



1. תאור כללי וגבולות תכנון:

- א. התכנית מהווה חלק-ראשון של תכנית פיתוח כוללת להרחבת העיר במשבצת הקרקע הממוקמת ממזרח לנחל בוהו וממערב לכביש הטבעת העירוני. בחלקה הדרום מערבי מתוחמת התכנית במסדרון הרכבת, באזור הדרום מזרחי בכביש הכניסה לתחנת הרכבת ובחלקה הצפוני בשכונת החורש.
- ב. התכנית תואמת את הנחיות תכנית המתאר החדשה וכוללת בנוסף לשכונות המגורים גם מרכז חינוכי.

2. תאור האתר:

אזור גבעי אשר משתפל במתינות מכיוון מזרח למערב לעבר נחל בוהו באזור הצפוני האתר מחורץ בלשוניות החודרות לתוכו ואשר מחייבות טפול הדרולוגי מתאים לכל אורכן.

3. עקרונות התכנון:

בינוי:

- א. המערך מבוסס על יצירת שדרה מרכזית לאורך כביש מספר 8 המלווה בבנייה רוויה במבנים בגובה משתנה בני 4 עד 8 קומות משני צידיו, כביש זה מחבר את השכונות הקיימות לשכונות החדשות המתוכננות ממערב לנחל בוהו.
- ב. מדרום לכביש זה מתוכננת שכונה המאוכלסת במבנים צמודי קרקע אשר מהווים כיום את גבולה הדרומי של העיר.
- ג. לאורך כביש הטבעת העירוני (כביש מס' 1) תוכננו מבנים בגובה משתנה בני 4 עד 8 קומות למתן "תחושה אורבנית" לכל אורכו.

ד. נתוני בינוי:

1,452	סה"כ יח"ד בבניה רוויה
141	סה"כ יח"ד בנה ביתך
116	סה"כ יח"ד בבניה טורית
1,709	סה"כ

4. מערך התנועה:

- א. המערך מבוסס על כביש מאסף ראשי בכיוון מזרח מערב ברוחב של 29 מ' (כביש מס' 8) המתחבר לכביש הטבעת העירוני (כביש מס' 1), בחלקו המזרחי, חוצה את נחל בוהו ומתחבר אל המערך העירוני אשר מתוכנן ממערבו. לכל אורכו של כביש זה מתחברים הכבישים השכונתיים.
- ב. כביש מס' 3 הממוקם בגבול התכנית מצפון לכביש 8 משמש בנוסף להיותו כביש מחבר בין השכונות הנמצאות מצפון וממזרח לנחל בוהו גם כביש המשרת את השכונה.
- כביש מס' 35 הממוקם מדרום לכביש מס' 8 והמחובר לכביש הטבעת העירוני משמש כדרך גישה לרכבת ומשמש ככביש עזר וכניסה נוספת לבניה הרוויה הכלואה בינו לבין כביש מס' 8.
- ג. רשת הכבישים הפנימית נשענת בעיקרה על כביש מס' 8 במסלולים טבעתיים.

5. פריסת מבני ציבור:

- א. בשכונה מתוכננים מבני ציבור עירוניים ושכונתיים.
- ב. אשכול מבני ציבור עירוניים מרוכזים בחלקה הצפוני של השכונה ולאורכו של כביש הטבעת.
- ג. שאר מבני הציבור השכונתיים מפוזרים בתוך השכונה בצמוד לשצפיים ע"מ לאפשר רדיוסי שירות נוחים למשתמשים, חלקם מוקמו לאורך מסדרון הרכבת ע"מ להוות חייץ בין המגורים למסדרון הרכבת.

6. פריסת שצ"פים:

- א. מסביב לשכונה לאורך הקפה משתרעת טיילת משולבת בשביל אופניים אשר לארכה ממוקמים שטחים ציבוריים פתוחים ברמות פיתוח שונות ויער.
- ב. לאורך מסדרון הרכבת מתוכנן שצ"פ שאמור להוות חייץ אקוסטי וטיילת.
- ג. כל מערכת הכבישים הפנימיים הניצבים לכביש מסי 8, מסתיימים בטיילת ההיקפית.

7. פתרון הביוב:

תשתית הביוב השכונתית מתחברת לקו ביוב מאסף המתוכנן לאורך נחל בוהו המגיע עד מכון טיהור השפכים העירוני.

פרוגרמה בפועל - שכונת נתיבות מערב				
מס' יח"ד	מספר נפשות ליח"ד	אוכלוסייה חזויה	גודל שנתון	מספר נפשות בשנתון
1,709	3.65	6,238	2.25%	140
שטח התוכנית בדונמים	1,050		מס' יח"ד לדונם	1.63
נושא	פרוט	כמות	תאור בנוי	סה"כ בדונם
מסחר ושירותים עסקיים ואישיים	מסחר, בנק, מרפאה שירותים אישיים	שני מרכזים מסחריים	מרכז 1 - 4,000 מ"ר ועוד 2,000 מ"ר באזור מגורים מיוחד משולב עם חזית מסחרית	מרכז 1- 6.4 דונם
תרבות וספורט	מרכזי תרבות ונוער	מתנ"ס בית נוער	מתנ"ס - 2,570 מ"ר בית נוער - 1,660 מ"ר	מתנ"ס - 5.0 דונם בית נוער - 3.2 דונם
שצ"פים ושטחים ירוקים	טיילת מערבית, טיילת נחל בוהו, מערך שטחים פתוחים ויער	141.5 דונם	שטח היער כ - 205 דונם	
חינוך	מעונות יום - 4 גני ילדים - 5 בתי ספר יסודיים - 2 בית ספר מקיף - 1	מעונות יום (16 כיתות) 2,000 מ"ר גני ילדים 1,100 מ"ר (12 כיתות) 2 בתי ספר 7,000 מ"ר (31 כיתות) בית ספר מקיף 6,300 מ"ר (18 כיתות)	שטח מעונות יום 6.9 דונם שטח גני ילדים 6.7 דונם שטח בתי ספר 30.4 דונם שטח בי"ס מקיף 25 דונם	
בתי כנסת	בתי כנסת - 4	שטח בנוי בבתי הכנסת 3,115 מ"ר	שטח לבתי הכנסת 4.6 דונם	
עתודה למבני ציבור	שני מגרשים בשטח של 5.5 דונם ביחד המאפשרים בינוי של כ- 2,290 מ"ר בשתי קומות			

מרחב תכנון מקומי – נתיבות

מרחב תכנון מקומי – שמעונים

תכנית מס' 127/02/22

נתיבות מערב

הוראות התכנית

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
עיר	:	נתיבות
מקום	:	נתיבות מערב נ. צ מרכזי – 159,100 ; 592,000
גוש וחלקות	:	גוש 100278 חלקות 7,11,27 גוש 100279 גוש לא מוסדר גוש 100285/3 חלקה 1 גוש 100279/1 חלקה 2
בעלי הקרקע	:	מנהל מקרקעי ישראל
שטח התכנית	:	1,050.256 דונם
יזום ומגיש התכנית:	:	מינהל מקרקעי ישראל באמצעות י.ג. מתאר ניהול ופיתוח בע"מ רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע
עורך התכנית	:	ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רח' יהודה הנחתום 4 באר-שבע אלי ארמון מ.ר. 35179
תאריך	:	01/2007
עדכון	:	04/2008

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 127/02/22 תכנית אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים - נתיבות מערב.

2. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר נתיבות מס' 101/02/22 א' ולתכנית מתאר עזתה מס' 328/02/7.

3. מטרת התכנית:

- א. הקמת שכונת מגורים חדשה 1,709 יח"ד ממערב לנתיבות ע"י שנוי יעוד הקרקע מפארק עירוני, יער נטע אדם קיים, רצועת ניקוז, אזור חקלאי ודרך מוצעת ליעודים: אזור מגורים א', אזור מגורים ג', אזור מגורים מיוחד, שטח לבנייני ציבור, אזור מסחרי, אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית, שביל להולכי רגל, שטח ציבורי פתוח, יער, פארק עירוני, דרך משולבת ודרכים.
- ב. דיוק תחום יער לפי תמ"א 22.
- ג. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ה. קביעת הנחיות בניה ובינוי.

4. מסמכי התכנית:

- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.
- א. 22 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:2500 (להלן: "התשריט").
- ג. נספח בינוי מנחה ערוך בק.מ. 1:2500.
- ד. נספח תנועה מנחה ערוך בק.מ. 1:2500 (מחייב לענין מעגלי התנועה ומספר התניות במגרש המופיעים בנספח).
- ה. נספח ניקוז והסדרת נחל - תנוחה הנדסית וחתכים אופייניים ערוך בק.מ. 1:2500 (מנחה בלבד).
- ו. נספח נוף מנחה בק.מ. 1:2500.
- ז. דו"ח אקוסטי מנחה שנערך בתאריך 17.10.2007.

5. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. תכליות ושימושים:**6.1 אזור מגורים מיוחד:**

במגרשים 703-737 תותר בניית מבני מגורים בגובה של שלוש קומות עד לגובה מירבי של שמונה קומות.

6.2 אזור מגורים ג':

במגרשים 801-806 תותר בניית מבני מגורים בני 4 קומות מסוגים שונים. עם אפשרות לחניה תת-קרקעית.

6.3 אזור מגורים א':

במגרשים 101-160, 166-246 תותר הקמת יחידת דיור אחת צמודת קרקע בגובה של עד 2 קומות.

6.4 אזור מגורים א' בניה טורית:

במגרשים 248-266 תותר בניה טורית בלבד של יחידות דיור צמודות קרקע בגובה של עד 2 קומות.

6.5 אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית:

במגרשים 701-702 תותר בניית קומה מסחרית בקומת הקרקע בלבד. תותר בניית מבנה מגורים בגובה מירבי של 9 עד 11 קומות משולבות בקומה מסחרית כולל הקומה המסחרית. יותרו שימושים מסחרים כמפורט בסעיף איזור מסחרי, ובתנאי שהפעילות המסחרית לא תהווה מטרד סביבתי כגון: רעש, עשן וכיוצא"ב.

6.6 אזור מסחרי:

במגרש 5002 תותר הקמת חנות/חנויות למסחר מסוגים שונים, בנקים, מרפאות, משרדים, בתי תכנה וכל שימוש מסחרי נוסף לצרכי השכונה שאינו מגורים או בניין צבור.

6.7 שטח לבנייני ציבור:

במגרשים 601-621 תותר הקמת בנייני ציבור בתכליות הבאות: בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, מתנ"ס, תחנה לטיפול לאם ולילד, מועדון, מוסדות דת (בית כנסת ומקווה), בית נוער וכל מבנה הנדרש לרווחת הציבור.

6.8 שטח ציבורי פתוח:

בשטחים הציבוריים הפתוחים יותר להקים חניון ציבורי, גינות ציבוריות, מגרשי משחק לילדים, שבילים למעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, העברת קוי תשתית תת קרקעיים, מערכות ניקוז, ריצוף, גדרות, מצללות, קירות תומכים וכד'. תותר הקמת מתקנים הנדסיים כגון: תחנות טרנס' וחדרי תקשורת, במרחק שלא יפחת מ- 10 מ' ממבני מגורים, ממבני ציבור וממתקני משחק, ומיקומם יקבע בתכנית בינוי אשר תוגש לאישור הועדה המקומית. במגרשים מס' 951, 952, 953 ו- 954 תותר בנוסף לאמור גם התקנת מתקני ספורט, נופש וכושר. במגרשים מס' 913 ו- 914 לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים. בשטחים המצויים בתחום "אזור מגבלות בניה ופיתוח" יחולו המגבלות המפורטות בסעיף 6.14.2 להלן.

6.9 יער:**יער נטע אדם קיים (עפ"י תמ"א/22)**

- א. באיזור זו יותרו התכליות, השימושים והפעילויות המותרים ע"פי הוראות תמ"א 22 לסוג יער זה ובהתאם לפירוט שלהלן.
- ב. הפעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער והפעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נפש בחיק הטבע, לרבות: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, רעיה, דרכי יער, חניוני נופש ללא מבנים, מחנות נוער ארעיים, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, חניונים, לרבות שירותים רטובים ביולוגיים.
- ג. יותרו התוויה ופיתוח של דרכי גישה לרכב וחנייות. דרכי הגישה לרכב יהיו ברוחב מירבי של 4 מ'.
- ד. יותרו פעולות למניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי, הקמת מצפים להתראה בפני שריפות ותחנות כיבוי בכפוף להוראות כל דין.
- ה. יותר מעבר של רצועת נחלים.
- ו. יותר עבודת תיחוח, חריש, איגום מי נגר ומתקנים לשימור הקרקע מפני סחף.
- ז. יותר הקמת פסלים ופינות הנצחה.
- ח. **חניון מבקרים:** שטח המיועד לשהות ובילוי. בתחום האתר יותרו: גינות ונטיעות, ריהוט גנני שולחנות, ספסלים) ברזיות, מתקני משחק, מתקני אשפה, כירות אש, סככות צל, שירותים סניטריים, שטח חנייה, דרכי גישה, שבילים ושילוט.
- ט. **מצפור:** יותר להקים מצפור או מגדל תצפית כהתראה בפני שריפות ולתצפית נוף.
- י. בשטחים המצויים בתחום אזור מגבלות בניה ופיתוח יחולו המגבלות המופיעות בסעיף 6.14.2 להלן.

6.10 פארק עירוני :

שטח זה מיועד לכיכרות וגנים לציבור, מתקני גן ובתי שימוש ציבוריים, מגרשי משחקים ושעשועים, צירים ירוקים ושבילים להולכי רגל.

6.11 דרכים וחניות ציבוריות:

שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, מדרכות, שבילים להולכי רגל, נתיבי אופניים, גינון, ניקוז ומעבר קוי תשתית, שילוט ותאורה.

6.12 דרך משולבת:

שטח זה מיועד לתנועת הולכי רגל משולבת בתנועת רכב, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה.

