

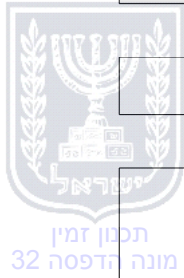
**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 609-0263871**

**מגרשים 701,702,716,717A, נתיבות מערב.**

<b>מחוז</b>	<b>דרום</b>
<b>סוג תכנית</b>	<b>מרחב תכנון מקומי נתיבות</b>
	<b>תכנית מפורטת</b>

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

על פי תכנית 2073/מק/22 מגרשים 701,702,716,717 פונים לכיכר ול-4 שטחים ציבוריים (912-909). למגרשים 701 ו-702 1000 מ"ר שטח עיקרי למסחר לכל מגרש. מטרת תכנית זו הינה ליצור חזית מסחרית אורבנית אחידה משותפת ל-4 המגרשים על ידי העברת זכויות ממגרשים 701 ו-702 למגרשים 716 ו-717. התכנית מציעה:

1. העברת שטחי בניה ממגרשים 701 ו-702 למגרשים 716 ו-717.
2. הגדלת מספר יחיד מ-194 ל-240 יחיד.
3. חילופי שטחים (שינוי בצורת תא השטח ללא שינוי בגודל) בתא שטח מספר 717 ע"י הקטנת דרך קיימת והגדלת השצ"פ וכן הגדרת קווי בנין למגרש.
4. תכנית זו כפופה לתכנית מסי' 127/02/22 ומשנה רק את מיקום וחלוקת יעוד המסחר, מיקום החזית המסחרית ומספר הקומות המותר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשים 701,702,716,717A,נתיבות מערב.



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

609-0263871

מספר התכנית

29.474 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתיבות

158683 קואורדינאטה X

592056 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נתיבות מערב, שכונה חדשה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות: נתיבות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נתיבות מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39857	מוסדר	חלק	79, 90	107
39858	מוסדר	חלק	32, 36-40	52-53

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
22/ מק/ 2073	4, 20 - 23

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/08/2008	4418	5840	תוכנית זו כפופה לתוכנית 127/02/22 ומשנה רק את המפורט בתוכנית זו.	כפיפות	127 /02 /22
26/06/2014		6827	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 22 /מק/ 2073	שינוי	2073 /מק/ 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גיורא שפיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיורא שפיר		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			16/11/2016	לזר ארטובסקי	16/11/2016	חתום להפקדה	כן
בינוי	מנחה	1: 250		23/08/2016	גיורא שפיר	23/08/2016	חתום להפקדה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	28/08/2016	גרגורי קוגן	10/10/2016	חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	16/11/2016	גיורא שפיר	16/11/2016	חתום להפקדה	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
קבלן	אחר	גלעד פרימק	25469	פרימק בניה והשקעות בע"מ	אשדוד	העצמאות	85	08-8649864	08-8540259	gilad@primak.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גלעד פרימק	25469	פרימק בניה והשקעות בע"מ	אשדוד	העצמאות	85	08-8649864	08-8540259	gilad@primak.co.il

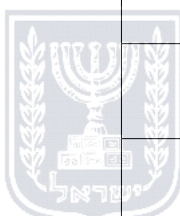
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264332	
בבעלות רשות מקומית			עיריית נתיבות	נתיבות	שד ירושלים	8	08-9938713	08-9938713	
בעלים	גלעד פרימק	25469	פרימק בניה והשקעות בע"מ	אשדוד	העצמאות	85	08-8649864	08-8540259	gilad@primak.co.il
בעלים	גלעד פרימק	25469	פרימק יזמות ונדלן 2001 בע"מ	אשדוד	העצמאות	85	08-8649864	08-8540259	gilad@primak.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

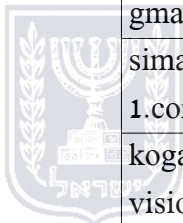


תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גיורא שפיר	25469		אשקלון	הרב נורוק	10	08-6744144	08-6744155	officeshafir@gmail.com
	מודד	לזר ארטובסקי	759	נתי מדידות	אשקלון	אייר	6	08-6724414		sima@nati601.com
מהנדס	יועץ תחבורה	גרגורי קוגן	27753		נס ציונה	שקנאי	16	08-6738278		kogang@netvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

