח יחידות הדיור.
- יב. חומרי הגמר של המבנים יהיו: אבן ניסורה, שיש, טיח או שלובים ביניהם כל בניין יהיה מצופה לפחות 70% אבן טבעית.
- יג. תחנות הטרינספורמציה וחדרי בזק יוקמו כחלק נפרד מהמבנה בתחום קווי בנייה מותרים.

6.3 אזור מגורים א'

- א. באזור זה תותר הקמת יחידת דיור אחת בכל מגרש.
 - ב. במגרשים מס' 153 עד 158 ועד בכלל מותרת כניית מבני מגורים טוריים בגובה מירבי של 2 קומות בבניה צמודת קרקע-סה"כ 5 יח"ד בכל אחד מהמגרשים.
 - ג. תותר כניית עליית גג בשטח של עד 23 מ"ר ליחידת דיור.
 - ד. המרתף לא יחרוג מגבול קו הבניין.
 - ה. יותר שילוב גגות רעפים וגגות שטוחים.
 - ו. חניות מקורות לרכב
- (1) תותר הקמת חניות מקורות לרכב לחזית דרך בשטח מכסימלי 25.5 מ"ר לפי התנאים כדלקמן:
 חניות הרכב יבנו על הגבול המשותף עם מגרש שכן פרט למגרשים פינתיים ומגרשים הגובלים עם מגרשים פינתיים הכל לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ובאישור מהנדס העיר.



(2) קווי בנין לחניות רכב

- קדמי : 0.0 מ' או 1.0 (באשור מהנדס העיר).
- צדדי : 0.0 מ' לגבול עם מגרש שכן. במקרה והמגרש גובל גם בצד בדרך כלשהי, תותר הקמת חניות רכב במגרש רק בגבול המרוחק ביותר ממפגש הדרכים.
- (3) כל זוג סככות רכב בין שכנים יתוכנן בעיצוב תואם אחד למשנהו.

ז. מרתפים

- (1) לכל יח"ד תותר בניית מרתף.
- (2) המרתף לא יבלוט מקווי הבניין.
- (3) פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ-0.80 מ' מעל פני ה-0.0 של המבנים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
- (4) לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבניין בלבד.
- ח. כל הבניין יהיה מצופה לפחות 70% אבן טבעית.

6.4 אזור מסחרי

- א. תותר הקמת חנות/חנויות למסחר קמעוני מסוגים שונים.
- ב. הגגות באזור המסחר והציבור יהיו עשויים מרעפים או פח אלומיניום או גג שטוח מבטון והשילובים ביניהם.
- ג. חומרי גמר של המבנה יהיו אבן על עבודיה השונים, אלומיניום, זכוכית והשילובים ביניהם.

6.5 שטח לבניני ציבור

- א. באזור זה מותרת כניית בניני ציבור בתכליות הבאות: גני ילדים, מעונות יום תחנה לטפול לאם ולילד, מועדון, מוסדות דת בית כנסת, מקווה, מתקנים הנדסיים וכיו"ב.
- ב. הגגות באזור המסחר והציבור יהיו עשויים מרעפים או פח אלומיניום או גג שטוח מבטון והשילובים ביניהם.

6.6 שטח ציבורי פתוח

השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו מנוצלים לפיתוח גנני, למגרשי משחק לילדים, לשבילים למעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, לא תותר בהם כל בניה למעט פיתוח כגון: ריצופים, גדרות, מצללות, קירות תומכים וכד'. תותר הקמת מתקנים הנדסיים. כגון : תחנות טרנספורמציה וחדרי בזק לפי תכנית בנוי כולל העברת קווי תשתית תת קרקעיים, מערכת ניקוז וכד'.

6.7 דרכים וחניות ציבוריות

שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות חניות, מדרכות, שבילים להולכי רגל נתיבי אופניים, גינון, ניקוז ומעבר קווי תשתית, מדרכות הדרכים ירוצפו באבן משולבת על פי תוכנית פיתוח בתאום עם מהנדס העיר. בדרך מס' 18 יוסדר שביל לרוכבי אופניים ברוחב של עד 2.5 מ' כחלק מרצועת הדרך בנוסף למדרכה להולכי רגל.

6.8 זרד משולבת

שטח זה מיועד לתנועת הולכי רגל משולבת בתנועת רכב. ביצוע הרחוב המשולב יהיה על-פי תכנית פיתוח בק.מ. 1:250 אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה ושינוייהם מעת לעת.

מקום ל

6.9 יער נטע אדם-קיים לפי תמ"א 22

שטח יער הנטוע עצי נטע אדם. תותר העברת קווי תשתית; לרבות דרך-קו-המים, קו ביוב, תוואי ניקוז לנחל, חשמל, תיקשורת וכל האמור בהתאם להוראות תמ"א 22.

7. הוראות בניה ובנוי**7.1 מחסנים**

- (א) לא תותר הקמת מחסנים פרטיים בקומת הקרקע בחצרות פרטיות של המבנה אלא אם נתקיימו לגביהם התנאים הבאים:
- (1) המחסן מהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין.
 - (2) עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבניין.
 - (3) תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהתד הבניה.

7.2 מפלט מבנים

מפלט 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 מביד השנים.

7.3 אצירת-אשפה

בבניה הרוויה ובאזור הקוטגים 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 מהתכנית לביצוע. בבניה צמודת הקרקע, ישמשו מיכלי אשפה, מיכל לכל יחיד. כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי שהוא חלק מתכנית הפיתוח הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן אין לסגור גישה למתקנים אלו ע"י שער או בכל צורה אחרת.

7.4 גדרות בנויות וקירות תומכים

- (1) 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 מתכנית 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 בתכנית הפתוח.
- (2) כל הגדרות הפונות לרחוב לשטחים ציבוריים, כולל הגדרות האחוריות (לכוון נחל בזהו) יהיו בציפוי אבן בעבוד אשר יקבע בתכנית הפיתוח. כללים אלו יחולו בכל מקום בו יבוצע ציפוי אבן, כולל בתוך תחומי המגרשים.

7.5 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 תכנית הפיתוח.

7.6 מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז, חיווט חשמל ותקשורת

- א. מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים (בגדר הבית בקומת הכניסה ובחדר המדרגות) ו/או טמונים בשלד הכניה ו/או בכל פתרון אחר אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.
- לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט תיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, חשופים ע"ג עמודים ו/או חזיתות פנימיות של קומות העמודים.

ג. לאזור בנה ביתך ולבניה צמודת קרקע יאותר מקום אשר ישמש למיקום הפילרי למערכות התשתית כולל טלפון, חשמל, כבלים וכדומה הפילרים יהיו אחידים דלתות הפילרים יהיו מפח.

7.7 מצללות

- א. 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.
- ב. במצללות לקירווי חניות יותר קו בנין אפס, תהיה אחידות בעיצובן ותפורטנה בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר.
- ג. מצללות בחצרות פרטיות ובדירות צמודות קרקע יהיו חלק מן הבקשה להיתר.

7.8 גגות

- א. בשכונה מתוכננים בנינים בני חמש ושמונה 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 בצרף רשימה של חומרי הגמר לכל המתקנים כדוגמת: מערכת סולרית, מערכת קירור וצינור וכיו"ב לתליית כביסה בגגות צמודים או במרפסות גג ימצא פתרון ארכיטקטוני המשתלב עם חזות הבניין.
- ב. חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגג יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני EPDM לבן, PVC לבן וכד').
- ג. לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכד'). השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל (לא יותר חיפוי באגרסט רך המוטבע עליהן אינטגלרית).

7.9 צורתן ומראהו של הבניין

חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן נסורה, שיש, טיח, או שילובים ביניהם.

7.10 מעליות

כל בנין בן 4 קומות ומעלה יחוייב בהתקנת מעלית.

7.11 סידורים לנכים

בכל בניין, המכיל מעלית תותקן מדרכה מתאימה לנכים, הקושרת לבין המעלית. הכניסה לבית והחניה לבין המעלית.

7.12 הנחית פתוח מיוחד למגרשים הצמודים לגדת הנחל:

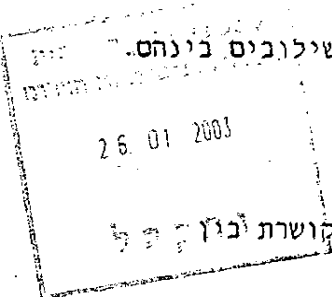
- א. למניעת התחתרות הקרקע יקבעו במסגרת תכנית הבנוי והפתוח מפלסי קרקע בתחום מגרשים מס' כל המגרשים לאורך גדת הנחל, כך שיובטח נקוד מי הנגר העילי אל תחום הדרך או הש.צ.פ.
- ב. לכל הגדרות והקירות התומכים הפונים לנחל תוכן תכנית עצוב מפורטת הקובעת סוג האבן, גבה מכסימלי, פרטים וכד'.

