

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 27.11.2011  
 נתקבל

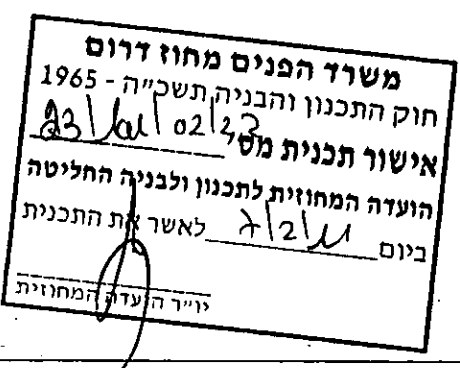
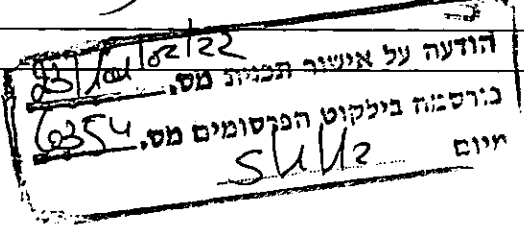
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 23/101/02/22

שם תוכנית: שכונת החורש, נתיבות

מחוז: דרום  
 מרחב תכנון מקומי: נתיבות  
 סוג תוכנית: מפורטת

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

**דברי הסבר לתוכנית**

- שינוי ביעודי הקרקע , במערך התנועה ובאירגון השטחים הציבוריים בשטח הכלוא בין חלקו הצפון מערבי של נחל בוהו דרך אזור המסחרי וכביש מס' 2 לבין כביש 11 הנקודות (כביש מס' 18) מאזור בניה רוויה לאזור בניה צמודת קרקע - בנה ביתך.
- מס' יחידות הופחתו מ 437 יח"ד ל 184 יח"ד, מתוכם 97 בבניה רוויה ו 87 בבניה צמודת קרקע.
- מערך הבינוי החדש מבוסס על הכניסה הקיימת המלווה בבניה רוויה המהווה שער לשכונה (ללא שינוי מהתכנון הקודם) כאשר כל שאר הבנוי הפך מאזור בניה רוויה לבניה צמודת קרקע.
- יצירת קשר ברור ונוח בגישה ישירה לכל תושבי העיר מכביש מס' 14 (כביש עורקי בין שכונתי) למגרשי החניה של פארק נחל בוהו.
- ריכוז כל מוסדות הציבור והמרכז המסחרי בחטיבה קרקעית אחת .
- כל הרחובות באזור המגורים בחלקה הצפוני של השכונה, תוכננו בניצב לכביש המוביל לפארק נחל בוהו, עובדה המאפשרת ומספקת תחושה של נוכחות ושייכות של הפארק לשכונה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
שכונת החורש בנתיבות	שם התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
23/101/02/22	מספר התוכנית	ומספר התוכנית	
118.856 דונם			
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.2	
		שטח התוכנית	
3	מספר מהדורה בשלב	1.3	
11.2011	תאריך עדכון המהדורה	מהדורות	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</li> <li>• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>		
ל"ר	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X	159,700
קואורדינטה Y	592,700

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית**

נתיבות

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

באר שבע  
נתיבות  
החורש

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

נפה  
יישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית

יפורסם  
ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100279	לא מוסדר	חלק מהגוש		1
39617	מוסדר	חלק מהגוש		79
39814	מוסדר	חלק מהגוש		41
39815	מוסדר	חלק מהגוש		49

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תשריט חלוקה למגרש 702 מס' 20060055	702 א', 702 ב'
תשריט חלוקה למגרש 703 מס' 20060056	703 א', 702 ב'
תשריט חלוקה למגרש 707 מס' 20060057	707 א', 707 ב'

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
13/03/2003	5166	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בתכנית ממשיכות לחול 15/101/02/22	שינוי	15/101/02/22 -
		תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 22	כפיפות	תמ"א 22
21/02/2007		תכנית זו מבטלת את תשריט 20060055	ביטול	תשריט חלוקה למגרש 702 מס' 20060055
01/08/2006		תכנית זו כפופה לתשריט 20060056	כפיפות	תשריט חלוקה למגרש 703 מס' 20060056
01/08/2006		תכנית זו מבטלת את תשריט 20060057	ביטול	תשריט וחלוקה למגרש 707 מס' 20060057

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	ארמון אדריכלים	11.2011	לי"ר	25	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית.	ארמון אדריכלים	11.2011	1	לי"ר	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	ארמון אדריכלים, פיג'י, אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	11.2011	1	לי"ר	1:1000	מנחה	נספח תנועה ובינוי
	ו. מחוזית	ארמון אדריכלים נוף - שרון חפר חייקין	10.2011	1	לי"ר	1:1250	מחייב	סקר עצים בוגרים - תשריט
	ו. מחוזית	ארמון אדריכלים נוף - שרון חפר חייקין	10.2011	לי"ר	9	לי"ר	מחייב	סקר עצים בוגרים - נספח תמונות לתכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים תגברנה ההוראות על 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה (א)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		daromitchnun@mimi.gov.il	08-624221	08-624220	רח' התקווה 4, בניש	תאגיד מס'	רשות מקומית / שם תאגיד / שם רשות מקומית				

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
daromitchnun@mimi.gov.il	08-624221		08-624220	רח' התקווה 4, בניש	תאגיד מס'	מנהל מקרקעי ישראל				

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
daromitchnun@mimi.gov.il	08-624221		08-624220	רח' התקווה 4, בניש	תאגיד מס'	מנהל מקרקעי ישראל				