6.13 דרך מתארית :

על שטח זה יחולו כל התכליות והשימושים החלים על יעוד דרכים וחניות ציבוריות. תאסרנה עבודות עפר גסות, שיש בהן בכדי לשבש או לווסת את מערך הזרימה הקיים בערוץ הנחל. חציית כלי רכב את הנחל תעשה על ידי בניית גשרים על עמודים (ויאדוקטים), או על ידי גשרים איריים היורדים אל גובה הנחל. לא יתאפשרו מעברים על גבי סוללות עפר. בכל מקרה יש להבטיח את רציפותו הויזואלית של הנחל ואת המעבר החופשי של כלי רכב והולכי רגל משני צידיו של הכביש.

6.14 שטח למסילת ברזל, איזור מגבלות בניה מותנה ותחום חשיפה למפגעי רעש מרכבת :**6.14.1 שטח למסילת ברזל :**

א. השטח המסומן בתכנית למסילת ברזל מיועד למסילת ברזל, למבני שרות ומתקנים למסילות ברזל, לרציפים ומעברים תת קרקעיים, להקמת גשרים, מנהרות, מעברים חקלאיים לרבות מעברים תת קרקעיים לכלים חקלאיים והולכי רגל, לתיעול וניקוז, סוללות ומתפורות, לשוליים, לדרכי שרות, לגדרות, קירות תומכים, תאורה, מתקני איתות ותיקשורת, מחסומי רכבת, העתקת והסדרת קווי תשתית לביצוע עבודות חפירה ומילוי, מפגש מסילה ודרך – רב מפלסיים, הסעפויות למתקנים הנדסיים עבור הזנת תחנת השנאה והפעלת מערכת החשמל ומתקני חשמל, מבני בקרה לחשמול לרבות מבני שליטה ובקרה עבור הרכבת וכל המתקנים לצורך מסילת ברזל או בקשר אליה המהווים חלק בילתי נפרד ממנה.

ב. בשטח המיועד למסילת ברזל יותרו גם התכליות הבאות :

קווי חשמל להזנת הרכבת, עמודים לתמיכת מערכת המגע העילי, כולל מערכות המתיחה, קווי חשמל המתברים את תחנות השנאה של הרכבת עם מערכת המגע העילי ותחנות המשנה, עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים או תת קרקעיים.

ג. בשטח המיועד למסילת ברזל תותר גם הקמת " תחנה לאיסוף נוסעים ולהורדתם", עפ"י הוראות תת"ל 14/4 ב', לרבות אותם מבנים ומתקנים הדרושים להבטיח לציבור הנוסעים ברכבת רמת שירות בסיסית מבחינה בטיחות, נוחות ונחיות ובכלל זה : רציפים, סככות לקירוי להגנה מפני שמש, גשם ורוח, ספסלים, מעברים עיליים ותת קרקעיים להולכי רגל, תאורה, דרגנועים, קופות למכירת כרטיסי נסיעה, מודיעין, בתי שימוש ציבוריים, מעליות, מסחר, משרדים, מזנון.

6.14.2 איזור מגבלות בניה ופיתוח:

- א. ייעודי הקרקע באיזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות ככל שהם מותרים עפ"י כל דין, ובכפוף לכך שלא תותר בשטח זה כל בניה, למעט שטחי חניה, חממות וסככות צל לשימושים חקלאיים, דרכי שירות, דרכים חקלאיות ומתקני תשתית וזאת לאחר תיאום עם רכבת ישראל ובכפוף למגבלות בסעיף 15 (איזור הבטחת שדה ראייה) בתת"ל 4/14 ב'. על אף האמור לעיל, בתחום 40 מטר מגבול רצועת המסילה, תאסר כל בניה וחניה לרבות חניונים, מגרשי משחקים ומתקנים הנדסיים.
- ב. מותר יהיה למגישי תכנית התת"ל להיכנס לשטח זה על פי כל דין או הוראות בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ולבצע בה, למרות האמור בסעיף א' לעיל את העבודות הבאות:
1. עבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון שיפועי הסוללות של מסילת דרך הברזל והדרך, על מנת לאפשר שיקום, עיבוד חקלאי של השטחים ומעברים.
 2. הסדרת ניקוז ונחלים.
 3. שימוש זמני לצורך דרכים לשלבי הביצוע, הקמת מחנה עבודה ושטחי התארגנות ועירום זמני של עפר ובלבד ששימושים אלו יהיו רק לצורך ובזמן סלילת המסילה ובהתאם לנאמר בסעיף 12 (הוראות פיתוח) בתת"ל 4/14 ב'. מחנות קבלן שטחי התארגנות ועבודות עפר לא יותרו בשטחים המסומנים בנספח הסביבתי כ"איזור רגיש".
 4. טיפול ושיקום נופי.
- ג. הועדה המחוזית, לאחר שנועצה עם משרד התחבורה או מי שהוסמך על ידו לשם כך, רשאית לאשר תכנית המתירה בנייה או להתיר בנייה ופיתוח נוספים באיזור זה במרחק הגדול מ- 40 מ' מגבול רצועת המסילה.
- ד. הועדה או המועצה הארצית, לאחר שנועצה בדבר עם משרד התחבורה או מי שהוסמך שהוסמך על ידו לשם כך רשאית לאשר תכנית המתירה בנייה או להתיר בנייה ופיתוח נוספים במרחק קטן מ 40 מ' מגבול רצועת המסילה.
- ה. בתחום מגבלות הבניה והפיתוח של תת"ל 4/14 ב (40 מטר מגבול רצועת המסילה) תיאסר כל בנייה וחניה לרבות חניונים, מגרשי משחקים, מתקנים הנדסיים.

6.14.3 תחום חשיפה למפגעי רעש מרכבת :

- תחום 400 מ' מגבול רצועת המסילה, כמסומן בתשריט, בו קיים חשש למטרדי רעש מתנועת רכבות, אף לאחר הקמת הסוללה האקוסטית העתידה לקום בתחום רצועת מסילת הברזל לפי תת"ל 4/14 ב'.
- מבני המגורים שיוקמו בתחום כאמור יחוייבו בנקיטת אמצעים למיגון אקוסטי דירתי, בהתאם לקבוע בסעיף 11 "תנאים למתן היתר בניה", סעיף יג' (מיגון אקוסטי).

7. הוראות בניה ובינוי לכלל יעודי הקרקע:

7.1. מחסנים:

א. לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובחצרות פרטיות אלא אם התקיימו לגביהם התנאים הבאים:

- 1) המחסן מהווה חלק בלתי נפרד מן הבנין.
- 2) עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו עם חזית הבנין.
- 3) פתח הכניסה למחסן יהיה מן החצר.

ב. המחסנים לא יחליפו ולא יבואו ע"ח חנייה.

7.2 מפלס מבנים:

מפלס 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 מבין השנים.

7.3 אצירת אשפה:

אצירת אשפה באזור בניה רוויה תהיה באמצעות עגלות או מיכלי אשפה, העגלות והמיכלים ימוקמו במבני אשפה הממוקמים בתחום קו הבנין. מבנה האשפה יבנה מצידו החיצוני מחומרים תואמים לחומרי המבנה שבמגרש. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה, ירוצפו בתומר רחץ כגון: אריחי קרמיקה או טרצו.