1. העברת זכויות בניה של מסחר ממגרשים למגורים ומסחר למגרשי מגורים ללא מסחר.
2. הגדלת מספר יחידות הדיור
3. יצירת בינוי עם חזית מסחרית אורבנית אחידה כלפי הרחוב ל- 4 מגרשים בתחום התכנית.
4. חילופי שטחים למגרש 717 ללא שינוי בשטח המגרש ע"י הקטנת דרך קיימת והגדלת השצ"פ.
5. הגדרת קווי בנין למגרשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

העברת שטח עיקרי ממסחר למסחר

1. העברת 445 מ"ר שטח עיקרי ממסחר ממגרש 701 למסחר 716.
2. העברת 60 מ"ר עיקרי מסחר ממגרש 702 למסחר במגרש 716.
3. העברת 385 מ"ר שטח עיקרי מסחר ממגרש 702 למסחר במגרש 717A.

העברת שטח עיקרי ממגורים למגורים.

1. העברת 1867 מ"ר עיקרי מגורים ממגרש 701 למגרש 716.
2. העברת 1867 מ"ר עיקרי מגורים ממגרש 702 למגרש 717A.

העברת שטחי שרות ממגורים למגורים.

1. העברת 620 מ"ר שירות למגורים מעל לקרקע ממגרש 701 למגרש 716.
2. העברת 620 מ"ר שירות למגורים מעל לקרקע ממגרש 701 למגרש 717A.

העברת שטחי שרות ממסחר למסחר.

1. העברת 420 מ"ר שטח שירות ממסחר ממגרש 701 למסחר 716.
2. העברת 20 מ"ר שירות מסחר ממגרש 701 למסחר במגרש 717A.
3. העברת 460 מ"ר שטח שירות מסחר ממגרש 702 למסחר במגרש 717A.

הגדלת יחידות דיור מ-194 יחידות ל- 240 יחידות (סה"כ 60 יחידות בכל אחד מארבעת המגרשים).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		29.474	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	194	+46
מגורים (מ"ר)	מ"ר	21,330	+2,880
מסחר (מ"ר)	מ"ר	2,000	
הערות		סה"כ מוצע בתוכנית	סה"כ מוצע בתוכנית
		מפורט	מתארי
מתוכם 2880 מ"ר עקרי למרפסות		24,210	240
		2,000	2,000

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	101A	דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	717A
מגורים ומסחר	701, 702, 716, 717A	זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	701, 702, 716, 717A
שטח ציבורי פתוח	909, 910, 912, 911A	חזית מסחרית	מגורים ומסחר	701, 702, 716, 717A
		מגבלות אקוסטיות	דרך מאושרת	101A
		מגבלות אקוסטיות	מגורים ומסחר	701, 702, 716, 717A
		מגבלות אקוסטיות	שטח ציבורי פתוח	909, 910, 912, 911A
		קו בנין עילי	מגורים ומסחר	701, 702, 716, 717A

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9,193.42	31.19
מגורים ב'	8,933	30.31
מגורים ג'	10,362.86	35.16
שטח ציבורי פתוח	985.08	3.34
סה"כ	29,474.36	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,060.37	30.74