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
avital@armon-arch.co.il	08-6287667		08-6287668/9	יהודה הנחתום 4, באר שבע	512135385	ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	35179	053324091	אלי ארמון	אדריכל	
medva@medva.co.il	03-6487272		03-6485999	רח' הברזל 3, תל אביב		מדבא מדידות והנדסה בע"מ	368	005981295	אריה פישמון	מודד	
TRAFFIC@PGL.CO.IL	03-7914112		03-7914111	רח' המסגר 8, תל אביב		פי גיאל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	12572	008680886	אילן קליגר	יועץ תנועה	
sharonheffer@gmail.com	08-6900183		08-6900182	רח' אשל 8, עומר		שרון חפר חייקין - אדריכלית נוף	84334	23974439	שרון חפר חייקין	נוף	

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הקטנת מסגרת תכנונית למגורים מ 437 יח"ד ל 184 יח"ד והתאמת שטח מוסדות הציבור שלה, (כדוגמת מרכז מסחרי, גני ילדים, מעון יום, בית כנסת ומקווה טהרה) להיקף המוצע בשכונה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינויי יעוד :

- א. ממגורים ג' למגורים א', מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, דרכים ושצ"פ.
  - ב. מאזור מגורים מיוחד ל מגורים א', מגורים ב', דרכים, שצ"פ.
  - ג. משטח לבנייני ציבור למגורים א', מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, שביל ודרכים.
  - ד. מאזור מסחרי למבנים ומוסדות ציבור ודרך.
  - ה. משצ"פ למגורים א', מגורים ב' ודרכים.
  - ו. מחניון למבנים, מוסדות ציבור ושביל.
2. קביעת שמושים מותרים והוראות בניה.
3. התווית דרכים חדשות

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	118.856
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		28,423	20,451-	48,874	מ"ר	מגורים
		184	-253	437	מס' יח"ד	
		600	800-	1,400	מ"ר	מסחר
		1,880	2,210-	4,090	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		חניה
מגורים א'	1-87			
מגורים ב'	304, 303			
מסחר	200			
מבנים ומוסדות ציבור	401, 400			
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	500-503			
שטח ציבורי פתוח	703, 600-604 ב'			
יער	1000			
דרך מאושרת	800			
דרך מוצעת	900-905		905	
דרך משולבת	100-104			
שביל	701, 700			

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים
			יעוד
30.10	38,614	28,355	*אזור מגורים ג'
7.42	9,518	20,294	*אזור מגורים מיוחד
2.46	3,152	4,424	*אזור מסחרי
1.38	1,771	13,107	*שטח לביניני ציבור
4.48	5,743	14,017	שטח ציבורי פתוח
7.47	9,583	2,997	*יער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22
2.84	3,641	34,349	*דרך קיימת
22.78	29,222	833	דרך משולבת
5.64	7,237	480	*חניה ציבורית
7.84	10,057		
0.25	318		



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	באזור זה תותר הקמת יחידת דיור אחת בכל מגרש
ב.	תותר בניית עלית גג בשטח של עד 23 מ"ר ליחידת דיור.
ג.	<p style="text-align: center;">מחסנים</p> <p style="text-align: center;">שימושים מותרים כשטחי שרות</p>
	<p>תותר הקמת מחסן בתנאים הבאים:</p> <p>1. המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבנין</p> <p>2. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבנין.</p> <p>3. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p>
	<p style="text-align: center;">חניות מקורות לרכב</p> <p>תותר הקמת חניות מקורות לרכב לחזית דרך בשטח מכסימלי 25 מ"ר לפי התנאים כדלקמן:</p> <p>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.</p> <p>קווי בניין לחניות רכב:</p> <p>קדמי : 0.0 מ' או 1.0 (באישור מהנדס העיר)</p> <p>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.</p> <p>במגרש הגובל בדרך ובדרך משולבת תותר כניסה לחניה מהדרך המשולבת.</p> <p>כל זוג סככות בין שכנים יתוכנן בעיצוב תואם אחד למשנהו.</p>
	<p style="text-align: center;">מרתפים</p> <p>לכל יחידה תותר בניית מרתף.</p> <p>המרתף לא יבלוט מקווי הבניין.</p> <p>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'.</p> <p>לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבניין בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א. עיצוב אדריכלי	<p style="text-align: center;">גובה המבנה</p> <p>גובה הבניין ימדד ממפלס 0.00 של המבנה</p> <p style="text-align: center;">מעטפת הבניין</p> <p>חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן נסורה, שיש, טיח או שילובים ביניהם. כל בניין יהיה מצופה לפחות 70% אבן טיבעית.</p> <p style="text-align: center;">גגות ועליות גג</p> <p>יותר שילוב גגות רעפים וגגות שטוחים.</p> <p>חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ ציבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד') לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכד') השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל (לא יותר חיפויי באגרנט רך המוטבע עליהן אינטגרלית).</p>
	<p style="text-align: center;">מצללות</p> <p>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.</p> <p>במצללות לקרוי חניות יותר קו בניין 0. תהיה אחידות בעיצובן והן תפורטנה בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר.</p> <p>המצללות יהוו חלק מן הבקשה להיתר.</p>
	<p style="text-align: center;">מרזבים, צנרת אינסטלציה, גז, חיווט חשמל ותקשורת.</p> <p>מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים (בגדר הבית) ו/או טמונים בשלד הבניין ו/או בכל פתרון אחר אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>לא יאשורו מרזבים, צינורות, אינסטלציה, גז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים.</p> <p>יאוטר מקום אשר ישמש למיקום פילרים למערכות התשתית כולל טלפון, חשמל, כבלים וכדומה. הפילרים יהיו אחידים, דלתות הפילרים יהיו מפח.</p>