אצירת האשפה תהיה באמצעות עגלות או מיכלי אשפה.

באזור הבניה הטורית והבניה צמודת הקרקע, יהיה מיכל אשפה עילי או טמון. כל המתקנים ופחי האשפה העיליים יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכנית הפיתוח. הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן יש לאפשר גישה למתקנים אלו ע"י שער או בכל צורה אחרת.

7.4 קירות תומכים וקירות גדר בנויים:

א. גובה הקירות התומכים שבין המגרשים, לא יעלה על 1.2 מ' ביחס למפלס החצר הנמוכה, הקירות יבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח, לא יותר גימור בבטון חשוף ללא עיבוד פני הבטון. מהנדס הוועדה יהיה רשאי לפי הצורך להתיר בניית קיר תומך פנימי (בין המגרשים) עד לגובה 2.20 מ' וזאת עפ"י מפרט עיצובי בתכנית הפיתוח.

ב. קירות הגדר הפונים לרחוב ולשטחים ציבוריים כולל קירות הגדר וקירות התמך הפונים לכוון נחל ביהו יחופו באבן טבעית ובעיבוד כפי שיקבע בתכנית הפיתוח.

ג. כל הגדרות והמעקות המורכבים מעל קירות תומכים וקירות גדר בנויות יבוצעו ממתכת. לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג או כל חומר ארעי אחר. מעקות בטיחות יבוצעו לפי התקן התקף בעת הביצוע.

ד. אין להקים מסלעות בדפנות הפונות לנחל.

7.5 מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז, חיווט חשמל תקשורת:

א. מרזבים, צנרת אינסטלציה, גז, חיווט חשמל ותקשורת יותקנו בתוך ארונות תשתית מיוחדים ויהוו חלק מקיר הגדר או בקומת הכניסה, בחדר המדרגות ו/או טמונים בשלד הבניה ו/או בכל פתרון אחר. לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה, גז, חיווט חשמל ותקשורת חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים וכמו כן כשהם חשופים ע"ג עמודים ו/או חזיתות פנימיות של קומות העמודים.

ב. באיזור מגורים א' ובאזור מגורים א' בניה טורית יבנו פילרים למערכות התשתית כולל טלפון, חשמל, כבלים וכדומה. הפילרים יהיו אחידים, דלתות הפילרים יהיו מפח.

7.6 מצללות :

- א. מצללות על גגות, על מרפסות ועל חצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין, המצללות תהיינה בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר.
- ב. במצללות לקירוי חניות יותר קו בניין אפס, תהיינה אחידות בעיצובן ותפורטנה בבקשה להיתר.

7.7 גגות :

- א. תכנית הגגות בבקשה להיתר הבניה תכלול פירוט חומרי גמר ומתקנים כדוגמת : מערכת סולרית, מערכת קירור וצינון, תליית כביסה וכו'.
- ב. תותר בנייה של גגות רעפים או גגות שטוחים וכן שילוב ביניהם.
- ג. חומרי הגמר של גגות משופעים יהיו רעפי חרס, או רעפי בטון בגווני אדמה וכן מרזבים מפח ו/או ארגזי רוח. לא יותרו מתקנים מכניים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש שיתקנו ע"ג שיפוע הגג, הקולטים לא יבלטו יותר מ 15 ס"מ מפני הגג העליונים.
- ד. חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני EPDM לבן, PVC לבן וכד'). השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל (לא יותר חיפוי באגרנט רך המוטבע עליהן אינטגלרית).

7.8 צורתו ומראהו של הבניין :

- חומרי הגמר בחזיתות המבנים יהיו אבן בכל עיבודה, טיח, עץ, זכוכית, אלומיניום או שילובים ביניהם, שה"כ שטח חיפוי האבן בחזיתות לא יפחת מהמפורט להלן :
- א. איזור מגורים א' ואיזור מגורים א' בנייה טורית 70%
- ב. מבני ציבור 70%
- ג. איזור מסחרי, איזור מגורים ג', איזור מגורים מיוחד ואיזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית 100%.

7.9 מעליות :

כל בנין בן ארבע קומות ומעלה יחוייב בהתקנת מעלית/מעליות.

7.10 סידורים לנכים :

לפי חוק הנגישות לנכים.

7.11 לאזור מגורים מיוחד ולאזור מגורים ג' :

בנוסף להוראות סעיפים 7.1 עד 7.10 ועד בכלל יחולו על יעודים אלה ההנחיות כמפורט להלן :

- א. תותר הצמדת חצרות לדירות הקרקע ובלבד שתובטח השארת חלק מהחצר לכלל דיירי הבית וכן אישור תשריט חלוקה המסדירה את זכות הדיירים בגינות.
- ב. תותר בניית מחסנים פרטיים לדירות הקרקע, לשאר הדיירים תותר בניית מחסנים בקומה תת-קרקעית או בקומת הכניסה. המחסנים יהוו חלק בלתי נפרד מהמבנה.
- ג. לדירות בקומות העליונות תותר בניית עלית גג בתנאי שיושאר לפחות 25% משטח הגג הנותר למתקנים טכניים. לשאר דיירי הבית הגישה לשטח זה תהיה דרך מהלך המדרגות הציבורי של המבנה.
- ד. קווי הבניין של מרתף החניה יהיו בתחום קוי המגרש.
- ה. תותר הקמת מחסן משותף לכלל דיירי הבית עבור ציוד גינון אחזקה ובנוסף מחסן לעגלות.
- ו. הבקשה להיתר תכלול פתרון ארכיטקטוני למסתור, להסתרת כל מכלולי השירות. המסתור יהיה מחומר יציב, בלתי שקוף ובצורה שתבטיח את עמידתו בפני מפגעים חיצוניים.

בנוסף להוראות סעיפים 7.1 עד 7.8 ועד בכלל יחולו על יעוד זה ההנחיות המפורטות להלן:

- א. תותר בניית עליית גג.
 - ב. המרתף לא יחרוג מגבול קו הבניין.
 - ג. יותרו שילובים בין חומרי הגמר לפי המפורט בסעיף 7.8.
 - ד. **חניות מקורות לרכב:**
תותר הקמת חניות מקורות לרכב בקו בניין 0 קדמי וצדדי לפי התנאים כדלקמן:
 - 1) סככות הרכב יבנו על הגבול המשותף עם מגרש שכן פרט למגרשים פינתיים ומגרשים הגובלים עם מגרשים פינתיים.
 - 2) תותר הקמת חניות רכב במגרש רק בגבול המרוחק ביותר ממפגש הדרכים.
 - 3) כל זוג סככות רכב בין שכנים יתוכנן בתאום אחד למשנהו.
 - 4) תותר הקמת סככת רכב מחומרים קלים כגון עץ או מתכת בקירווי רעפים, לא תותר בניית קירות למבנה הסככה.
 - ה. **מרתפים:**
 - 1) לכל יחיד תותר בניית מרתף.
 - 2) 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' נטו.
 - 3) לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבניין בלבד.
- ו. תותר הקמת בריכת שחיה בהתאם להנחיות חוק התכנון והבניה, משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

7.13 לאזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית (הנחיות בריאות):

- 1) תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
- 2) תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
- 3) יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.
- 4) לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

7.14 לאזור מסחרי:

- בנוסף להוראות סעיפים 7.2, 7.4, 7.5, 7.7, 7.8, 7.10 יחולו על יועד זה הנחיות המפורטות להלן:
- 1) לא תותר הקמת מחסנים שלא במסגרת המבנה הראשי.
 - 2) מבנה האשפה ישולב במבנה הראשי ו/או בתחום קו הבניין ויבנה מחומרים תואמים את חומרי המבנה במגרש.
 - 3) חומרי הגמר של המבנה יהיו אבן טבעית על עיבודיה השונים, אלומיניום, זכוכית והשילובים ביניהם.