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
65.47	19,295.87	מגורים ומסחר
3.79	1,118.12	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>29,474.36</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>קומת מסחר: שטחי מסחר, ארקדה מקורה, מרחבים מוגנים, מחסנים לחנויות, מתקנים להפרדת פסולת במקור.</p> <p>קומת מגורים: מחסנים, קומת עמודים ומתקנים טכניים, דירות, מרפסות, מבואות, מחסנים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל חזיתות המסחר יופנו כלפי הרחוב ולהן ארקדה מקורה ברוחב של כ-2.50 מ' לפחות.</li> <li>2. לאגף המסחר ולאגף המגורים יהיה היו כניסות נפרדות.</li> <li>3. בקומת הקרקע יתוכנן לובי נפרד עבור המגורים.</li> <li>4. החניה עבור המסחר תופרד מחניית המגורים.</li> <li>5. תתאפשר גישה מאזור מבואת המגורים אל אזור המסחר.</li> <li>6. חזיתות חדרי המגורים יפנו, ככל הניתן, אל הכיכר.</li> <li>7. גג המסחר יהיה מרוצף, יטופל כחזית חמישית ויוצמד לדירות המגורים שבקומה 1.</li> <li>8. האשפה תתוכנן בהתאם לדרישת הרשות המקומית תוך הפרדה בין אזור המגורים והמסחר וכן הפרדה בין קרטונים וסוגי פסולת אחרים בהתאם לדרישות מחלקת תברואה ואיכות הסביבה בעיריית נתיבות.</li> <li>9. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג העליון בבנין.</li> <li>10. לא יותרו שימושים היוצרים מטרדי רעש למגורים כגון: חנויות להתקנת ציוד היקפי לרכב, חנויות עם חומרים מסוכנים וכדומה.</li> <li>11. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעל קרקעית אטומה.</li> <li>12. לכל חנות במבנה תהיה גישה לחניה התפעולית.</li> <li>13. המסחר ימוקם בקומת קרקע בלבד והמגורים ימוקמו מעל קומת המסחר.</li> <li>14. מחסנים - תותר בנית מחסנים בקומת קרקע ובקומות המגורים והם יהוו חלק בלתי נפרד מהבנין.</li> <li>15. מפלס קומת הקרקע של המבנים יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה במבנה בשטח המגרש וגבוה ב-20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח הציבורי או בשטח הרחוב לפי הגבוה מבין השניים.</li> </ol>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. השילוט יהיה אחיד בעיצובו ובגודלו וימוקם באופן מסודר מעל הארקדה בתאום עם מהנדס העיר.</li> <li>2. כרכוב הגג העליון יסתיר את קולטי המערכת הסולרית.</li> <li>3. החזיתות המסחריות, בארבעת תאי השטח בתכנית, תעוצבנה באופן אחיד מבחינת גמר חזיתות החנויות וחזית הארקדה.</li> <li>4. תוואי החזית המסחרית בכל המגרשים יהיה במרחק שווה מציר הכיכר. (בסטייה של יותר מ-1 מ').</li> </ol>

4.1	מגורים ומסחר
	<p>5. מכלולי שירות יבוצעו כך שיהיו מוסתרים בהתאם לפרט אדריכלי בתאום עם מהנדס העיר, המסתורים יבוצעו מחומרים אטומים יציבים ועמידים.</p> <p>6. מצללות על גגות, מרפסות ובחצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר. המצללות תהיינה בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר.</p> <p>7. כל המרזבים וצנרות החשמל והאינסטלציה בבנין יוסתרו ולא יהיו גלויים לעיין. הם יותקנו בתוך ארונות המיועדים לכך.</p> <p>לא יאושרו כל צינורות גלויים בבניינים, על חזיתות המבנים או חשופים ע"ג עמודים ו/או חזיתות פנימיות של קומות העמודים.</p>
ג	<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>מבני המגורים יחויבו בנקיטת אמצעים למיגון אקוסטי דירתי, בהתאם לקבוע בסעיף 6.1 "תנאים למתן היתר בניה".</p>
ד	<p><b>גגות</b></p> <p>1. בבקשה להיתר בניה תוגש תכנית גגות הכוללת פרוט של חומרי הגמר והמתקנים שיוקנו על גג המבנה.</p> <p>2. חומרי הגמר/הציפוי של הגגות השטוחים יהיה מסוג יריעות ביטומניות.</p>
ה	<p><b>מעליות</b></p> <p>בכל אחד מהמבנים יותקנו 2 מעליות לפחות שישרתו את דירות המגורים.</p>
ו	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בתאי שטח מס' 701,702,716,717A תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>
ז	<p><b>מסחר</b></p> <p>פריקה וטעינה: הרשות המקומית תקבע שילוט להסדרי שעות פריקה וטעינה בחניות התפעוליות של המסחר בשעות סבירות באופן שימנע ככל הניתן מטריד לדיירים שבמבנה המגורים במגרש.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>יותר גינון רציף, ריהוט רחוב ותאורת רחוב, מתקנים הנדסיים שאינם מבנים לשירות השצי"פ בלבד כגון: פילרים למערכות השקיה ומערכות מחשוב לגינון.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>הגינון יתוכנן כך שישמרו זוויות ראייה בתאום עם מהנדס העיר. לא יותרו הצבת מתקני משחקים ומצללות, לא תותר בניית גדרות מעל לגובה 50 ס"מ.</p>
א	
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרכים ציבוריות, חניות, מדרכות, שבילים להולכי רגל, נתיבי אופניים, גינון, ניקוז ומעבר קווי</p>

<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
תשתית, שילוט ותאורה.	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>זרכים</b></p> <p>א. בדרך מס' 8 (רחוב דקלים) יוסדר שביל אופניים ברוחב עד 2.5 מ' כחלק מרצועת הדרך בנוסף למדרכה להולכי הרגל בהתאם לנספח התנועה המצ"ב.</p> <p>ב. לא תתאפשר נגישות של כלי רכב למגרשים הגובלים עם דרך מס' 8 למעט רכב תפעולי למסחר.</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
אחורי	צידני-שמאלי	צידני-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כלי					
(3)	(3)	(3)	(2) 9	8553	1280		1940	5333	5091	701		מגורים ב'	מגורים ומסחר	
(3)	(3)	(3)	(4) 1	985			440	545	5091	701		מסחר	מגורים ומסחר	
(3)	(3)	(3)	(2) 9	8553	1280		1940	5333	5274	702		מגורים ב'	מגורים ומסחר	
(3)	(3)	(3)	(4) 1	985			440	545	5274	702		מסחר	מגורים ומסחר	
(3)	(3)	(3)	(2) 9	7932	660		1940	5332	4678	716		מגורים ב'	מגורים ומסחר	
(3)	(3)	(3)	(4) 1	965			440	525	4678	716		מסחר	מגורים ומסחר	
(3)	(3)	(3)	(2) 9	7932	660		1940	5332	4255	717A		מגורים ב'	מגורים ומסחר	
(3)	(3)	(3)	(4) 1	865			480	385	4255	717A		מסחר	מגורים ומסחר	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר)	מקלט. מרחב מוגן (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי			
720	240	(3)	701	מגורים ב'	מגורים ומסחר
		(3)	701	מסחר	מגורים ומסחר
720	240	(3)	702	מגורים ב'	מגורים ומסחר
		(3)	702	מסחר	מגורים ומסחר
720	240	(3)	716	מגורים ב'	מגורים ומסחר
		(3)	716	מסחר	מגורים ומסחר
720	240	(3)	717A	מגורים ב'	מגורים ומסחר
		(3)	717A	מסחר	מגורים ומסחר

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערה ברמת הטבלה:

1. תותר העברת שטחים ממגרש למגרש בהיקף של עד 20% מסך כל שטחי הבניה במגרש.
2. תותר העברת שטח עיקרי לשטח עקרי למרפסות ולהפך בהיקף של עד 100 מ"ר למגרש.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל קומת המסחר.
- (2) 8 קומות מגורים מעל קומת המסחר.
- (3) בהתאם לתשריט.
- (4) גובה קומה מקסימלי כ- 6 מ'..