ב. הוראות פיתוח	מפלס מבנים	מפלס קומת הקרקע במבנים יהיה גובה כ- 10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש, וב- 20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח הרחוב, לפי השוחה הגבוהה מבין השתיים.
	אצירת אשפה	כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכנית פיתוח, המגרש הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן אין לסגור גישה למתקנים אלו ע"י שער או בכל צורה אחרת.
	גדרות בנויות וקירות תומכים	כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין המגרשים ובתחומם, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס החצר הנמוכה, וייבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח. לא יותר גימור בבטון חשוף ללא עיבוד פני הבטון למעט במגרשים בהם תותר בניית קיר תומך פנימי עד לגובה 2.2 מ' וזאת עפ"י מפרט עיצובי בתכנית פיתוח. כל הגדרות הפונות לרחוב ולשטחים ציבוריים יהיו בציפוי אבן בעיבוד אשר יקבע בתכנית הפיתוח, כללים אלו יחולו בכל מקום בו יבוצע ציפוי אבן כולל בתוך תחומי המגרשים.
	מעקות וגדרות	כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר. לא יותרו גדרות מפלסטיק או רשתות גמישות מכל סוג או כל חומר אחר.
	הנחיות פיתוח למגרשים הצמודים לגדת הנחל	למניעת התחתרות הקרקע יקבעו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח מפלסי קרקע בתחום מגרשים מס' 1, 12, 13 לאורך גדת הנחל, כך שיובטח נקוז מי הנגר העילי את תחום הדרך או הש.פ.צ. לכל הגדרות והקירות התומכים הפונים לנחל תוכן תכנית עיצוב מפורטת הקובעת סוג האבן, גבה מכסימלי, פרטים וכד'.

4.2	שם ייעוד: מגורים ב'	
4.2.1	שימושים	
א.	באזור זה מותרת בניית מבנה מגורים עד 6 קומות.	
ב.	עליות גג	לדירות בקומות עליונות תותר בניית עלית גג בשטח של עד 23 מ"ר ליחיד, שאר השטח ישמש למרפסות לקומת הגג. יושאר לפחות 25% משטח הגג למתקנים הנדסיים לכלל דיירי הבית.
ג. שימושים מותרים כשטחי שרות	מחסנים	תותר הקמת מחסן משותף עבור ציוד גינון, אחזקה ותחזוקה ובנוסף מחסן משותף לעגלות (אפשר לשלב בלובי כניסה). תותר בניית מחסנים פרטיים לדיירים בקומת קרקע ובקומה התת קרקעית בשטח של עד 6 מ"ר לכל יחיד בתנאים הבאים: המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבנין. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בחזית הבנין. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
	חניה	תותר חניה תת קרקעית. קווי הבניין של מרתף החניה לא יחרגו מתחום קווי המגרש. לא יותרו חניות לדיירים מעבר לקווי בנין לכיוון כביש מס' 18.
4.2.2	הוראות	
א. עיצוב אדריכלי	מעטפת הבניין	חומרי הגמר של המבנים יהיו: אבן נסורה, שיש, טיח או שילובים ביניהם. כל בניין יהיה מצופה לפחות 70% אבן טיבעית.
	גגות	יותר שילוב גגות רעפים שטוחים. 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.

כחלק מהבקשה להיתר יצוין פתרון ארכיטקטוני למסתור, להסתרת כל מכלולי השירות ויפורט ע"פ דרישות מהנדס העיר. המסתור יהיה מחומר יציב, בלתי שקוף ובצורה שתבטיח את עמידותו בפני מפגעים חיצוניים. המסתור לא יבנה מעל כניסת הבית.	ריכוז מכלולים (מרפסת)	
לכל יחידת דיור תהיה מרפסת מגורים בלתי מקורה אחת לפחות ששיטחה המזערי 5% משטח יחידת הדיור.	מרפסות בלתי מקורות	
מצללות על גגות, מרפסות ועל חצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין. המצללות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר ע"י דרישות מהנדס העיר. במצללות לקירווי חניות יותר קו בנין 0, תהיה אחידות בעיצובן והן תפורטנה בבקשה להיתר ע"י דרישות מהנדס העיר. מצללות בחצרות פרטיות ובדירות צמודות קרקע יהוו חלק מן הבקשה להיתר.	מצללות	
מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים (בגדר הבית בקומת הכניסה ובחדר מדרגות) ו/או טמונים בשלד הבניה ו / או בכל פתרון אחר אשר יאושר ע"י מהנדס העיר. לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, חשופים ע"ג עמודים ו / או חזיתות פנימיות של קומות העמודים.	מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז, חיווט חשמל ותקשורת	
כל בניין בן 4 קומות ומעלה יחוייב בהתקנת מעלית.	מעליות	
בכל בניין, המכיל מעלית תותקן מדרכה מתאימה לנכים, הקושרת בין הכניסה לבית והחניה לבין המעלית.	סידורים לנכים	
תותר הצמדת חצרות לדירות קומת הקרקע ובלבד שתובטח השארת חלק מהחצר משותפת לכלל דיירי הבית, בכפוף לאישור הועדה המקומית.	חצרות	
מפלס קומת הקרקע של המבנים יהיה גובה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש וגובה ב-20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח ציבורי או בשטח הרחוב לפי הגובה מבין השנים.	מפלס המבנים	<b>ב. הוראות פיתוח</b>
בבניה הרוויה ישמשו עגלות, העגלות ימוקמו במבני אשפה בתוך תחום קוי בניין. מבנה האשפה לאצירת אשפה יבנה מצידו החיצוני מחומרים תואמים לחומרי המבנה במגרש. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה, ירוצפו בחומר רחץ כגון אריחי קרמיקה או טרצו. המבנים יקורו במצללות ויבנו ע"י מפרט עיצובי שהוא חלק מהתכנית לביצוע.	אצירת אשפה	
כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין המגרשים ובתחומם, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס החצר הנמוך ויבנו ע"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 2.2 מ' וזאת ע"י מפרט עיצובי בתכנית פיתוח. כל הגדרות הפונות לרחוב ולשטחים ציבוריים יהיו בציפוי אבן בעיבוד אשר יקבע בתכנית הפיתוח. כללים אלו יחולו בכל מקום בו יבוצע ציפוי אבן, כולל בכל תחומי המגרשים.	גדרות בנויות וקירות תומכים	
כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומם, יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר. לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג, או כל חומר ארעי אחר וזאת על פי הוראות תכנית הפיתוח.	מעקות וגדרות	