7.15 לדרכים:

א. בדרכים מס' 2, 8 ו 20 יוסדר שביל אופניים ברוחב של עד 2.5 מ' כחלק מרצועת הדרך בנוסף למדרכה להולכי רגל.

ב. לא תתאפשר נגישות של כלי רכב למגרשים הגובלים עם דרך מס' 8.

ג. התכנון המפורט והביצוע של כביש מס' 3 (מהצומת עם כביש מס' 1), יהיו בליווי נופי בדגש על קו המגע בין הכביש לבין ערוץ הנחל שמצפון לו.

7.16 לדרך מוצעת מתארית:

בתכניות המפורטות לדרכים מתאריות הביצוע יונחה על פי ההנחיות הנופיות בתכנית מתאר/אב לפארק נחל בוהו.

7.17 לשצ"פים:

א. פתוח מגרשים 951 (חלקי – כמסומן בנספח הנופי), 906, 916, 917 – יהיה בייעור.

ב. על תחנות טרפו ומתקנים הנדסיים בתחום השצ"פים והשטחים הפתוחים יחולו הוראות

סעיפים 7.2, 7.4, 7.7, 7.8.

7.18 ליער (עפ"י תמא/22):

מבלי לגרוע מהוראות כל דין, יהיו השימושים והפעולות הבאות טעונים תאום עם הקרן הקיימת לישראל: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, רעיה, דרכי יער, חניוני נופש ללא מבנים, מחנות נוער ארעיים, מתקני ספורט, נופש ומשחקים.

• פיתוח בשטח היער, כולל דרכי שירות, מתקני משחק ומוקדים של נופש פעיל יעשה תוך שימוש בשפה אחידה השומרת על האופי היערני של השטח. בהתאם להנחייה זו, יבנו כל מתקני העזר, הטרסות או המפתנים לייצוב הקרקע ולויסות מי הנגר, מאבן לקט או מבטון מעורב בפיגמנט בגוון הקרקע המקומית. לא יעשה שימוש במסלעות לצורך ייצוב הקרקע. תותר הקמת חניונים, לרבות שירותים רטובים ביולגיים, בתאום עם משרד הבריאות.

• פיתוח החניונים יעשה בשילוב עצים קיימים ונטיעות חדשות באישור הקרן הקיימת לישראל.

• התכנון המפורט של היער למניעת דלקות יעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות והקרן הקיימת לישראל. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי גוף לרצועת ההפרדה ותאושר ע"י הקרן הקיימת לישראל.

• תותר הצבת שילוט מידע, הנצחה והכוונה באישור הקרן הקיימת לישראל.

• חומרי הגימור לשטחי חניה בחניונים יהיו אדמה ומצעים. הגדרת אזורי החניה תעשה ע"י חומרים טבעיים (אבן, בולי עץ, וכד').

• חומרי הקרקע בדרכי גישה יהיו קרקע טבעית או מצעים.

• השילוט יבוצע בחומרי מתכת אבן ועץ.

7.19 לקו המגע בין יער לשצ"פ:

הטיפול בתכנון המפורט, פיתוח, והקמה של שטחי השצ"פ הגובלים עם היער מוטל על היזמים של מתחמי המגורים הסמוכים, בהתאם לחלוקה שנקבעה בתוכנית המתאר העירונית ובנספח הנופי. האחריות על תחזוקת השטח מוטלת על עיריית נתיבות.

במסגרת הפיתוח של השצ"פ הגובל עם היער יש להקפיד על שילוב של מרכיבי הפיתוח היערניים (בעיקר חומרים וצמחייה), והעירוניים – ליצירת רצף תיפקודי עיצובי וויזואלי בין שטח השצ"פ לבין היער. כל אמצעי הייצוב ובניית הקירות יהיו מאבן לקט או מבטון בגוון הקרקע המקומית. לא יותר שימוש במסלעות. תכנון וביצוע שטחי שצ"פ הגובלים ביער יתואמו עם הגורמים הרלוונטיים בקק"ל, לצורך הגדרה מדוייקת ואישור של מערך הניקוז והובלת מי נגר עילי לחל, ממשק תחזוקה וגבולות אחריות.

8. חניות:

- א. החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה ואו כמסומן בתכנית בינוי, המחמיר שביניהם.
- ב. ביצוע מגרשי החניה, לרבות החניה הציבורית, יהיה באבן משולבת או חומר שווה ערך.
- ג. החניה תשולב עם מקומות לעצים להצללת המכוניות כולל מערכת השקיה.

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש (ד')	מס' יח' דיור	שטח בניה מירבי ב- מ"ר				מס' קומות מרבי	קווי בנין		
				מטרות עיקריות		מטרות שרות					
				מתחת	מעל	מתחת	מעל				
				מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת	מפלס הכניסה הקובעת	ק	צ	א	
מגורים א' (בנה ביתך)	101-160 166-246	ראה טבלת מגרשים בתשריט	1	-	200	70	60	220	330	2	מרתף+ עליית גג
מגורים א' בנייה טורית	248	1.697	5	-	800	300	300	700	1,400	2	מרתף+ עליית גג
	249	1.627	5	-	800	300	300	700	1,400		
	250	1.825	6	-	960	360	360	840	1,680		
	251	1.746	6	-	960	360	360	840	1,680		
	252	1.964	6	-	960	360	360	840	1,680		
	253	1.867	6	-	960	360	360	840	1,680		
	254	1.892	6	-	960	360	360	840	1,680		
	255	1.857	6	-	960	360	360	840	1,680		
	256	1.973	6	-	960	360	360	840	1,680		
	257	1.850	6	-	960	360	360	840	1,680		
	258	2.085	7	-	1,120	360	420	980	1,900		
	259	2.152	7	-	1,120	360	420	980	1,900		
	260	2.000	6	-	960	360	360	840	1,680		
	261	1.871	6	-	960	360	360	840	1,680		
	262	2.812	8	-	1,280	480	480	1,120	2,240		
	263	1.669	6	-	820	300	360	840	1,480		
	264	1.657	6	-	820	300	360	840	1,480		
	265	1.725	6	-	960	360	360	840	1,680		
	266	1.700	6	-	960	360	360	840	1,680		

הערות לייעוד מגורים א' (בנה ביתך) ובניה טורית :

- (1) במסגרת הזכויות המותרות תותר בניית עליית גג בשטח של עד 23 מ"ר.
- (2) לכל יח"ד תותר בניית מחסן בשטח של עד 6 מ"ר, מ.מ.ד ומרתף.
- (3) שטח זה ימנה במניין שטחי השרות ויהווה חלק בלתי נפרד מן המבנה הראשי.
- (4) תכסית קרקע מירבית אינה כוללת פרגולות.
- (5) תותר הקמת סככת רכב בשטח מכסימלי של 30 מ"ר, לכל מגרש בבניית בנה ביתך.
- (6) תותר הקמת סככת רכב בשטח מכסימלי של 15 מ"ר לכל יחידת דיור, בבניה טורית.

קווי בנין			מס' קומות מרבי	תכסית קרקע מרבית (מ"ר)	שטח בניה מירבי ב- מ"ר				מס' יח' דיור מירבי למגרש	שטח מגרש (ד')	מספר מגרש	אזור	
					סה"כ עיקרי ושרות (מ"ר)	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
א	צ	ק	(2)	(3)	מעל המפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	(4)	(1)	(5)		
כמסומן בתשריט			6	1,362	3,960	960	480	2,520	-	24	3.018	703	מגורים מיוחד
			6	1,362	3,960	960	480	2,520	-	24	3.310	704	
			6	1,362	3,960	960	480	2,520	-	24	3.207	705	
			6	1,362	3,960	960	480	2,520	-	24	3.257	706	
			5	847	3,300	800	400	2,100	-	20	2.508	707	
			5	1,029	4,125	1,000	500	2,625	-	25	2.687	708	
			5	1,029	3,300	800	400	2,100	-	20	2.646	709	
			5	847	3,300	800	400	2,100	-	20	2.462	710	
			5	847	4,125	1,000	500	2,625	-	25	2.696	711	
			6	1,029	4,950	1,200	600	3,150	-	30	2.952	712	
			6	1,029	4,950	1,200	600	3,150	-	30	2.823	713	
			6	1,029	4,950	1,200	600	3,150	-	30	3.074	714	
			6	1,029	4,950	1,200	600	3,150	-	30	3.185	715	
			6-3	1,634	5,445	1,320	660	3,465	-	33	4.678	716	
			6-3	1,634	5,445	1,320	660	3,465	-	33	4.255	717	
			8-4	1,694	9,240	2,240	1,120	5,880	-	56	6.410	718	
			8-4	1,634	7,920	1,920	960	5,040	-	48	4.875	719	
			6	908	4,950	1,200	600	3,150	-	30	2.883	720	
			6	908	4,950	1,200	600	3,150	-	30	2.909	721	
			8-4	1,271	7,920	1,920	960	5,040	-	48	4.683	722	
5	1,089	4,950	1,200	600	3,150	-	30	4.095	723				
5	1,452	6,600	1,600	800	4,200	-	40	4.143	724				
6	1,362	3,960	960	480	2,520	-	24	3.372	725				
6-4	3,692	15,180	3,680	1,840	9,660	-	92	8.722	726				
8-4	4,173	17,160	4,160	2,080	10,920	-	104	8.653	727				
8-4	1,271	6,600	1,600	800	4,200	-	40	3.311	728				
6	726	3,960	960	480	2,520	-	24	2.986	729				
6	726	3,960	960	480	2,520	-	24	2.759	730				
6	726	3,960	960	480	2,520	-	24	2.434	731				
6	726	3,960	960	480	2,520	-	24	2.531	732				

קווי בנין	מס' קומות מרבי	תכסית קרקע מרבית לבנין (מ"ר)	שטח בניה מירבי ב- מ"ר				מס' יח' דיור מירבי למגרש	שטח מגרש (ד')	מספר מגרש	אזור			
			מטרות שרות		מטרות עיקריות								
			סה"כ עיקרי ושרות (מ"ר)	מעל המפלס הכניסה הקובעת (5)	מתחת למפלס הכניסה הקובעת (1)	מעל למפלס הכניסה הקובעת (4)					מתחת למפלס הכניסה הקובעת		
א	ק	צ	8-4	1,089	5,940	1,440	720	3,780	-	36	2.967	733	מגורים מיוחד
			6	908	4,950	1,200	600	3,150	-	30	2.784	734	
			6	908	4,950	1,200	600	3,150	-	30	2.735	735	
			6	908	4,950	1,200	600	3,150	-	30	2.770	736	
			6-4	1,089	4,620	1,120	560	2,940	-	28	3.214	737	

הערות לאזור מגורים מיוחד :

- (1) תותר בניית מחסנים פרטיים לדירות בקומת הקרקע ובקומה תת קרקעית, בשטח של עד 6 מ"ר נטו לכל יח"ד, שטח זה ימנה במניין שטחי השרות ויהווה חלק בלתי נפרד מן המבנה הראשי.
- (2) עלית הגג חדר המעלית והמרתף אינם נמנים במניין הקומות.
- (3) תכסית קרקע מירבית אינה כוללת פרגולות.
- (4) לקומות העליונות תותר בניית עליית גג בשטח של עד 23 מ"ר, שאר שטח הגג ישמש למרפסת שתשרת את קומת הגג. 25% משטח הגג יהיה לטובת מתקנים הנדסיים שישרתו את כלל דיירי הבית אשר ירשם ע"ש הדיירים כרכוש הפרטי.
- (5) תותר בניית לובי קומתי, חדר עגלות, חדר אשפה, מחסנים לדירות (עד 6 מ"ר לדירה), קומה מפולשת וכל פונקציה אחרת הנדרשת לרווחת הדיירים.

טבלת אזורים שמושים ומגבלות בניה - מצב מוצע

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש (ד')	מס' יח' דיור מירבי למגרש	שטח בניה מירבי ב- מ"ר				מס' תכסית	קווי בנין			
				מטרות עיקריות		מטרות שרות				סה"כ עיקרי ושרות (מ"ר)	קרקע מרבית לבנין (מ"ר)	מס' קומות מרבי
				מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת					
מגורים ג'	801	3.001	20	-	2,048	535	738	3,321	4	825		
	802	3.103	24	-	2,457	642	885	3,984	4	990		
	803	3.230	24	-	2,457	642	885	3,984	4	990		
	804	3.122	20	-	2,048	535	738	3,321	4	825		
	805	3.504	24	-	2,457	642	885	3,984	4	990		
	806	2.981	28	-	2,512	777	1,052	4,341	4	1,155		
מגורים מיוחד עם חזית מסחרית	701	5.091	64	מגורים מסחר	7,200	1,280	2,560	11,040	9	3,630		
	702	5.272	64	מגורים מסחר	7,200	1,280	2,560	11,040	11	3,630		
					1,000	-	900 (ב'5)	1,000				
					1,000	-	900 (ב'5)	1,000				
שטח ציבורי פתוח	901	3.114			100	100			1	100		
	903	10.469			200	200			1	200		
	907	5.270			100	100			1	100		
	908	3.879			200	200			1	200		
	915	0.162			100	100			1	100		
	916	4.959			100	100			1	100		
	917	7.351			100	100			1	100		
	951	17.387			200	200			1	200		
	954	36.370			100	100			1	100		
אזור מסחרי	5002	6.324	-	-	4,000	200	1,660	5,860	2	2,700		