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי הבניה יתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר מילוי התנאים שלהלן:

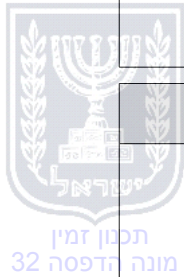
1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח או חלקים ממנו בקנ"מ של לפחות 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלתם, מאפיינים אדריכלים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע.
- התכנית תכלול בין היתר: מיקום התשתיות והתחברותן למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי הכניסה, גדרות, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה, חומרי גמר והעמדת המבנה וכדומה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון והתאמת נגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממורשה נגישות מבנים תשתיות וסביבה.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.
4. תאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
5. תנאי למתן היתר בניה לעבודות הפיתוח בתאי השטח יהיה הבטחת ביצוע פתרון הניקוז בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות מפורטות של הסדרי התנועה ע"י רשות התמרון. ביצוע תכניות אלה בפועל יהווה תנאי למתן טופס אכלוס.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
8. תנאי למתן היתר בניה להקמת השימושים המסחריים יהיה בהתייעצות עם משרד הבריאות.
9. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצים בוגרים בתאום ואישור אגף שפ"ע בעירייה. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים אלה וחיבורם למערכת השקיה ולשביעות רצון אגף שפ"ע בעירייה.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצי צל בתחום התכנית בהתאם לתכנית שתאושר במחלקת הפיתוח בעירייה.
11. בשלב מתן היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מיחזור והפרדה במקור, בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
12. תנאי למתן היתר בניה למבנה מגורים עם חזית מסחרית יהיה תאום הבקשה עם היחידה לאיכות הסביבה נתיבות.
13. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון חניה לאזור המסחרי בנפרד מהחניה המיועדת למגורים.
14. תנאי למתן היתר בניה לעבודות עפר בתאי שטח 701,702 יהיה נקיטת אמצעים למניעת שפיכת עפר לאזורים הפתוחים.
15. הבקשה להיתר בניה לתאי שטח המיועדים למגורים תכלול אמצעים להפחתת רעש של 30 דציבל לפחות כדוגמת חלון בידודית והכנה למזגן, כפי שיקבעו על ידי יועץ אקוסטיקה מוסמך.
16. הבקשה להיתר תכלול פרט אדריכלי למסתור אחיד להסתרת כל מכלולי השירות במבנה.



**חשמל**

**6.2**

לא ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי



<p style="text-align: center;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.2</b></p>
<p>המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :                  סוג קו החשמל 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 ק"ו 35 מ'                  אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.3</b></p>
<p>1. תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מינהל הנדסה, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.                  תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון : כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח).                  2. תשתיות הביוב יחברו לרשת הביוב העירונית המותאמת למאושר במגרשים ונותנות מענה לתוספת של 46 יח"ד.                  3. סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף ותברואה של העירייה.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>חניה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.4</b></p>
<p>1. חניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה ו/או כמסומן בתכנית בנוי, המחמיר שביניהם.                  2. חניה למגורים לפי התקן תבוצע בתחום תאי השטח.                  3. חניה למסחר תתוכנן בתחום תאי השטח.                  4. סך כל החניות הדרושות למסחר יחושבו בסך חניות למתחם כולו.                  5. תותר השלמת חניות דרושות למסחר בין כל 4 המגרשים ובתנאי שסך החניות למסחר יהיה ע"פ הדרוש בתקן.                  6. ביצוע מגרשי החניה, לרבות החניה הציבורית, יהיו באבן משולבת או חומר שווה ערך.                  7. החניה תשולב עם מקומות לעצים להצללת המכוניות כולל מערכת השקיה.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>ניקוז</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.5</b></p>
<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש ישאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.                  2. יש להבטיח את הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.                  3. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.                  4. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעת הידוק הקרקע וכו'.                  5. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים במיוחד באזור החניה.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.6</b></p>
<p>נטיעת עצי צל:                  1. בחניות, בשצ"פים ובשטח תאי השטח יינטעו עצי צל. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת</p>	



<b>6.6</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>ההצללה בשטח ותנאי הגידול לעצים, יקבע בתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל.                  2. בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית ע"פ העקרונות הבאים:                  א. פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה.                  ב. מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית.                  ג. הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן העבודה.                  ד. הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר.                  ה. הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.</p>

<b>6.7</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה

<b>6.8</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>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.</p>



<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

--