4.3 שם ייעוד: מסחר	
4.3.1	שימושים
	תותר הקמת תנות / חנויות למסחר קמעונאי מסוגים שונים.
4.3.2	הוראות
א. עיצוב אדריכלי	גובה מבנה
	מעטפת הבניין
	גג
	צנרת
דודי שמש	גובה הבניין ממפלס 0.00 של המבנה. חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן על עיבודיה השונים, אלומיניום, זכוכית והשילובים ביניהם. הגגות יהיו עשויים רעפים או פח או אלומיניום או גג שטוח מבטון והשילובים ביניהם. יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית כולל מזוג אויר בחזיתות הבניין, אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים. בגג שטוח ישולבו בעיצוב הגג, ובגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג.
ב. הוראות פיתוח	מפלס מבנים
	אצירת אשפה
	גדרות בנויות וקירות תומכים
מעקות וגדרות	מפלס קומת הכניסה של המבנה יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש, וגובה ב-20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח ציבורי או בשטח הרחוב לפי הגבוהה מבין השנים. האשפה תמוקם במבנה אשפה בתוך תחום קו הבניין. מבנה האשפה יבנה מצידו החיצוני מחומרים תואמים לחומרי המבנה שבמגרש. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה, ירוצפו בחומר רחץ כגון: אריחי קרמיקה או טרצו. המבנים יקורו במצללות ויבנו עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכניות הביצוע.
מפלס מבנים	גדרות הבניין והקירות התומכים, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס הפיתוח, ויבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח.
מעקות וגדרות	כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומם, יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר. לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג, או כל חומר ארעי אחר הכל על פי הוראות תכנית הפיתוח.

4.4 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.4.1	שימושים
	מיועד לבנית ביכני"ס ומקווה טהרה
4.4.2	הוראות
א. עיצוב אדריכלי	גובה מבנה
	מעטפת הבניין
	גג
	צנרת
דודי שמש	גובה הבניין ימדד ממפלס 0.00 של המבנה. חמרי הגמר של המבנים יהיו אבן נסורה, שיש, טיח או שילובים ביניהם. הגגות יהיו עשויים רעפים או פח אלומיניום או גג שטוח מבטון והשילובים ביניהם. יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית כולל מזוג אויר בחזיתות הבניין, אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים. בגג שטוח ישולבו בעיצוב הגג, ובגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג.
ב. הוראות פיתוח	מעליות
	מפלס מבנים
מעליות	מחוייבת התקנת מעלית
מפלס מבנים	מפלס קומת הכניסה של המבנה יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש, וגובה ב-20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח ציבורי או בשטח הרחוב לפי הגבוהה מבין השנים.

<p>האשפה תמוקם במבנה אשפה בתוך תחום קו הבניין. מבנה האשפה יבנה מצידו החיצוני מחומרים תואמים לחומרי המבנה שבמגרש. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה, ירוצפו בחומר רחץ כגון: אריחי קרמיקה או טרצו. המבנים יקורו במצללות ויבנו עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכניות הביצוע.</p>	<p>אצירת אשפה</p>	
<p>כל גדרות הבניין והקירות התומכים, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס הפיתוח, ויבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח.</p>	<p>גדרות בנויות וקירות תומכים</p>	
<p>כל הגדרות והמעקות, יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר. לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג, או כל חומר ארעי אחר וזאת על פי הוראות תכנית הפיתוח.</p>	<p>מעקות וגדרות</p>	

<b>שם ייעוד: מבנים ומסדות ציבור לחינוך</b>		<b>4.5</b>
		<b>4.5.1</b>
<b>שימושים</b>		
גן ילדים		.1
מעון יום		.2
<b>הוראות</b>		<b>4.5.2</b>
<p>גובה הבניין ימדד ממפלס 0.00 של המבנה.</p>	<p>גובה מבנה</p>	<b>א. עיצוב אדריכלי</b>
<p>חמרי הגמר של המבנים יהיו אבן נסורה, שיש, טיח או שילובים ביהנם.</p>	<p>מעטפת הבניין</p>	
<p>הגגות יהיו עשויים רעפים או פח אלומיניום או גג שטוח מבטון והשילובים ביניהם.</p>	<p>גג</p>	
<p>יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית כולל מזוג אוריר בחזיתות הבניין, אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים.</p>	<p>צנרת</p>	
<p>בגג שטוח ישולבו בעיצוב הגג, ובגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג.</p>	<p>דודי שמש</p>	
<p>מפלס קומת הכניסה של המבנה 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 הגבוהה מבין השנים.</p>	<p>מפלס מבנים</p>	<b>ב. הוראות פיתוח</b>
<p>האשפה תמוקם במבני אשפה בתוך תחום קו הבניין. מבנה האשפה יבנה מצידו החיצוני מחומרים תואמים לחומרי המבנה שבמגרש. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה, ירוצפו בחומר רחץ כגון: אריחי קרמיקה או טרצו. המבנים יקורו במצללות ויבנו עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכניות הביצוע.</p>	<p>אצירת אשפה</p>	
<p>כל גדרות הבניין והקירות התומכים, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס הפיתוח, ויבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח.</p>	<p>גדרות בנויות וקירות תומכים</p>	
<p>כל הגדרות והמעקות, יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר. לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג, או כל חומר ארעי אחר וזאת על פי הוראות תכנית הפיתוח.</p>	<p>מעקות וגדרות</p>	