הערות לאיזור מגורים ג', למגורים מיוחד עם חזית מסחרית ולאיזור מסחרי:

- (1) לקומות העליונות תותר בניית עליית גג בשטח של עד 23 מ"ר, שאר שטח הגג ישמש למרפסת שתשרת את קומת הגג. 25% משטח הגג יהיה לטובת מתקנים הנדסיים שישרתו את כלל דיירי הבית אשר ירשם ע"ש הדיירים כרכוש הפרטי.
- (2) תותר בניית מחסנים פרטיים לדירות בקומת הקרקע ובקומה תת-קרקעית, בשטח של עד 6 מ"ר נטו לכל יח"ד, שטח זה ימנה במניין שטחי השרות של הדירה ויהווה חלק בלתי נפרד מן המבנה הראשי.
- (3) עלית הגג חדר המעלית והמרתף אינם נמנים במניין הקומות.
- (4) תכסית קרקע מירבית אינה כוללת פרגולות.
- (5) א. תותר בניית קולונדה ברוחב של 3.0 מ'.
ב. במסגרת הזכויות תותר בניית גלריה לצרכי אחסנה בשטח של עד 1/3 משטח קומה, קולונדה, חדרים טכניים, חדרי אשפה, מ.מ.ד וכד'.
- (6) תותר בניית לובי קומתי, חדר עגלות, חדר אשפה, מחסנים לדירות (עד 6 מ"ר לדירה), קומה מפולשת וכל פונקציה אחרת הנדרשת לרווחת הדיירים.
- (7) קומת מסחר משולבת בגלריה, תהיה בגובה נטו של 5.50 מ'.

טבלת אזורים שמושים ומגבלות בניה - מצב מוצע

קווי בנין	מס' קומות מרבי	תכסית קרקע מרבית (מ"ר)	שטח בניה מירבי ב- מ"ר				מס' יח' מירבי למגרש	שטח מגרש (ד')	מספר מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי ושרות (מ"ר)	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
				מעל המפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל המפלס הכניסה הקובעת					מתחת למפלס הכניסה הקובעת
א	ב	ג	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)		
שטח בנייני צבור (3)											
כמוסמן בתשריט	1	500	550	100	-	450	-	-	1.624	601	מעון יום
	1	290	290	70	-	220	-	-	1.624	602	גן ילדים
	2	3,550	3,650	250	100	3,300	-	-	16.351	603	בי"ס יסודי
	2	6,800	6,800	400	100	6,000	300	-	25.044	604	בי"ס תיכון
	2	1,300	2,570	120	50	2,300	100	-	4.966	605	מתני"ס
	2	3,850	3,850	250	100	3,300	200	-	14.041	606	בי"ס יסודי
	2	1,200	1,730	200	30	1,300	200	-	3.336	607	רזרבה
	2	3,550	3,850	250	100	3,300	200	-	12.960	608	בי"ס יסודי
	2	630	900	90	20	690	100	-	2.161	609	רזרבה
	1	290	290	70	-	220	-	-	1.252	610	גן ילדים
	2	265	790	15	25	500	250	-	1.267	611	ביכני"ס
	1	290	290	70	-	220	-	-	1.224	612	גן ילדים
	1	290	290	70	-	220	-	-	1.323	613	גן ילדים
	1	500	550	100	-	450	-	-	1.393	614	מעון יום
	1	500	775	50	25	450	250	-	1.075	615	בית כנסת
	1	265	775	50	25	450	250	-	1.064	616	בית כנסת
	1	500	550	100	-	450	200	-	1.811	617	מעון יום
	1	500	550	100	-	450	-	-	2.049	618	מעון יום
	2	1,060	1,660	130	50	1,070	410	-	3.193	619	בית נוער
	1	290	290	70	-	220	-	-	1.233	620	גן ילדים
1	265	775	50	25	450	250	-	1.187	621	בית כנסת	

הערות לשטח לבנייני ציבור :

- (1) עליות הגג, חדרי המעליות ומרתפים אינם נמנים במניין הקומות.
- (2) תכסית קרקע מירבית אינה כוללת פרגולות.
- (3) שינויי השמוש במגרש לכל אחד מהשימושים המותרים ביעוד שטח לבנייני ציבור לא יהווה שינוי לתכנית זו.

10. הנחיות כלליות לפיתוח ותשתית :

10.1 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 לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
- ב. תינתן לרשות המקומית או לרשות הפועלת עפ"י דין זכות להעביר בקרקע מערכות מים, ביוב וניקוז וכן לבצע העברת קווים אלו תותר רק בין הבניין לגבול המגרש. לרשות המקומית קיימת זכות לטפל בני"ל בכל עת ולפי צורך כמו כן תתאפשר חדירת שוחות חשמל, תאורה ותקשורת לתחומי המגרשים מתחת לקו צוארון.
- ג. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות

10.2 תשתיות חשמל:

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

סוג קו חשמל	מרחק תיל חיצוני	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'

10.3 רשתות חשמל:

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

10.4 מאור רחובות:

כני"ל למעט עמודי תאורה.

10.5 תקשורת ולטלוויזיה 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.

10.6 ניקוז:

- א. תוגש תכנית ניקוז, התכנית תאושר ע"י רשות הניקוז והועדה המקומית.
- ב. הסדרת הניקוז תבוצע בד בבד עם כל עבודות התשתית.
- ג. כל עבודה שתבוצע בתחום הנחל תהיה בהתאם לעקרונות תכנית האב לנחל בוהו, באישור רשות הניקוז וקק"ל ותלווה ע"י אדריכל נוף.

10.7 שימור וניצול מי נגר :

1. פתרונות לשימור וניצול מי נגר עילי:
 - א. העשרת מי תהום, השגת רטיבות קרקע מוגברת לקראת ימי הקיץ.
 - ב. עיקוב זרימת מי שטפונות (ויסות) לצורכי שימור קרקע כנגד סחיפה, חיסכון במושבי ניקוז ותיעול.
- פתרון החדרת מים עיליים לתהום יתוכנן כפתרון מועדף ויכלול: שטחי אגירה והחדרה, מתקנים להורדת העודפים.
- במקרים בהם לא יתאפשר פתרון ההחדרה (בקרבה ליסודות ביניינים למשל) לצורך השגת מטרת משמרת המים, יתוכנן עיכוב זרימה בשטחי או במתקני אגירה ללא המשך החדרה.

2. פתרון משמרת מים והחדרה לפרוייקט זה מחולק לשני תחומים:
 - א. תחום של שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים, פארקים וכד').
 - ב. תחום השטחים הפרטיים (חצרות פרטיות, גינות וכד').