7.13 ציר מעבר לאורך גדת הנחל:

התכנית כוללת שטח מעבר לציבור לכל אורך גדת הנחל. תחום הציר יהיה חופף לדרך הקיימת ו/או מעל קו ההצפה הקיימת ו/או מעל קו ההצפה העליון. ציר זה ישמש למעבר תשתיות, שבלי הולכי רגל, רוכבי אופניים וכדרך גישה לרכב שירות בלבד.

8. חניות

- א. החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.
- ב. ביצוע מגרשי החניה יהיה באבן משולבת או חומר שונה ערך החניה תשולב עם מקומות לעצים להצללת המכוניות כולל מערכת השקיה ומצללות.



9. הנחיות כלליות למערכות תשתית

9.1 כללי

- א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים הנחת קווי מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים-הכל לשיעור רצון הרשויות המוסמכות.
- ב. תינתן זכות מעבר של מערכות תשתיות למגרשים שבתחום התוכנית למערכות מים, ביוב וניקוז כאשר פיתוח של מגרשים שבניס יחייב זאת. העברת קווים אלו תותר רק בין קו הבניין לגבול המגרש לרשות המקומית קיימת זכות לטפל בנ"ל בכל עת ולפי צורך כמו כן תאופשר חדירת כטיסי בטון לעמודי חשמל, ושוחות בזק לתחומי המגרשים.
- ג. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבון, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

9.2 תשתיות חשמל

- א. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה כאשר המדידה תהיה בקר המשוך על הקרקע בין ציד קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'



- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. מונים של חברת החשמל להזנת הבתים, (באזור בנה ביתך וצמודי קרקע) יתקנו בגומחות בטון בגדר שבחזית הבית תותר חדירה של גומחת הבטון עד 1.5 מ' אל תוך שטח המגרש במגרשים בנה ביתך וצמודי קרקע.

9.3 רשתות חשמל

- א. רשתות החשמל מתח גבה ומתח נמוך תהיינה תת-קרקעיות בכל גבולות התכנית.

9.4 תקשורת וטלוויזיה בכבלים

- א. כל תשתיות התקשורת, בזק טל"כ תהיינה תת-קרקעיות בכל גבולות התכנית.
- ב. תותר הקמת אנטנה ו/או צלחת קליטה אחת לשידור טלוויזיה, נפרדת לכל מגרש.
- ג. כל עבודה תבוצע בתחום הנחל תהיה באישור רשות הניקוז.

9.5 ניקוז

- א. תוגש תכנית ניקוז, התכנית תאושר ע"י רשות הניקוז ומהנדס העיר.
- ב. הסדרת הניקוז תבוצע יחד עם כל עבודות התשתית.
- ג. כל עבודה שתבוצע בתחום הנחל תהיה באישור רשות הניקוז וקק"ל ותלווה ע"י אדריכל נוף.