<b>4.6</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	אזור זה מיועד לפיתוח גנני, למגרשי משחק לילדים, שבילים למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. לא תותר כל בניה למעט פיתוח כגון: ריצופים, גדרות, מצללות, קירות תומכים וכד'. תותר הקמת מתקנים הנדסיים כגון: תחנות טרמפורמציה וחדרי בזק לפי תכנית בינוי כולל העברת קווי תשתית תת קרקעיים, מערכות ניקוז וכד'. ישמרו לפחות 10 מ' בין תחנת טרפו למבנה מגורים, מבני ציבור ומתקני משחק לילדים

<b>4.7</b>	<b>שם ייעוד: דרכים</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	אזור זה נועד לסלילת דרכים, מדרכות, שבילים להולכי רגל ונתיבי אופניים, גינון, ניקוז ומעבר קווי תשתית. תאסר כל בניה. בתא שטח מס' 905 תותר חניה.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
	המדרכות ירוצפו באבן משולבת ע"פ תכנית פיתוח בתאום מהנדס העיר.

<b>4.8</b>	<b>שם ייעוד: יער</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. אזור זה הוא יער נטע אדם קיים ע"פ תמ"א 22, לכן יותרו בו התכליות, השימושים והפעילויות המותרים עפ"י הוראות תמ"א 22 לסוג יער זה ובהתאם לפירוט שלהלן. ב. הפעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער והפעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש בחיק הטבע, לרבות: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, רעייה, דרכי יער, חניוני נופש ללא מבנים, מחנות נוער ארעיים, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, חניונים, לרבות שירותים רטובים ביולוגים והכל ללא מבנים. ג. יותרו התוויה ופיתוח של דרכי גישה לרכב וחניות. 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 שרפות ותחנות כיבוי בכפוף להוראות כל דין. ה. יותר מעבר של רצועת נחלים. ו. תותר עבודת תיחות, חריש, איגום מי נגר ומתקנים לשימור הקרקע מפני סחף. ז. תותר הקמת פסלים ופינוט הנצחה. ח. <u>חניון מבקרים</u> : שטח המיועד לשהות ובילוי. בתחום האתר יותרו: גינון ונטיעות, ריהוט גנני שולחנות, ספסלים, ברזיות, מתקני משחק, מתקני אשפה, זירות אש, סככות צל, שירותים סינטריים, שטח חנייה, דרכי גישה שבילים ושילוט. ט. <u>מצפור</u> : יותר להקים מצפור או מגדל תצפית כהתראה בפני שריפות ולתצפית נוף.



<b>4.9</b>	<b>שם ייעוד: שביל</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לשבילים להולכי רגל, העברת תשתית עיליות ותת קרקעיות, נטיעות וגינון.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
	תאסר כל בניה

<b>4.10</b>	<b>שם ייעוד: דרך משולבת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לתנועת הולכי רגל משולבת בתנועת רכב.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
	ביצוע הרחוב המשולב יהיה ע"פ תכנית פיתוח בק"מ 1:250 אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה ושינוייהם מעת לעת.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)(2/5)	תכנית תא (מטח) (1)	צמיחות (יח"ד) ליום (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי שטחי בניה (4)	שטחי בניה מ"ר		מס' תא שטח	יעוד
			מתחת הקובעת	מעל לקניסה לקובעת							מתחת לקניסה הקובעת	עיקרי		
כמסומן בתשריט	1	2	2	9.5	39.80	2.48	1	80.84	325	75	45	402	1	
כמסומן בתשריט	1	2	2	9.5	38.00	2.37	1	77.19	325	75	45	421	2	
כמסומן בתשריט	1	2	2	9.5	38.37	2.40	1	77.93	325	75	45	417	3	
כמסומן בתשריט	1	2	2	9.5	38.10	2.38	1	77.38	325	75	45	420	4	
כמסומן בתשריט	1	2	2	9.5	39.70	2.48	1	80.65	325	75	45	403	5	
כמסומן בתשריט	1	2	2	9.5	36.50	2.50	1	74.00	296	64	45	400	6	
כמסומן בתשריט	1	2	2	9.5	37.16	2.49	1	75.56	303	67	45	401	7	
כמסומן בתשריט	1	2	2	9.5	39.80	2.48	1	80.84	325	75	45	402	8	
כמסומן בתשריט	1	2	2	9.5	39.90	2.49	1	81.05	325	75	45	401	9	
כמסומן בתשריט	1	2	2	9.5	39.70	2.48	1	80.65	325	75	45	403	10	
כמסומן בתשריט	1	2	2	9.5	38.18	2.39	1	77.56	325	75	45	419	11	
כמסומן בתשריט	1	2	2	9.5	37.65	2.35	1	76.47	325	75	45	425	12	
כמסומן בתשריט	1	2	2	9.5	35.01	2.19	1	71.11	325	75	45	457	13	
כמסומן בתשריט	1	2	2	9.5	36.61	2.29	1	74.37	325	75	45	437	14	
כמסומן בתשריט	1	2	2	9.5	36.61	2.29	1	74.37	325	75	45	437	15	
כמסומן בתשריט	1	2	2	9.5	36.78	2.30	1	74.71	325	75	45	435	16	
כמסומן בתשריט	1	2	2	9.5	36.70	2.29	1	74.54	325	75	45	436	17	
כמסומן בתשריט	1	2	2	9.5	36.70	2.29	1	74.54	325	75	45	436	18	
כמסומן בתשריט	1	2	2	9.5	37.21	2.33	1	75.58	325	75	45	430	19	
כמסומן בתשריט	1	2	2	9.5	32.72	2.04	1	66.46	325	75	45	489	20	
כמסומן בתשריט	1	2	2	9.5	32.13	2.01	1	65.26	325	75	45	498	21	
כמסומן בתשריט	1	2	2	9.5	33.54	2.10	1	68.13	325	75	45	477	22	
כמסומן בתשריט	1	2	2	9.5	34.86	2.18	1	70.81	325	75	45	459	23	
כמסומן בתשריט	1	2	2	9.5	36.12	2.26	1	73.36	325	75	45	443	24	
כמסומן בתשריט	1	2	2	9.5	37.21	2.33	1	75.58	325	75	45	430	25	
כמסומן בתשריט	1	2	2	9.5	38.19	2.39	1	77.57	325	75	45	419	26	
כמסומן בתשריט	1	2	2	9.5	37.92	2.44	1	77.07	316	72	45	410	27	