בשצ"פים יתוכננו שטחים נמוכים לאגירה זמנית של מי נגר עילי (להשהיית זרימות) עם המשך התנקזותם של המים בצורה איטית ומבוקרת.

בחצרות פרטיות יתוכננו שטחי הגינות והריצופים עם שיפועים מתונים (גם לצורך אגירה וויסות). רוב המים המתנקזים מהחצרות הפרטיות כולל ממרזבים יכוונו אל הגינות, אשר יהיו מתוכננות נמוכות משאר השטחים.

10.8 פיתוח נחל בוהו :

עבודות הפיתוח בנחל בוהו, יתואמו עם קק"ל בטרם ביצוען.

11. תנאים למתן היתרי בנייה :

היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים :

- א. תנאי לתחילת ביצוע התכנית יהיה הכנת נספח לניהול מי נגר עילי וניקוז של כל שטח נחל בוהו שבתחום תכנית מתאר נתיבות, בהתאם לסעיף 11 להוראות תמ"א 3/ב/34, ואישור ע"י רשות הניקוז ובתאום עם קק"ל, וכן גמר ביצוע בפועל של הסדרת רצועת הנחל הנדרשת לצורך הגנה על תחום תכנית זו.
- ב. אישור תכנית בינוי ופיתוח ותכנית נוף בק.מ. 1:250 אשר תכיל פתרונות ניקוז, עיצוב גדרות, חניות מקורות, גינון, נטיעות, מיקום בלוני גז, פילרים לחשמל ותקשורת ומיכלים לאצירת אשפה.
- ג. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות תמרור מרכזית ותנאי לאיכלוס ביצוע הסדרי תנועה אלו בפועל. לא ינתן היתר לדרכים מס' 3 ו-8 בקטעים שבהם הן מסומנות בתשריט כדרך מוצעת מתארית אלא בהתאם ובכפוף לתכנית מפורטת הכוללת תכנון והנחיות לביצוע מפורט. התכנון המפורט יהיה בליווי נופי בדגש על קו המגע בין הדרך לבין ערוץ הנחל שמצפון לו, בהתאם להנחיות וההמלצות של תוכנית אב לפארק נחל בוהו ובתאום עם קק"ל.
- 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. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לשטח לבנייני ציבור ולאזור מסחרי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ו. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס/ הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ז. תנאי להיתר בניה למבני מגורים במגרשים 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 737 ולמבנים הכוללים כיתות לימוד במגרשים 604 ו-605, יהיה אישור מומחה לנושא רעש סביבתי כי התרי הבניה כוללים את כל האמצעים להפחתת רעש מהתנועה בכביש הגובל בתכנית ממזרח ובכביש המוביל לתחנת הרכבת, למפלסי הרעש המרביים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה (59/64 דציבל בשעת שיא). היתר אכלוס (טופס 4) למבנים הנ"ל, יותנה באישור מומחה לנושא רעש סביבתי כי הותקנו במבנה נושא ההיתר כל האמצעים הנדרשים להפחתת רעש למפלסי הרעש המרביים המומלצים.

- ח. תנאי למתן היתר בניה למבנה מגורים עם חזית מסחרית או למבנה מסחרי יהיה תאום הבקשה להיתר עם היחידה לאיכות הסביבה.
- ט. תנאי למתן היתר בניה לאזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית, יהיה הצגת פיתרון חניה לאזור המסחרי בנפרד מהחניה המיועדת למגורים.
- י. תנאי להוצאת היתרים לעבודות עפר במגרשים 401, 603, 604, 608 יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לתכנית לשיקום אתר הפסולת. תנאי להיתר בניה למבנים במגרשים 401, 603, 604, 608 יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה כי אתר הפסולת במגרשים אלה שוקם עפ"י תכנית השיקום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. התכנית לשיקום אתר פסולת תתבסס על סקר לשיקום אתר הפסולת שיערך עפ"י הנחיות שיסוכמו עם המשרד להגנת הסביבה.
- יא. היתר בניה במגרשים הגובלים באזורים הפתוחים (יער או שצ"פ) יכללו פתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים (כדוגמת טיילת ו/או גדר אבן) לאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לעבודות עפר במגרשים הגובלים באזורים הפתוחים יהיה השלמת ביצוע הפתרון למניעת שפיכת עפר לאזורים פתוחים.
- יב. מתן טפסי האיכלוס של המבנים בסביבת הגנים השכונתיים במגרשים 905, 906, 907, 908, 913, 914, 916, 917, וסביבת הגנים שיוגדרו בנספח הנוף (במגרשים 903, 951, 952, 953, 954) יותנה בהשלמת פיתוח השטחים המיועדים בנספח הני"ל לגינות שכונתיות הסמוכות למגרשים הללו.
- יג. **מיגון אקוסטי:**
בקשה להיתר בניה למגרשי מגורים הנמצאים בתחום החשיפה למפגעי רעש מרכבת תכלול אמצעים להפחתת רעש של 30 דציבל לפחות כדוגמת חלון בידודית (זכוכית כפולה) והכנה למזגן כפי שיקבעו ע"י אקוסטיקאי מוסמך.
- יד. היתר בניה למצפור יינתן ע"פ תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

12. עתיקות:

- א. השטח המסומן בתשריט נמצא בתחומי אתרי העתיקות המוכרזים כדין.
- ב. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- ג. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

13. חלוקה ורישום:

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965.

14. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

15. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 25 שנים מיום אישורה.

16. חתימות :

י.ג. מתאר
ניהול זפיתוח בע"מ

חתימת יוזם התכנית :

אורי ליני
1520
6287669

אורי ליני התנגדות עקרונית יחסית, בהנאי סוג התכנית
לא תהיה גם רשימת התכנון המוסכמת.
חתימתו הינה לצרכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ותחת עיניו הסכי-
מניים בנינו, ואין חתימתו זו באה במקום הסכמת מי
כ"ל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל חחה ועפיי כל דין.
למכן הסכי ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה עי
ידינו הסכי בגין השטה הנלוו, חתימת, וכן בהחייבתם
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכי כאמור ו/או
ויגור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתי עיי מי שרכיב
מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטה, ו/או על כל זכויו
אחרת העומדת לנו מכת הסכי כאמור ועפיי כל דין
שנו חתימתנו תהנו אה רק מנקודה כגט התכנות.
מינהל מקרקעי ישראל
חתימת יוזם התכנית

חתימת בעל הקרקע :

חתימת עורך התכנית :

א.מ
1520
6287669
ארמון אדריכלים ומתכננים
רח' יהודה הנחמה
טל: 6287669-08
רח' יהודה הנחמה 6287669-08
מס' רשיון 35179

אלי ארמון - אדריכל
מס' רשיון 35179

משרד המבחנים והתעודות
 חוקן המבחנים והתעודות השנתית 1965
 מועדון המבחנים והתעודות
 הודעה הכתובה על שם המועדון והחליטה
 ביום 24/7/68
 מנהל המבחנים
 יו"ר המועדון הניהולי

הודעה על אישור תביית מס. מס. 1000000000
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____