26.01.2003

נתקבל

10. טבלת אזורים שמושים זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

קווי בנין	מס' קומות מירבי + מרתף (2) (3)	תכנית קרקע מרבית לבנין (מ"ר) (1)	שטח בניה מרבי ב-מ"ר				מס' יח' דיור מירבי למגרש	שטח מגרש מזערי (ד') (ד')	מספר מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי + שרות (מ"ר) (4)	מטרות שרות		מטרות עקריות					
				מעל הקרקע (8)	מתחת לקרקע	מעל הקרקע					מתחת לקרקע
א	צ	ק									
כמצויין בתשריט	+ 2	160	325	45	75	205	-	1	0.987	101	מגורים א' (בנה ביתך)
	+ מרתף	160	325	45	75	205	-	1	0.930	102	
	עלית	160	325	45	75	205	-	1	0.890	103	
	גג	160	325	45	75	205	-	1	0.906	104	
	(5)	160	325	45	75	205	-	1	0.930	105	
		160	325	45	75	205	-	1	0.760	106	
		160	325	45	75	205	-	1	1.019	107	
		160	325	45	75	205	-	1	1.019	108	
		160	325	45	75	205	-	1	0.530	109	
		160	325	45	75	205	-	1	0.504	110	
		160	325	45	75	205	-	1	0.504	111	
		160	325	45	75	205	-	1	0.504	112	
		160	325	45	75	205	-	1	0.502	113	
		160	325	45	75	205	-	1	0.504	114	
		160	325	45	75	205	-	1	0.504	115	
		160	325	45	75	205	-	1	0.504	116	
		160	325	45	75	205	-	1	0.504	117	
		160	325	45	75	205	-	1	0.532	118	
		160	325	45	75	205	-	1	0.527	119	
		160	325	45	75	205	-	1	0.555	120	
		160	325	45	75	205	-	1	0.504	121	
		160	325	45	75	205	-	1	0.504	122	
		160	325	45	75	205	-	1	0.504	123	
		160	325	45	75	205	-	1	0.514	124	
		160	325	45	75	205	-	1	0.540	125	
		160	325	45	75	205	-	1	0.583	126	
		160	325	45	75	205	-	1	0.504	127	
		160	325	45	75	205	-	1	0.504	128	
		160	325	45	75	205	-	1	0.504	129	
		160	325	45	75	205	-	1	0.555	130	
	160	325	45	75	205	-	1	0.555	131		
	160	325	45	75	205	-	1	0.504	132		
	160	325	45	75	205	-	1	0.504	133		
	160	325	45	75	205	-	1	0.504	134		

- (1) תכנית קרקע מירבית אינה כוללת שטח חניה מקורה, מצללות ומבנה עזר.
- (2) גבה בנייה מירבי מדוד ממפלס המדרכה בנקודה הגבוהה בחזית הכביש.
- (3) חדרי מעליות אינם נמנים במנין הקומות.
- (4) שטח עלית הגג נכלל בסה"כ שטח המבנה.
- (5) הגובה המירבי כולל עליות הגג יהיה 9.5 מ'.
- (8) באזור מגורים א' תהיה חלוקת שטחי השרות ליחידה כדלקמן: מ.מ.ד עד 10 מ"ר מחסן עד 10 מ"ר חניה מקורה עד 25 מ"ר.

קווי בניין			מס' קומות מירב + מרתף (2) (3)	תכנית קרקע מרבית לבנין (מ"ר) (1)	שטח בניה מרבי ב-מ"ר				מס' יח' דיור מירב למגרש	שטח מגרש מזערי (ד') (1)	מספר מגרש	אזור	
א	צ	ק			סה"כ עיקרי + שרות (מ"ר) (4)	מטרות שרות		מטרות עקריות					
						מעל הקרקע (8)	מתחת לקרקע	מעל הקרקע					מתחת לקרקע
				160	325	45	75	205	-	1	0.519	135	מגורים א' (בנה ביתד)
				160	325	45	75	205	-	1	0.540	136	
				160	325	45	75	205	-	1	0.579	137	
				160	325	45	75	205	-	1	0.504	138	
				160	325	45	75	205	-	1	0.504	139	
				160	325	45	75	205	-	1	0.504	140	
				160	325	45	75	205	-	1	0.555	141	
				160	325	45	75	205	-	1	0.527	142	
				160	325	45	75	205	-	1	0.532	143	
				160	325	45	75	205	-	1	0.504	144	
				160	325	45	75	205	-	1	0.504	145	
				160	325	45	75	205	-	1	0.504	146	
				160	325	45	75	205	-	1	0.504	147	
				160	325	45	75	205	-	1	0.504	148	
				160	325	45	75	205	-	1	0.504	149	
				160	325	45	75	205	-	1	0.504	150	
				160	325	45	75	205	-	1	0.504	151	
				160	325	45	75	205	-	1	0.530	152	
				160	325	45	75	205	-	1	0.965	159	
				160	325	45	75	205	-	1	0.985	160	
				160	325	45	75	205	-	1	1.270	161	
				160	325	45	75	205	-	1	1.035	162	
				160	325	45	75	205	-	1	1.032	163	
				160	325	45	75	205	-	1	0.970	164	
				160	325	45	75	205	-	1	1.231	165	
				160	325	45	75	205	-	1	1.293	166	
				160	325	45	75	205	-	1	0.914	167	
				160	325	45	75	205	-	1	0.962	168	
				160	325	45	75	205	-	1	1.001	169	
				160	325	45	75	205	-	1	0.939	170	
				160	325	45	75	205	-	1	0.922	171	
				160	325	45	75	205	-	1	0.916	172	
				160	325	45	75	205	-	1	1.126	173	
				160	325	45	75	205	-	1	0.916	174	
				160	325	45	75	205	-	1	1.027	175	
				160	325	45	75	205	-	1	0.999	176	
				160	325	45	75	205	-	1	0.928	177	
				160	325	45	75	205	-	1	1.003	178	

- (1) תכנית קרקע מירבית אינה כוללת שטח חניה קורה, מצללות ומבנה עזר.
(2) גבה בנייה מירבי מדוד ממפלס המדרכה בנקודה הגבוהה בחזית הכביש.
(3) חדרי המעליות אינם נמנים במנין הקומות.
(4) שטח עלית הגג נכלל בסה"כ שטח המבנה.
(5) הגובה המירבי כולל כולל עלית הגג יהיה 9.5 מ'.
(8) באזור מגורים א' תהיה חלוקת שטחי השרות ליחידה כדלקמן: מ.מ.ד עד 10 מ"ר מחסן עד 10 מ"ר חניה מקורה עד 25 מ"ר.

נתקבל

קווי בנין	מס' קומות מירבי +מרתף (2)	תכסית קרקע מרבית לבנין (מ"ר) (1)	שטח בניה מרבי ב-מ"ר				מס' יח' דיור מירבי למגרש	שטח מגרש דונם	מספר מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי +שרות (4)	מטרות שרות		מטרות עקריות					
				מעל הקרקע (9)	מתחת לקרקע	מעל הקרקע					מתחת לקרקע
א	ק	צ	ק	א	א	א	א	א	א		
כמצויין בתשריט	+ 2	600	1,375	225	200	950	-	5	1.737	153	מגורים א' קוטגים
	+מרתף	600	1,375	225	200	950	-	5	1.674	154	
	עלית	600	1,375	225	200	950	-	5	1.933	155	
	גג	600	1,375	225	200	950	-	5	1.680	156	
		600	1,375	225	200	950	-	5	1.680	157	
		600	1,375	225	200	950	-	5	1.994	158	
	6 1 5	3,000	14,580	2,410	2,780	9,390	-	84	7.435	301	מגורים מיוחד
	6 1 5	2,500	10,400	1,850	890	7,660	-	67	6.160	302	
	6 1 5	2,500	10,400	1,850	890	7,660	-	67	6.182	303	
	6 1 5	2,700	16,970	1,700	8,290	6,980	-	60	6.676	304	
כמצויין בתשריט	5	1,300	4,590	940	510	3,140	-	30	3.285	401	מגורים ג'
	5	2,600	8,570	1,630	1,010	5,930	-	54	6.438	402	
	5	1,600	4,160	940	510	2,710	-	30	3.935	403	
	5	2,300	8,560	1,620	1,010	5,930	-	54	6.561	404	
	5	2,300	8,520	1,610	1,010	5,900	-	48	5.793	405	
	4	2,300	3.134	607	340	2.187	-	40	2.910	406	
	4	900	3.134	607	340	2.187	-	40	2.718	407	
כמצויין בתשריט	1	265	265	15	-	250	-		1.200	502	אזור למבני ציבור
	1	265	265	15	-	250	-		1.200	503	
	1	470	470	40	-	430	-		1.779	504	
	1	470	470	40	-	430	-		1.779	505	
	1	265	265	15	-	250	-		1.200	506	
	1	470	470	40	-	430	-		1.042	507	
	2	1000	1,900	100	-	1,800	-		3.706	508	
	+2מרתף	300	450	50	150	250	-		1.201	509	
כמצויין בתשריט	1	1,100	1,600	100 (5)	100 (6)	1,000	400		4.424	601	אזור מסחרי

- (1) תכסית קרקע מירבית אינה כוללת שטח חניה מקורה, מצללות ומבנה עזר.
- (2) גבה בנייה מירבי מדוד ממפלס המדרכה בנקודה הגבוהה בחזית הכביש.
- (3) חדרי המעליות אינם נמנים במנין הקומות.
- (4) שטח עלית הגג נכלל בסה"כ שטח המבנה.
- (5) הגובה המירבי כולל כולל עלית הגג יהיה 9.5 מ'.
- (6) בשטח המרתף יותרו השימושים הבאים : מ.מ.מ וחדרים טכנים.
- (9) באזור מגורים א' קוטגים תהיה חלוקת שטחי השרות ליחידה כדלקמן: מ.מ.ד עד 10 מ"ר מחסןעד 10 מ"ר חניה מקורה עד 15 מ"ר.

קווי בנין			מס' קומות מירבי +מרתף (2) (3)	תכנית קרקע מרבית לבנין (מ"ר) (1)	סה"כ עיקרי +שרות (4)	שטח בניה מרבי ב-מ"ר				מס' יח' דיור מירבי למגרש	שטח מגרש דונס	מספר מגרש	אזור
א	צ	ק				מטרות שרות		מטרות עקריות					
						מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע				
0	0	0	1	80	80			(7) 80		1.348	701	ש.צ.פ	
			1	80	80			80		4.874	702		
			1	80	80			80		4,080	703		
			1	80	80			80		0.259	704		
			1	80	80			80		1,188	705		
			1	80	80			80		0.584	706		
			1	80	80			80		1.298	707		
			1	80	80			80		7.342	708		
			1	80	80			80		0.377	709		
			1	80	80			80		0.113	710		
			1	80	80			80		1.780	711		
			1	80	80			80		1,780	712		
			1	80	80			80		0.159	713		
			1	80	80			80		0.394	714		
			1	80	80			80		0.394	715		
			1	80	80			80		0.067	716		
			1	80	80			80		0.295	717		
			1	80	80			80		0.772	718		
			1	80	80			80		0.235	719		
			1	80	80			80		1,293	720		

- (1) תכנית קרקע מירבית אינה כוללת שטח חניה מקורה, מצללות ומבנה עזר.
- (2) גבה בנייה מירבי מדוד ממפלס המדרכה בנקודה הגבוהה בחזית הכביש.
- (3) חדרי המעליות אינם נמנים במינין הקומות.
- (4) שטח עלית הגג נכלל בסה"כ שטח המבנה.
- (7) תותר הקמת תחנת טרנס' עד לגדל של 40 מ"ר לתחנה בתתום המגרש בתאום עם ח"ח על פי תכנית בנוי אשר תאושר ע"י הועדה המקומית, יש לאפשר פתח גישה להכנסת טרנספורמטור מתוך דרך צבורית קיימת.

25 01 2003

מפקח

11. חלוקה ורשום

חלוקה ורשום יבצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"א 1965.

12. הפקעה לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

13. תנאים למתן היתר בניה

- א. התרי בניה ינתנו לפי תכנית ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
- ב. אישור תכנית בנוי ופיתוח ותכנית נוף בק"מ 1:250 אשר תכיל פתרונות לניקוז עיצוב גדרות וחניות מקורות, גינון, נטיעות, מיקום בלוני גז פילרים חשמל ותקשורת ומיכלים לאצירת אשפה.
- ג. אישור תכנית הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ד. היתר בניה לשכונת מגורים חדשה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ה. באזור למבני ציבור ומסחר בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ו. במגרש 301 היתר הבניה יכלול פתרון להסדרת מוצא הניקוז מדרג מס' 18.
- ז. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מורכו.
- ח. לא ינתנו היתרי בניה למגורים לפני תחילת עבודות לבניית שלב א' במכון הטהור נתיבות שיטהר 8,000 מ"ק שפכים ליממה.
- ט. תנאי להיתר בניה במגרשים הסמוכים לכבישים 14 ו 18, הוא שהבקשה להיתר תכלול מיגון דירתי שיבטיח הפסד רעש, לפי הפרוט להלן:
במגרשים מס' 301, 304, 403, 404, 405 יובטח הפסד רעש של לפחות 30 Db(A).
במגרשים מס' 302, 303, 401, 402 יובטח הפסד רעש של לפחות 25 Db(A).
- י. תנאי לאכלוס המגרשים הסמוכים לכבישים 14 ו 18 (מגרשים מס' 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 405) יהיה השלמת ביצוע המיגון הדירתי במכנים וקבלת אישור על כך מהיחידה לאיכות הסביבה.

14. תאריכי ושלבי ביצוע התוכנית

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

26.01.2003

צ' ת ק ב ל