הערות:

- (1) תכנית קרקע מירבית אינה כוללת שטח חניה מקורה, מצללות ומחסנים.
- (2) גבה בניה מירבית מדוד ממפלס המדרכה הגבוהה בחזית הכביש.
- (3) שטח עלית הגג נכלל בסה"כ שטח המבנה.
- (4) הגובה המירבי כולל עליות הגג 9.5 מ'.
- (5) 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.
- (6) 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.

אחורי	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)(2/5)	תכנית תא (משטח (1))	צמיגות (יחיד ליום נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה מ"ר		מס' שטח תא	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
		מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה (4)			
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	35.56	2.22	1	72.22	75	45	205	28	מגורים א'	
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	35.56	2.22	1	72.22	75	45	205	29		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	35.56	2.22	1	72.22	75	45	205	30		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	35.56	2.22	1	72.22	75	45	205	31		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	35.56	2.22	1	72.22	75	45	205	32		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	35.56	2.22	1	72.22	75	45	205	33		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	35.56	2.22	1	72.22	75	45	205	34		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	35.56	2.22	1	72.22	75	45	205	35		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	29.57	1.85	1	60.07	75	45	205	36		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	27.97	1.75	1	56.82	75	45	205	37		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	23.42	1.46	1	47.58	75	45	205	38		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	25.31	1.58	1	51.42	75	45	205	39		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	32.00	2.00	1	65.00	75	45	205	40		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	36.48	2.48	1	73.94	65	45	188	41		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	39.51	2.22	1	80.24	75	45	205	42		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	35.65	2.04	1	66.33	75	45	205	43		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	35.87	2.24	1	72.87	75	45	205	44		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	39.90	2.49	1	81.05	75	45	205	45		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	36.20	2.26	1	73.53	75	45	205	46		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	36.20	2.26	1	73.53	75	45	205	47		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	36.12	2.26	1	73.36	75	45	192	48		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	33.25	2.36	1	67.45	61	45	180	49		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	38.46	2.40	1	78.12	75	45	205	50		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	36.87	2.30	1	74.88	75	45	205	51		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	36.78	2.30	1	74.71	75	45	205	52		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	38.46	2.40	1	78.12	75	45	205	53		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	33.45	2.28	1	68.03	65	45	188	54		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	35.01	2.19	1	71.11	75	45	205	55		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	36.20	2.26	1	73.53	75	45	205	56		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	36.20	2.26	1	73.53	75	45	205	57		
קמסומן בתשריט	1	2	9.5	36.20	2.26	1	73.53	75	45	205	58		

הערות:  
 (1) תכנית קרקע מירבית אינה כוללת שטח חניה מקורה, מצללות ומחסנים.  
 (2) גבה בניה מירבי מדוד ממפלס המדרכה הגבוהה בחזית הכביש.  
 (3) שטח עלית הגג נכלל בסה"כ שטח המבנה.  
 (4) הגובה המירבי כולל עליות הגג יהיה 9.5 מ'  
 (5) באזור מגורים א' תהיה חלוקת שטחי השרות ליחידה כדלקמן: מ.מ.ד עד 10 מ"ר, חניה מקורה עד 25 מ"ר.  
 (8)

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)(2/5)	תכנית הא (שטח)(1)	ציפיות לוחות (יחיד ליום נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי סה"כ בניה(4)	שטחי בניה מ"ר		מס' טא שטח	יער
	ציד-ימני	ציד-שמאלי		מתחת	מעל							שרות	עיקרי		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	35.95	2.24	1	73.03	325	75	45	205	445	59		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	33.75	2.11	1	68.56	325	75	45	205	474	60		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	38.09	2.38	1	77.38	325	75	45	205	420	61		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	34.60	2.44	1	70.17	287	61	45	181	409	62		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	34.78	2.17	1	70.65	325	75	45	205	460	63		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	39.90	2.49	1	81.04	325	75	45	205	401	64		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	37.64	2.35	1	76.47	325	75	45	205	425	65		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	35.71	2.23	1	72.54	325	75	45	205	448	66		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	38.46	2.40	1	78.12	325	75	45	205	416	67		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	35.08	2.19	1	71.27	325	75	45	205	456	68		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	35.44	2.43	1	71.84	296	64	45	187	412	69		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	36.20	2.26	1	73.53	325	75	45	205	442	70		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	36.86	2.30	1	74.88	325	75	45	205	434	71		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	36.86	2.30	1	74.88	325	75	45	205	434	72		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	36.20	2.26	1	73.53	325	75	45	205	442	73		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	35.44	2.43	1	71.84	296	64	45	187	412	74		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	35.01	2.19	1	71.12	325	75	45	205	457	75		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	37.56	2.35	1	76.29	325	75	45	205	426	76		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	36.36	2.27	1	73.86	325	75	45	205	440	77		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	37.56	2.35	1	76.29	325	75	45	205	426	78		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	35.61	2.28	1	72.37	317	72	45	200	438	79		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	31.74	1.98	1	64.48	325	75	45	192	504	80		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	29.52	1.84	1	59.96	325	75	45	205	542	81		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	35.13	2.46	1	71.25	290	62	45	183	407	82		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	38.74	2.42	1	78.69	325	75	45	205	413	83		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	39.02	2.44	1	79.27	325	75	45	205	410	84		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	37.12	2.34	1	75.40	322	74	45	203	427	85		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	38.65	2.42	1	78.50	325	75	45	205	414	86		
כמסומן בתשריט	1	2	9.5	37.47	2.34	1	76.11	325	75	45	205	427	87		

הערות:  
 (1) תכנית קרקע מירבית אינה כוללת שטח חניה מקורה, מצללות ומחסנים.  
 (2) גבה בניה מירבי מדוד ממפלס המדרכה הגבוהה בחזית הכביש.  
 (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.

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)(2)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטחי בניה סה"כ (4)	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לבניסה הקובעת						מעל לבניסה הקובעת	שרות		עיקרי	שרות				
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	מגורים ב
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	מגורים ב
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	מסחר
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	מסחר ומבנים
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	מבנים ומסדות
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	צינור לחינוד
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	שטח ציבורי
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	מתוח
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	יער

הערות:  
 (1) תכנית קרקע מירבית אינה כוללת שטח חניה מקורה, מצללות ומחסנים.  
 (2) גבה בניה מירבי מדוד ממפלס המדרכה בנקודה הגבוהה בחזית הכביש.  
 (3) חדרי המעליות אינם נמנים במנין הקומות.  
 (4) שטח עליית הגג נכלל בסה"כ שטח המבנה.  
 (6) תותר הקמת תחנת טרנספורמציה תת קרקעית עד לגודל של 50 מ"ר לתחנה.

**5.1 טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב קיים ע"פ תכנית 15/101/02/22**

אזורי	צדדי- צדדי- שמאלי	קווי בנין (מטר)	קדמי		מספר קומות(2/3)	גובה מבנה (מטר)	תכנית תא משטח (1)	צפיפות לזכום (יח"ד/נטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר				מס' תא שטח	יעוד
			מתחת הקובעות	מעל הקובעות							מתחת לבנייה הקובעות	עיקרי	שטח	עיקרי		
0	0	0	0	0	1		40.38	8.39	54	133.12	1,010	1,630	5,930	6,438	402	שטח לבנייה
0	0	0	0	1		40.66	7.62	30	105.72	510	940	2,710	3,935	403		
0	0	0	0	1		35.06	8.23	54	130.47	1,010	1,620	5,930	6,561	404		
0	0	0	0	1		39.70	8.29	48	147.07	1,010	1,610	5,900	5,793	405		
0	0	0	0	1		79.04	6.87	20	107.70	340	607	2,187	2,910	406		
0	0	0	0	1		33.11	7.36	20	115.30	340	607	2,187	2,718	407		
0	0	0	0	1	615	40.35	10.76	80	196.10	2,780	2,410	9,390	7,435	301		
0	0	0	0	1	615	40.44	10.84	67	168.23	890	1,850	7,660	6,182	303		
0	0	0	0	1	615	40.44	8.99	60	254.19	8,290	1,700	6,980	6,676	304		
0	0	0	0	1		24.86			36.17	(6) 100	(5) 100	1,000	4,424	601		
0	0	0	0	1		22.08			22.08	265	15	250	1,200	502		
0	0	0	0	1		22.08			22.08	265	15	250	1,200	503		
0	0	0	0	1		26.42			26.42	470	40	430	1,779	504		
0	0	0	0	1		26.42			26.42	470	40	430	1,779	505		
0	0	0	0	1		22.08			22.08	265	15	250	1,200	506		
0	0	0	0	1		45.11			45.11	470	40	430	1,042	507		
0	0	0	0	2		26.98			51.27	1,900	100	1,800	3,706	508		
0	0	0	0	1		24.98			37.47	450	50	250	1,201	509		
0	0	0	0	1		5.93			80			(7) 80	1,348	701		
0	0	0	0	1		1.64			80			(7) 80	4,874	702		
0	0	0	0	1		1.96			80			(7) 80	4,080	703		
0	0	0	0	1		30.89			80			(7) 80	0,259	704		
0	0	0	0	1		13.70			80			(7) 80	0,584	706		
0	0	0	0	1		6.16			80			(7) 80	1,298	707		
0	0	0	0	1		28.47			80			(7) 80	0,281	709		
0	0	0	0	1		6.19			80			(7) 80	1,293	720		

הערות:

- תכנית קרקע מירבית אינה כוללת שטח חניה מקורה, מצללות ומבנה עזר.
- גבה בנייה מירבית מודד ממפלס המדרכה בנקודה הגבוהה בחזית הכביש.
- חדרי המעליות אינם נמנים במנין הקומות.
- שטח עליות הגג נכלל בסה"כ שטח המבנה.
- הגובה המירבי כולל עליות הגג יהיה 9.5 מ'.
- בשטח המרתף יותרו השימושים הבאים: מ.מ.מ וחדרים טכניים.
- תותר הקמת תחנת טרני' עד לגדל 40 מ"ר לתחנה בתחום המגרש בתנאים המוגדרים בטכניון.

טרנפורמטור מדרג צבורית קיימת.

עמוד 22 מתוך 25

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

11/2011

יש לאפשר פתח גישה להכנסת

**6. הוראות נוספות****6.1 חניה**

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

**6.2 הנחיות כלליות למערכת תשתית**

**כללי:**

תקבנה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים הנחת קוי מים, ביוב, ניקוז, חשמל תקשורת, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים – הכל לשיעור רצון הרשויות המוסמכות.

תינתן זכות מעבר של מערכות תשתיות למגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז כאשר הפיתוח של המגרשים השכנים יחייב זאת. העברת קווים אלו תותר רק בין קו הבניין לגבול המגרש, לרשות המקומית קיימת זכות לטפל בני"ל בכל עת ולפי צורך כמו כן תאופשר חדירת בסיסי בטון לעמודי חשמל, ושוחות בזק לתחומי המגרשים.

יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל היתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

**תשתיות חשמל:**

1. 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 בקו המשוך על הקרקע בין ציר 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 עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

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

**רשתות חשמל:**

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

**תקשורת וטלוויזיה בכבלים:**

כל תשתיות התקשורת, בזק, טל"כ תהיינה תת קרקעיות בכל גבולות התכנית. תותר הקמת אנטנה ו/או צלחת קליטה אחת לשידור טלוויזיה, נפרדת לכל מגרש.

**6.3 ניקוז**

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

**6.4 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

**6.5 הפקעות לצרכי ציבור**

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

**6.6 הוראות בנושא עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי בניין, העולה על 10%.

**6.7 שמירה על עצים בוגרים**

- א. כל העצים החיים בתכנית, מוגדרים כעצים לשימור ואין כוונה לכרות או להעתיק אותם.
- ב. עצים הממוקמים בשטחים המיועדים לשצ"פ, ישומרו במסגרת תכנון השצ"פ.
- ג. תשעה עצי אקליפטוס הנמצאים בשולי שטחים המיועדים לדרך – ישומרו בערוגות יעודיות שיתוכננו עבורם בתחום הדרך.
- ד. עצי תרבות הממוקמים באיי התנועה ובמדרכה של הרחוב הקיים, ישומרו במסגרת הגיוון של הרחוב.
- ה. כל שינוי במצב זה בעתיד, יחייב עדכון הנספח ואישור פקיד היערות (עד 10% מכמות העצים בתכנית)
- ו. עצים המיועדים לשימור ישולבו בתכנון מפורט ויוצגו בתכנית הבינוי והפיתוח של השכונה/תא שטח.
- ז. במידה ונדרש לעקור או להעתיק עץ אשר הוגדר לשימור תוגש בקשה מתאימה לפקיד היערות.
- ח. האחריות למצבו של העץ בתום העבודה חלה על היזם.
- ט. בעצים אשר סומנו כעצים לשימור יישמרו כל חלקי העץ: הנוף, הגזע ומערכת השורשים בשלמותם. לפני תחילת העבודה יש להקיף את השטח סביב לעץ בגדר קשיחה ואטומה בגובה של 1.8 מ'. הגדר תמוקם במרחק של 2.5 מ' מגזע העץ בצורת ריבוע. אין לאפשר כל עבודה בשטח המגודר.
- י. במידת הצורך יתבצע גיזום זהיר ומינימאלי להרמת גובה נוף העץ. את העבודה הגננית יבצע גוזם מוסמך. החפירה תתבצע באופן זהיר, במידת הצורך בכלים ידניים בכדי לא לפגוע במערכת השורשים. שורשים שנחשפו יטופלו על פי הנחיות אגרונום בכתב לפני תחילת הביצוע.



**6.8. תנאים למתן היתר בניה**

- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומי על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
- א. אישור תכנית בינוי ופיתוח ותכנית נוף בק"מ 1:250 אשר תכיל פתרונות לניקוז עיצוב גדרות וחניית מקורות, גינון, נטיעות, מיקום בלונג גז, פילרים לחשמל ותקשורת ומיכלים לאצירת אשפה.
  - ב. אשור תכנית הסדרי תנועה ותמרור מפורטת ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
  - ג. היתרי 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.
  - ד. תנאי מחייב להוצאת היתר בניה, הוא ביצוע בפועל של תכנית להסדרת וייצוב גדות נחל בוהו כפי שאושרה.
  - ה. היתרי בניה למגורים ינתנו בתנאי הסדרה בפועל של הגדה המזרחית של נחל בוהו, המשיקה לגבול תכנית 15/101/02/22, בהתאם לתכנית הניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז.
  - ו. היתרי בניה בשטח למבני ציבור ומסחר יוצאו בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
  - ז. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פיננים לאתר מוכרז.
  - ח. הבקשות להיתר בניה למגרשים 20-27, 303 ו 304 הסמוכים לכביש 18, יכלול מיגון דירתי שיבטיח הפסד רעש.
  - ט. תנאי לאכלוס המגרשים הסמוכים לכבישים 14 ו 18 (מגרשים מס' 20-39, 303 ו 304) יהיה השלמת ביצוע המיגון הדירתי במבנים וקבלת אישור על כך מהיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
  - י. תכנון הנדסי יעשה לפי הנחיות ת"י 413.
  - יא. טרם ביצוע עבודות עפר לביסוס המבנים והדרכים, תבדק באם קיימת תופעת מיחתור ועבודות הביצוע, יעשו בהתאם.
  - יב. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח השטח/לתא שטח, שבתחומם קיימים עצים המיועדים לשימור, כמסומן בסקר עצים בוגרים, יהיה שילובם והצגתם בתכנית הפיתוח, בק.מ. 1:250 תוך ציון המרווח שבין גזע העץ לעבודות הפיתוח או הבניה, לרבות ציון הגבהים הסופיים המתוכננים. התכנית תוגש על רקע מדידה מעודכנת.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע – ל"ר**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: מינהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	אליעזר ארמון תאגיד: ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		מספר תאגיד: 512135385
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד: