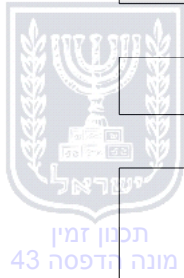


הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1050

הרחבת נווה שרון - מתחם 10, 12, נתיבות



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נתיבות
אישורים	תכנית מועדפת לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

העיר נתיבות ממוקמת בחלק הצפון מערבי של הנגב בנפת באר שבע, במרחק של כ-25 ק"מ צפון מערבית לבאר שבע וכ-15 ק"מ מזרחית לעזה.

העיר נתיבות בנויה על גבעה בין שני יובלים של נחל הבשור, הקרויים נחל בוהו ונחל שרשרת.

במסגרת תכנית המתאר החדשה של העיר, תוכננו מתחמים חדשים צפונית לנחל בוהו, מתוך כוונה להפכו לפארק המרכזי של העיר ושל השכונות החדשות.

התכנית מקודמת כהרחבה לשכונה קיימת (תכנית שער העיר/נווה שרון מס' 135/03/22) במטרה ליצור רצף אורבאני עם השכונות החדשות, להגדיל צפיפות יחידות הדיור, ולהוסיף מע"ר בדופן המזרחית של השכונה.

התכנית "הרחבת נווה שרון- מתחם 10, 12", ממוקמת צפונית מערבית לחלקים הבנויים של נתיבות, בסמוך לכניסה לעיר מכיוון כביש 25, גובלת מצפון עם כביש 25, מדרום מזרח עם מתחם 10 ומדרום עם תכנית "רמות יורם" (מתחמים 13,14).

פארק נחל בוהו ממוקם מדרום לתכנית והוא מהווה מקור השראה מהותי לתכנון השכונה.

השכונה, לאחר ההרחבה מחולקת ל- 5 פלחים, כאשר פלחים 1 עד 4 מאופיינים בבנייה רוויה עם בניינים בגובה 10 קומות לאורך הרחובות הראשיים, ודירות צמודות קרקע סביב גינות ציבוריות ומבני ציבור במרכז כל רובע. 3 שדירות מרכזיות מחברות את הפארק האורכי לאורך כביש 25 מצפון, לכיוון נחל בוהו אל הרחוב הראשי של השכונה, המהווה ציר עורק היקפי לשכונות החדשות. השדרות מפותחות עם מדרכות רחבות מגוננות ושבילי אופניים לרווחת התושבים.

פלח מס' 5 מתוכנן כמע"ר המכיל שימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה ומגורים.

גבולה הדרומי של השכונה מסתיים בשטחי יער ע"פ תמ"א 22 ושטח ציבורי פתוח הכולל טיילת ושבילי אופניים למרגלות ערוצי נחל בוהו.

תחום התכנית כולל שטחי שצ"פ נרחבים עבור פיתוח טיילות, שבילי אופניים, גינות ונטיעות לטובת הציבור.

שטח ההרחבה כולל כ-604 דונם וכולל תוספת של 1020 יח"ד, מתוכם 950 בבניה רוויה ו-70 יח"ד בבניה צמודת קרקע, ואלה בנוסף ליחידות הדיור שנכללו בתכנית המקורית בהיקף של 1,676 יח"ד בבניה רוויה ו-458 יח"ד צמודות קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת נווה שרון - מתחם 10, 12, נתיבות

מספר התכנית תמל/ 1050

1.2 שטח התכנית 604 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית ארצית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתיבות
	קואורדינאטה X	159394
	קואורדינאטה Y	594405

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100278	לא מוסדר	חלק		
39949, 39947	מוסדר	חלק		
100276/1	לא מוסדר	חלק		7-8
100278	לא מוסדר	חלק	56	35, 57, 62
39874	מוסדר	חלק		1-2
39947	מוסדר	חלק	2, 118-122	4, 6-7, 132
39948	מוסדר	חלק	142	8
39949	מוסדר	חלק	2	
39950	מוסדר	חלק	97, 132	131, 135, 139

* גושים וחלקות הוקלדו ידנית
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

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	אישור ע"פ תמ"א	שינוי	תמא/ 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



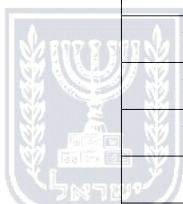
תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
בינוי	מנחה	1: 500	8	17/09/2017	ישראל מסילטי	25/09/2017	מע"ר- חזיתות, פריסות וחתכים-גליון 1	לא
בינוי	מנחה	1: 500	9	17/09/2017	ישראל מסילטי	25/09/2017	מע"ר- פריסות וחתכים- גליון 2	לא
בינוי	מנחה	1: 500	7	17/09/2017	ישראל מסילטי	25/09/2017	מע"ר- תכנית גגות	לא
בינוי	מנחה	1: 500	6	17/09/2017	ישראל מסילטי	25/09/2017	מע"ר- תכנית מפלס ביניים	לא
בינוי	מנחה	1: 500	5	17/09/2017	ישראל מסילטי	25/09/2017	מע"ר- תכנית מפלס תחתון	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	2	24/09/2017	ישראל מסילטי	25/09/2017	בינוי חלק דרומי	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	3	24/09/2017	ישראל מסילטי	25/09/2017	בינוי מע"ר	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	4	24/09/2017	ישראל מסילטי	25/09/2017	בינוי חלק מערבי	לא
בינוי	מנחה	1: 2000	1	24/09/2017	ישראל מסילטי	25/09/2017	נספח בינוי-כללי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		4	20/04/2017	זאב ברקאי	20/04/2017	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	09/04/2017	ישראל מסילטי	11/05/2017	תשריט מצב מאושר	לא
תנועה	מנחה	1: 1000		04/04/2017	אריה צור	27/09/2017	נספח תנועה וחניה	לא
תנועה	מנחה	1: 250		12/12/2016	אריה צור	12/01/2017	חתכים לאורך	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 1250		20/04/2017	נחמיה ארי	16/05/2017	נספח פיתוח גליון 1-חלק מערבי	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 1250		20/04/2017	נחמיה ארי	26/09/2017	נספח פיתוח גליון 2- חלק דרומי	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500		20/04/2017	נחמיה ארי	20/04/2017	גליון חתכים	לא
פיתוח סביבתי	מנחה		9	06/11/2016	נחמיה ארי	10/05/2017	מסמך עקרונות תכנון נופיים	לא
ביוב	מנחה	1: 2500		05/04/2017	מיכאל מוסקוביץ	15/05/2017	נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 2500		05/04/2017	מיכאל מוסקוביץ	15/05/2017	נספח מים	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	פרשה טכנית	20/04/2017	מיכאל מוסקוביץ	06/04/2017	8		מנחה	ביוב
לא	דוח ניקוז	11/01/2017	ירון קוניצר	11/05/2016	17		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	17/05/2017	ירון קוניצר	17/05/2017		1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	דוח אקוסטי	14/02/2017	יולי קלר	09/11/2016	7		מנחה	אקוסטיקה
לא	נספח נופי סביבתי	08/11/2016	אייל קליידר	07/01/2016	98		מנחה	איכות הסביבה *
לא	דו"ח עצים בוגרים	29/12/2016	יוסי מזרחי	28/12/2016	12		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים מתחם 10	11/01/2017	יוסי מזרחי	28/12/2016		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים מתחם 12	11/01/2017	יוסי מזרחי	28/12/2016		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938711	08-9932964	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר יהדות צרפת 4, נתיבות.

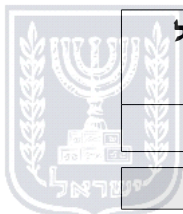
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			ר.מ.י	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000	08-9494400	taba@mesilat i.co.il
מודד מוסמך	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים בע"מ - מדידות והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	Elka- ltd@zahav.ne t.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ פיתוח	יועץ נופי	נחמיה ארי	22879	ירון ארי אדריכלות נוף בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286002	08-6270140	office@yaron-ari.co.il
יועץ כלכלי	יועץ כלכלי	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5631087	02-5672021	
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	מיכאל מוסקוביץ			באר שבע	נויפלד הנרי	8	08-6498649		michmirm@bezeqint.net
סביבה ונוף	סוקר עצים	יוסי מזרחי		רימון סביבה ונוף בע"מ	ברכיה	(1)		08-6755886	08-6754773	
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אריה צור	26608		רמת גן	ביאליק	127	03-7510116	03-7510112	az_eng@bezeqint.net
ניקוז	יועץ	ירון קוניצר	123026	לביא נטיף	תל אביב-יפו	(2)		03-5584505	03-5584524	
	יועץ סביבתי	אייל קליידר			מתן	רקפת	8	052-6899101	052-6899101	eyal_kl@netvision.net.il
	יועץ אקוסטי	יולי קלר			קרית ים	(3)		04-8759875	04-8759876	keller.july@gmail.com

(1) כתובת: משק 49, ד.ג חוף אשקלון 79852.

(2) כתובת: ת.ד. 48266, ת"א מיקוד 61480.

(3) כתובת: ת.ד 5030.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
יח"ד קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד.

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**

הרחבת שכונת נווה שרון תוך הגדלת הצפיפות בבניה רוויה ותוספת בניה צמודת קרקע - סה"כ 1020 יח"ד, והקמת מרכז תעסוקה ובילוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות בניה להקמת שכונת מגורים לכ-1020 יחידות דיור, מתוכן 25% יחידות דיור קטנות, התכנית כוללת שטחים למגורים א', מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ומגורים, שצ"פ, שפ"פ, דרך מאושרת, דרך מוצעת, חניון, יער, נחל, שביל, דרך משולבת.
2. קביעת שימושים מותרים לכל יעוד קרקע.
3. קביעת הוראות בניה, קווי בנין, עקרונות בינוי והנחיות לעיצוב אדריכלי.
4. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
6. קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		604			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+8,050	8,050	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	17	+1,003	1,020	מתוכן 251 דירות קטנות המהוות 25% מסך היחידות בתוכנית
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,870	+120,540	122,410	
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+16,500	16,500	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+33,000	33,000	

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
דרך מאושרת	1000 - 1003
דרך מוצעת	2001 - 2003
דרך משולבת	2007, 2008
חניון	2101, 2102
יער	3000
מבנים ומוסדות ציבור	601 - 603
מגורים א'	1 - 51
מגורים ג'	701 - 705, 720 - 725
מגורים מסחר ותעסוקה	801
מסחר ותעסוקה	802 - 804
נחל/ תעלה/מאגר מים	4000
שביל	1101 - 1104
שטח פרטי פתוח	1801 - 1805
שטח ציבורי פתוח	910 - 912, 914, 916, 920, 922, 924, 925, 930, 931

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1000, 1002, 1003
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	2001 - 2003
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	2007, 2008
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	2101, 2102
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער	3000
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	601, 602
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	1 - 9, 7 - 51

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	725 - 720
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים מסחר ותעסוקה	801
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותעסוקה	804 - 802
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/ תעלה/מאגר מים	4000
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	1104 - 1101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	1805 - 1801
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	910 - 912, 914, 916, 920, 922, 924, 925
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1001
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	703, 702
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	931, 930
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1003, 1002
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	2001
הנחיות מיוחדות	חניון	2102, 2101
הנחיות מיוחדות	יער	3000
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	602
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	4000
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	912 - 910
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	2003
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	801
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	804 - 802
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	1804 - 1802
חניה	שטח ציבורי פתוח	924
סטיו	מגורים מסחר ותעסוקה	801
סטיו	מסחר ותעסוקה	804 - 802
סטיו	שטח פרטי פתוח	1803
סטיו	שטח ציבורי פתוח	924
ציר	דרך מאושרת	1002, 1000
ציר נחל	יער	3000
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	4000
תחום השפעה	דרך מאושרת	1002
תחום השפעה	יער	3000
תחום השפעה	מגורים א'	44
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	4000
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	911, 910

3.2 טבלת שטחים

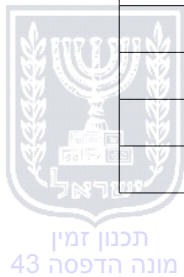
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
17.12	103,406	דרך מאושרת
4.77	28,801	מגורים ג'
48.15	290,847	קרקע חקלאית

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
29.96	180,946	שצ"פ
100	604,000	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
20.89	126,164.93	דרך מאושרת
4.55	27,506.88	דרך מוצעת
0.17	1,001.19	דרך משולבת
0.48	2,891.03	חניון
16.74	101,099.23	יער
1.09	6,571.25	מבנים ומוסדות ציבור
6.17	37,256.62	מגורים א'
9.31	56,205.71	מגורים ג'
1.63	9,860.5	מגורים מסחר ותעסוקה
3.58	21,620.66	מסחר ותעסוקה
3.89	23,520.34	נחל/ תעלה/מאגר מים
0.18	1,110.03	שביל
1.49	9,005	שטח פרטי פתוח
29.83	180,186.59	שטח ציבורי פתוח
100	603,999.95	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בשטח זה תותר הקמת מבנים צמודי קרקע חד/דו משפחתיים בני 2 קומות.</p> <p>2. תותר בניית חצר אנגלית מחוץ לקו הבניין עד 1.20 מ'. החצר האנגלית לא תפנה לחזית הראשית. ניקוז החצר האנגלית יהיה בהתאם לתוצאות בדיקות הקרקע ובאמצעות חיבור למערכת הניקוז העירונית. לא יותר ביצוע משאבה או בור ספיגה.</p> <p>3. תנאים להקמת מחסנים בקומת הקרקע בחצרות הפרטיות:</p> <p>א. המחסן מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ויפנה לחזית צידית או אחורית.</p> <p>ב. העיצוב וחומרי הגמר של המחסנים ישולבו בחזיתות המבנים.</p> <p>ג. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>ד. הכניסה למחסן תהיה חיצונית בלבד. לא תותר כניסה מתוך הדירה.</p> <p>4. תותר בניית עלית גג בשטח של עד 50 מ"ר ליח"ד ובתנאי שהשטח כלול בשטחי הבניה המותרים.</p> <p>5. תותר בניית חניה מקורה מחוץ לקווי הבניין, ושטחה לא יעלה על 25 מ"ר ליח"ד. מיקומה יהיה בגבול המגרש הקדמי והצידי</p> <p>בהתאם ל"תכנית בינוי ופיתוח", כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>6. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית לפי ההנחיות הבאות:</p> <p>א. גודל מקסימלי לבריכת שחיה יהיה 40 מ"ר או 15% מהשטח הפנוי מבינוי במגרש, הנמוך מביניהם.</p> <p>ב. קווי בניין לבריכה: קדמי 4.0 מ', אחורי וצידי 1.5 מ'.</p> <p>ג. ניתן להתיר מצללה לבריכת השחיה באמצעות פרגולה.</p> <p>ד. תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי בלבד, עבור מתקנים טכניים הדרושים לתפעול הבריכה ושטחו יספר במניין שטחי השירות.</p> <p>ה. על הבריכה יחולו כל הדרישות כפי שמופיעות בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), וזאת להבטחת בטיחות השימוש בבריכה ואיכות הסביבה.</p> <p>ו. פני הבריכה העליונים לא יבלטו מעל למפלס הפיתוח.</p> <p>7. בתאי שטח מס' 51-33 - שתי יחידות הדיור יבנו במבנה אחד בצמידות דופן ובכל מקרה, לא תתאפשר בניה של שני נפחים נפרדים.</p> <p>8. הכניסות למגרשים יהיו מהרחוב הראשי בלבד, לא תתאפשר גישה למגרש דרך שצ"פ.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר הקמת מרתף בתוך קונטור המבנה.</p> <p>2. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' נטו, תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ- 0.8 מ' מעל מפלס הקרקע הגבוה ביותר הגובל במבנה.</p> <p>3. לא תותר כניסה נפרדת למרתף, אלא מתוך הבניין בלבד.</p>
4.2	מגורים ג'



4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	1. מגורים.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת מבנים בגובה 10 קומות עם אפשרות לחניה תת קרקעית, דירות גן ודירות גג (פנטהאוז).</p> <p>2. יח"ד קטנות - לפחות 25% מהדירות בכל תא שטח תהיינה בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>3. חלה חובת הקמת מעלית ומחסן ציוד לשרות הדיירים, בכל בניין.</p> <p>4. חובה הקמת מחסן לכל דירה שגודלו בין 2.5 ל 6 מ"ר ומיקומו יהיה בקומה בה ממוקמת הדירה או במרתף.</p> <p>5. תותר הקמת מרתף עבור אחסנה, חניה ומתקנים הנדסיים.</p> <p>6. בקומת קרקע תותר הקמת מחסן גינה עבור דירת הגן בתנאים להלן:</p> <p>א. המחסן מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישולב בחזית צידית ו/או אחורית בלבד.</p> <p>ב. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>ג. כניסה למחסן תהיה חיצונית בלבד. לא תותר כניסה מתוך הדירה.</p> <p>7. הקמת פרגולות ומצללות תהיה בנסיגה של 2.5 מ' מכל גבולות המגרש.</p> <p>8. בכל מגרש תשמר רצועה לאורך כל חזית המגרש הפונה לרחוב, לטובת גינון ונטיעות ברוחב ובעומק של 1.5 מ' לפחות, ובהתאם לכך גם יתוכננו החניונים התת קרקעיים.</p> <p>9. בחזית המגרשים בגבול המגרש עם הרחוב יבוצעו קירות גדר. לא תותר בניית מסלעות בחזיתות המגרשים. גובה הקיר המקסימלי יהיה 1.2 מ' מפני המדרכה.</p> <p>10. הכניסה הראשית לבניינים תתוכנן כך שתיפנה לרחובות הראשיים.</p> <p>11. מפלס הכניסה למבנים לא יעלה על 0.5 מ' ביחס לגובה הממוצע של המדרכה בחזית המגרש.</p>
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. מסחר.</p> <p>3. תעסוקה-תעשייה עתירת ידע, משרדים ותעסוקה משרדית.</p> <p>4. גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>5. דיור מוגן בהתאם ל"חוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012".</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. המבנה בתא שטח 801 יחולק כדלקמן:</p> <p>א. קומת מסחר - אשר תבנה בהיצמדות לקווי הבניין הפונים לרחובות ולשפ"פ 1801.</p> <p>ב. שתי קומות תעסוקה שאינה יוצרת מזהמים או מפגעים סביבתיים - אשר ייבנו בהיצמדות לקווי הבניין הפונים לרחובות ולשפ"פ 1801.</p> <p>ג. 18 קומות מגורים (סה"כ 180 יח"ד) - אשר ייבנו בנסיגה מקווי הבניין הפונים לרחובות ולשפ"פ 1801.</p> <p>2. יח"ד קטנות - לפחות 25% מהדירות בכל תא שטח תהיינה יח"ד קטנות בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר שטח עיקרי.</p>



4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>3. חובה להקים מחסן לכל דירה (לא כולל בדיוור המוגן) שגודלו בין 2.5 ל-6 מ"ר ומיקומו יהיה בקומה בה ממוקמת הדירה או במרתף.</p> <p>4. הרצועה המסומנת בתשריט "זיקת הנאה לציבור" תהיה במפלס רציף עם השפ"פ הסמוך (1801) ועם מפלסי הכניסות ליחידות המסחר לאורכה, אשר יתוכננו כך שלא יהיו הפרשי גובה בינם לבין השפ"פ המצריכים מדרגות ו/או שיפועים העולים על 5%. לא תותר הקמת גדרות או כל אלמנט אחר שעלול ליצור ניתוק או הפרעה בתחום הרצועה או גבולותיה, לתנועת הולכי רגל חופשית ולחיבור עם השפ"פ.</p> <p>5. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. החזית המסחרית תלווה בקולונדה שחזיתה תבנה בהצמדות לקו הבנין, ובעומק של 4 מטר. גובה הקולונדה וקומת המסחר לא יפחת מ-4 מ'. השטח שבין גבול המגרש וקו הבניין והקולונדה, יפותח באופן רציף והמשכי עם המדרכה הסמוכה ללא הפרשי גבהים או חסימות כלשהן, וישמש לטובת המרחב הציבורי. עיצוב הקולונדה, לרבות השילוט המסחרי, יפורט ב"תכנית בינוי ופיתוח", כמפורט בסעיף 6.1 ויהיה אחיד לאורך הרחוב. עיצוב הקולונדה על כל פרטיה יפורט בהיתר הבניה.</p> <p>2. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר לשביעות רצון הועדה המקומית ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים כחלק מהמבנה עבור עסקי המזון, בשטח המתאים לדרישות הועדה המקומית.</p> <p>4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעל קרקעית אטומה.</p> <p>5. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.</p> <p>6. לא יהיו מעברי צנרת גלויה בתחום בקולונדה.</p>
4.4	מסחר ותעסוקה
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>1. מסחר.</p> <p>2. תעסוקה-תעשייה עתירת ידע, משרדים ותעסוקה משרדית.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. המבנים בתאי שטח 802-804 יחולקו כדלקמן:</p> <p>א. קומת מסחר - אשר תבנה בהצמדות לקוי הבנין הפונים לרחובות.</p> <p>ב. 3 קומות תעסוקה - שתי קומות התעסוקה התחתונות יבנו בהצמדות לקוי הבנין הפונים לרחובות והקומה האחרונה ניתן שתהיה בנסיגה.</p>
א	

4.4	מסחר ותעסוקה
	<p>2. במקומות המסומנים בתשריט החזית המסחרית תלווה בקולונדה שחזיתה תבנה בהצמדות לקו הבניין, ובעומק של 4 מטר. גובה הקולונדה וקומת המסחר לא יפחת מ- 4 מ'. השטח שבין גבול המגרש וקו הבניין והקולונדה, יפותח באופן רציף והמשכי עם המדרכה הסמוכה ללא הפרשי גבהים או חסימות כלשהן, וישמש לטובת המרחב הציבורי. עיצוב הקולונדה, לרבות השילוט המסחרי, יפורט ב"תכנית בינוי ופיתוח", כמפורט בסעיף 6.1 ויהיה אחיד לאורך הרחוב. עיצוב הקולונדה על כל פרטיה יפורט בהיתר הבניה.</p> <p>3. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר לשביעות רצון הועדה המקומית ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>4. יתוכננו ביתני אשפה סגורים כחלק מהמבנה עבור עסקי המזון, בשטח המתאים לדרישות הועדה המקומית.</p> <p>5. תאסר הפניית חזיתות תפעוליות לכיוון כביש מס' 8 ודרך ארצית מס' 25.</p> <p>6. פתרון אוורור החניונים יהיה אך ורק בנפח המבנים. לא יותרו אלמנטים למטרות טכניות ותפעוליות בשטחי השפ"פים הסמוכים, מלבד פתרונות חלחול המשולבים עם גינון.</p> <p>7. עיצוב חזיתות המבנים ונסיגות, עיצוב החזית הפונה לכביש 8, עיצוב ציר הליכה המחבר בין כביש 6 לכביש 8, היחס לשפ"פים ולשצ"פ הסמוכים למבנים, עיצוב המעברים המסומנים כ"זיקת הנאה להולכי רגל", עיצוב הכניסות והיציאות מהחניון התת קרקעי, כניסות למבנים, וכיוצא בזה - יפורטו ב"תכנית בינוי ופיתוח" כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>8. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר לשביעות רצון הועדה המקומית ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>9. לא יהיו מעברי צנרת גלויה בתחום בקולונדה.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר הקמת מרתף לצרכי תפעול וחניה, מחסנים ומתקנים טכניים.</p> <p>2. תותר הקמת חניה משותפת עם השפ"פ המוצמד וע"פ תכנית הבינוי והתנועה.</p> <p>3. כניסות ויציאות מהמרתף בהתאם לתכנית התנועה.</p>
4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
	<p>1. שטחי גינון.</p> <p>2. פרגולות.</p> <p>3. פיסול וריהוט רחוב.</p> <p>4. בריכות נוי המשולבים בגינון.</p> <p>5. חניה בתת קרקע בלבד.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר חניה תת קרקעית בתחום תאי השטח ביעוד זה כחלק בלתי נפרד מחניון תת קרקעי משותף:</p> <p>א. תא שטח 1801 יוצמד לתא שטח מס' 801.</p> <p>ב. תא שטח 1802 יוצמד לתא שטח מס' 802.</p> <p>ג. תא שטח 1803 יוצמד לתא שטח מס' 803.</p>



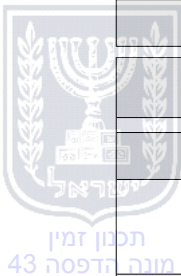


4.5	שטח פרטי פתוח
	<p>ד. תא שטח 1804 יוצמד לתא שטח מס' 804.</p> <p>ה. תא שטח 1805 יוצמד לתא שטח מס' 804.</p> <p>2. זכויות הבניה מתחת לקרקע ישמשו לטובת חניה תת קרקעית משותפת עם המגרשים הצמודים.</p> <p>3. תאסר חסימה או סגירה באמצעות גדרות או שערים.</p> <p>4. תאסר כל בניה מעל הקרקע מלבד פיתוח כמפורט לעיל.</p>
ב	זיקת הנאה
	<p>תותר גישה להולכי רגל בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע.</p>
4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	<p>1. מבני ציבור המשמשים לחינוך, תרבות, ספורט, טיפת חלב, דת, קהילה ורווחה.</p> <p>2. שירותי ציבור שכונתיים כגון: תחנת שיטור קהילתי, מחסני חרום מקומיים, משרדי אגף קהילה של העירייה ותחנת כיבוי אש קהילתית. מוסדות בריאות, משרד ומרכז הדרכה ומידע.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים.</p>
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. סוג, היקף ופרישת מוסדות הציבור יעשה בהתאם לנספח הפרוגרמה לצרכי ציבור לתכנית זו.</p>
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	<p>1. שבילי הולכי רגל ואופניים</p> <p>2. נטיעות, גינות</p> <p>3. ריהוט גן, אלמנטי הצללה</p> <p>4. מתקני משחקים לילדים שאינם כוללים בינוי</p> <p>5. מתקני משחק וספורט</p> <p>6. מתקנים הנדסיים</p> <p>7. שירותים ציבורים</p> <p>8. חניה</p> <p>9. מסוף קצה זמני לתחבורה ציבורית.</p> <p>10. מחסני תחזוקה וציוד גינה</p> <p>11. שטחי מסחר (קיוסקים)</p> <p>12. מבני מיגון</p>
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. כל תכנון ו/או עבודה שתבוצע בשצ"פ הגובל ביער תהיה בהתאם לעקרונות, חומרים ופרטים של</p>

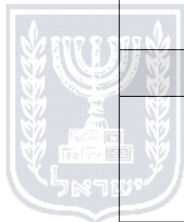
4.7	שטח ציבורי פתוח
	<p>תכנית נחל בוהו, בתאום עם קק"ל ותלווה ע"י אדריכל נוף.</p> <p>2. כל תכנון ו/או עבודה שתבוצע בשצ"פ הגובל בכביש 25 תהיה בהתאם לתכנית פיתוח עבור הטיילת, בכפוף להמלצות היועץ האקוסטי ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>3. החניה בתא שטח 924 תפותח בצורה אקסטנסיבית ותכלול גינון ונטיעות בהתאם לנספח פיתוח מפורט אשר יאושר על ידי מהנדס הועדה.</p> <p>4. יותרו מגרשי חניה באזור הקרוב לכביש בתא שטח 924, בגודל של לא יותר מ 40 מקומות חניה. מגרשי החנייה יתוכננו כחניית מטע וישולבו בהם עצים בין מקומות החניה.</p> <p>5. בתא שטח 924 יותר פיתוח חניה עבור באי הפארק כמסומן בתשריט.</p> <p>6. תותר העברת קווי תשתית תת קרקעיים.</p> <p>7. תותר הקמת מבני שרות, חדר שנאים, אמצעי מיגון, על בינוי זה להיות במרחק של 20 מ' מגבול היער.</p> <p>8. מסוף קצה זמני לתחבורה בתא שטח 924-</p> <p>א. בשטח המסומן בראסטר חניה תותר הקמת מסוף זמני בשטח כולל של עד 1.5 דונם עד לביצוע המסוף התחבורתי במיקומו הסופי.</p> <p>ב. תותר הקמת חדר נהגים בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>9. בשצ"פים בהם קיימות זכויות בניה - תותר הקמת מחסן לציווד תחזוקה וציווד לגינה אשר יבנה בצמוד למבנה השירותים הציבוריים. שטח המחסן לא יעלה על 12 מ"ר ושטח מבנה השירותים הציבוריים לא יעלה על 30 מ"ר.</p> <p>10. בשצ"פים בהם קיימות זכויות בניה תותר הקמת קיוסקים במקום מרכזי ונגיש בשצ"פ. שטח כל אחד לא יעלה על 12 מ"ר והם לא יבנו בצמידות או בסמיכות.</p> <p>11. בתאי שטח 910, 911 ו-924 שטח מבנה לא יעלה על 42 מ"ר, למעט מבנים הנדסיים שיבנו בהתאם לדרישות הטכניות ולחדר נהגים בתא שטח 924 כמפורט לעיל.</p>
4.8	יער
4.8.1	שימושים
	השימושים המותרים בתמ"א/22.
4.8.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר התווית שבילים סלולים, דרכי גישה, סלולים וחניונים סלולים וכן שאר פעילויות ושימושים המותרים ביער נטע אדם קיים וע"פ הנחיות תמ"א 22.</p> <p>2. תותר הקמת מבנה שירותים ומבנה פעילות(שני מבנים נפרדים) בהתאם לסעיף 11 ג' לתיקון 4 בתמ"א/22, מיקום המבנים לרבות קווי בניין יקבעו בתיאום עם קק"ל.</p> <p>א. מבנה פעילות- שטח בנוי של עד 150 מ"ר לטובת צרכי לימוד, חינוך והדרכה.</p> <p>ב. מבנה שירותים- בשטח בנוי של עד 50 מ"ר לטובת שירותים לציבור המבקרים.</p> <p>3. כל תכנון ו/או עבודה שתבוצע בתחום היער תהיה בהתאם לעקרונות, חומרים ופרטים של תכנית נחל בוהו, בתאום ואישור קק"ל ותלווה ע"י אדריכל נוף.</p> <p>4. לא תתאפשר גישת כלי רכב ליער.</p>



4.9	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.9.1	שימושים
	<p>1. גשרים בתחום הנחל ובכלל זה מעל הנחל כמופיע בתשריט.</p> <p>2. הנחת קוי תשתית, דרכי שירות לצורכי תחזוקה בלבד, תוואי לשבילים להולכי רגל ואופניים ובתנאי שלא יפגעו בתפקודו התקין של הנחל.</p> <p>3. בתחום רצועת המגן של הנחל יותרו כל הפעולות הנזכרות לעיל וכן התוית דרכי שירות לטיפול בעורק.</p> <p>4. בגדות הנחל יותרו הצבת ספסלים, מתקני משחק ונופש וכיו"ב</p>
4.9.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	<p>1. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את כל יחידות הנוף של הנחל כחטיבה אחת ותשמר את ההטרוגוניות האקולוגית הטבעית. התכנון יכלול מעברי הולכי רגל ע"ג גשרים ופתרון כוללני לבעיות מים וסחף, בהתאם לנספח הנופי ונספח הניקוז.</p> <p>2. יותרו בתחום ערוץ הנחל פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של הנחל ובכלל זה פעולות ייצוב הגדות ועורק הנחל, לרבות חפירה, מיתון שיפועים, מילוי וכיו"ב.</p> <p>3. לא יותרו גדרות, מפרדות ו/או חסימות בערוץ הנחל.</p> <p>4. בעת עבודות הפיתוח יישמרו הבתרונות הטבעיים של ערוץ הנחל.</p> <p>5. פיתוח הערוץ ייעשה תוך מניעת זיהום אור בשולי הערוץ.</p> <p>6. תתאפשר גישת כלי רכב לתחזוקה בלבד.</p>
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל</p> <p>ב. מתקני מיחזור</p>
4.10.2	הוראות
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל</p> <p>ב. מתקני מיחזור</p>
4.11.2	הוראות
4.12	דרך משולבת
4.12.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל</p> <p>ב. מתקני מיחזור</p>
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>ביצוע הרחוב המשולב יהיה עם דגש על פיתוח המרחב הציבורי והאטת התנועה.</p>
4.13	שביל



4.13	שביל
4.13.1	שימושים
	א. מעבר ציבורי להולכי רגל. ב. נטיעת עצים, גינון, תאורה, הקמת מתקני ישיבה והצללה.
4.13.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. הפיתוח של שביל יאפשר מעבר לרכב חרום.
4.14	חניון
4.14.1	שימושים
	1. תותר הקמת חניה עילית עבור כלי רכב פרטיים ומסחריים, מעבר מערכות.
4.14.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. החניה תשולב בגינון ונטיעות לשביעות רצון הועדה המקומית ובהתאם להנחיות הפיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					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
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
												מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי		
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	72.2	420	100	(1) 80	240	581	1		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	75.4	420	100	(1) 80	240	557	2		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	70.2	420	100	(1) 80	240	598	3		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	71.3	420	100	(1) 80	240	589	4		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	75.4	420	100	(1) 80	240	557	5		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	75.4	420	100	(1) 80	240	557	6		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	75.4	420	100	(1) 80	240	557	7		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	75.4	420	100	(1) 80	240	557	8		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	75.4	420	100	(1) 80	240	557	9		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	71.1	420	100	(1) 80	240	590	10		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	71.1	420	100	(1) 80	240	590	11		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	75.4	420	100	(1) 80	240	557	12		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	75.4	420	100	(1) 80	240	557	13		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	75.4	420	100	(1) 80	240	557	14		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	75.4	420	100	(1) 80	240	557	15		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	75.4	420	100	(1) 80	240	557	16		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	72.9	420	100	(1) 80	240	576	17		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	72.2	420	100	(1) 80	240	581	18		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	71.9	420	100	(1) 80	240	584	19		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	75.6	420	100	(1) 80	240	555	20		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	75.6	420	100	(1) 80	240	555	21		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	75.4	420	100	(1) 80	240	557	22		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	71.7	420	100	(1) 80	240	585	23		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	75	420	100	(1) 80	240	560	24		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	75	420	100	(1) 80	240	560	25		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	75	420	100	(1) 80	240	560	26		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	75	420	100	(1) 80	240	560	27		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	75	420	100	(1) 80	240	560	28		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	75	420	100	(1) 80	240	560	29		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	75	420	100	(1) 80	240	560	30		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	75	420	100	(1) 80	240	560	31		מגורים אי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	50	72.4	420	100	(1) 80	240	580	32		מגורים אי

קו בנין (מטר)	מספר קומות		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								
								סה"כ שטחי בניה	שרות					עיקרי		
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	2	60	74.7	720	140	(1) 140	440	963	33	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	2	60	71	720	140	(1) 140	440	1014	34	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	2	60	70.2	720	140	(1) 140	440	1025	35	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	2	60	72	720	140	(1) 140	440	1000	36	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	2	60	72	720	140	(1) 140	440	1000	37	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	2	60	71.6	720	140	(1) 140	440	1005	38	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	2	60	71.6	720	140	(1) 140	440	1005	39	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	2	60	72	720	140	(1) 140	440	1000	40	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	2	60	72	720	140	(1) 140	440	1000	41	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	2	60	72	720	140	(1) 140	440	1000	42	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	2	60	72	720	140	(1) 140	440	1000	43	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	2	60	68.6	720	140	(1) 140	440	1048	44	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	2	60	79.3	720	140	(1) 140	440	908	45	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	2	60	62.1	720	140	(1) 140	440	1159	46	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	2	60	72	720	140	(1) 140	440	1000	47	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	2	60	72	720	140	(1) 140	440	1000	48	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	2	60	71	720	140	(1) 140	440	1013	49	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	2	60	77.8	720	140	(1) 140	440	925	50	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	2	60	70.2	720	140	(1) 140	440	1024	51	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	10	12.8	105	30	242.8	19950	4725	3675	11550	8216	701	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	10	14.3	105	30	271.8	19950	4725	3675	11550	7339	702	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	10	12.3	70	30	233.4	13300	3150	2450	7700	5698	703	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	10	14	70	30	266.6	13300	3150	2450	7700	4988	704	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	10	14.9	70	30	282.8	13300	3150	2450	7700	4703	705	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	10	15.1	70	30	287.8	13300	3150	2450	7700	4621	720	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	10	14.2	70	30	270	13300	3150	2450	7700	4925	721	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	10	14.2	70	30	270	13300	3150	2450	7700	4923	722	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	10	11.7	35	30	221.6	6650	1575	1225	3850	3001	723	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	10	11.6	35	30	220.5	6650	1575	1225	3850	3016	724	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	10	14.7	70	30	278.8	13300	3150	2450	7700	4770	725	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	18	18.3	180		265	26100		6300	19800		801	מגורים מסחר ותעסוקה
										(3) 3500		500	3000		801	מסחר מגורים מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)	מספר קומות		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		
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
								מתחת לכניסה הקובעת	שירות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
							4000		1000	3000	801	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(6) 21	(5) 180	60	52600	(4) 19000	7800	25800	9860	801	>סך הכל<	מגורים מסחר ותעסוקה
				2			4000	4000			2042	1801		שטח פרטי פתוח	
							(3) 4200		700	3500		802	מסחר	מסחר ותעסוקה	
							10100		2100	8000		802	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(7) 4		75	25300	(4) 11000	2800	11500	5854	802	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
				2				1900	1900			962	1802		שטח פרטי פתוח
								(3) 4700		700	4000		803	מסחר	מסחר ותעסוקה
								11000		2000	9000		803	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(7) 4		65	25000	(4) 9300	2700	13000	6380	803	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
				2				6400	6400			3232	1803		שטח פרטי פתוח
								(3) 7500		1500	6000		804	מסחר	מסחר ותעסוקה
								17500		4500	13000		804	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(7) 4		80	36000	(4) 11000	6000	19000	9387	804	>סך הכל<	מסחר ותעסוקה
				2				3000	3000			1505	1804		שטח פרטי פתוח
				2				2500	2500			1265	1805		שטח פרטי פתוח
					1			(8) 200		50	150		3000		יער
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4		80	6500	2300	700	3500	2860	601		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4		80	3900	1350	450	2100	1687	602		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

קו בנין (מטר)	מספר קומות		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	
	מטח	מטח					מטח	מטח	מטח					מטח
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4			4600	1650	500	2450	2023	603	מבנים ומוסדות ציבור
					1			100			100		910,911	שטח ציבורי פתוח
					1			150 (9)			150		924	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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:

- תותר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו בכפוף לאישור הועדה המקומית.

- בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים טבלת זכויות והוראות בניה תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל חניה מקורה.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) מסחר בקומת קרקע.

(4) עבור מקומות פריקה וטעינה, אחסנה, מתקנים הנדסיים וחניה. שטחי השרות מתייחסים לכלל השימושים המפורטים ביעוד זה..

(5) תתאפשר המרת 100 יח"ד לטובת דיור מוגן במסגרת זכויות הבניה המותרות ובלבד שגודל יח"ד מוגן לא יפחת מ- 40 מ"ר נטו..

(6) מסחר בקומות קרקע, 2 קומות תעסוקה ו 18 קומות מגורים, גובה מירבי 95 מ' מעפ"ש..

(7) מסחר בקומת קרקע ו 3 קומות תעסוקה.

(8) עבור מבנה פעילות ומבנה שירותים לציבור המבקרים.

(9) עבור מתקנים הנדסיים, מבני שרות, מסחר (קיוסקים) ומיגון, מתוכם 50 מ"ר לטובת חדר נהגים במסוף תחבורה זמני..



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי ופיתוח" בקני"מ 1:500 הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה. המסמכים יהיו ערוכים ע"י אדריכל ואדריכל נוף רשויים, מבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך. המסמכים יכללו בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 - א. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
 - ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית
 - ג. קירות תמך וגדרות, גובהם ומאפניהם העיצוביים כולל תכנון גומחות.
 - ד. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, לקירוי החניות במגורים צמודי קרקע ודו-משפחתיים, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים), לתכנון של גומחות ואופן סגירתן, ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש.
 - ה. פתרונות לסילוק אשפה בתאם לסוג הבינוי
 - ו. קביעת פרטים אופייניים מנחים
 - ז. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים
 - ח. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות
 - ט. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית
 - י. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים והשפ"פים, החזיתות הפונות אליהם עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
 - יא. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.
 - יב. עיצוב החזיתות המסחריות לרבות שטחי הקולונדות, הנחיות לגבי שילוט, תאורה, ריצוף, כניסות, מפלסים, אזורים וחדרים טכניים ותפעוליים, וכיוצא בזה.
 - יג. תוכן תוכנית פיתוח לאזור הנחל בליווי אקולוג.
 - יד. התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה), הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי קרקע ומים וכיו"ב, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.
 - טו. גבולות השפ"פים בתחום המע"ר (תאי שטח מס' 1805-1802) יקבעו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח ובאישור הועדה המקומית.
 - טז. תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לאמצעים למניעת התפתחות צמחים פולשים.
 - יח. עיצוב מתחם המע"ר (מגרשים 804-801 והשפ"פים המוצמדים אליהם) הכולל בין היתר עיצוב חזיתות המבנים, עיצוב הקולונדות, שילוט, תאורה, ריצוף הצללה, פיתוח נופי, קביעת מפלסים, עיצוב הכניסות לחניונים התת קרקעיים, אוורור חניונים, כניסות למבנים, עיצוב החזית הפונה לכביש 8, עיצוב ציר הליכה המחבר בין כביש 6 לכביש 8, היחס לשפ"פים ולשצ"פ הסמוכים למבנים, פתרון חלחול, עיצוב המעברים המסומנים כ"זיקת הנאה להולכי רגל", כניסות למבנים, אזורים וחדרים טכניים ותפעוליים וכיוצא בזה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
3. היתרי בניה במגרשים הגובלים בפארק יער נחל בוהו (51-33) יכללו פתרון למניעת הפרה ושפיכת עפר וחומרי בניה לשטחי הפארק כדוגמת ביצוע קיר בגבול המגרש. תנאי לעבודות עפר



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>במגרשים אלו יהיה השלמת ביצוע הפתרון.</p> <p>4. לא ינתנו היתרי בניה בתחום המגרשים הסמוכים לנחל ולא יבוצעו עבודות עפר ופיתוח טרם ביצוע פעולות ייצוב והסדרה של נחל בווה וערוצי המשנה שלו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר יהיה תאום עם בעל הרשיון לחלוקת גז טבעי בדבר תכנון וביצוע של כל עבודה נדרשת להקמת קווי חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך ו/או נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>6. תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח מס' 801 יהיה עריכת בחינה אקוסטית שתקבע האם יש לשלב בבניה המוצעת אמצעים למיגון אקוסטי ומהם. ההיתר יותנה ביישום המיגון האקוסטי במידה וידרש.</p> <p>7. היתרי בניה בתאי שטח מס' 801-804 יינתנו בהתאם למסמך הנחיות מפורט ("תכנית בינוי ופיתוח") כמפורט לעיל.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	6.2
<p>1. בנייני מגורים על שדרות ורחובות ראשיים (דרכים מס' 2,4,42) - לא ניתן יהיה לשלב דירות גן בחזית הבניין הפונה לרחובות אלה.</p> <p>2. במגרשים שאינם כלולים בסעיף הקודם, במידה ומתוכננות דירות גן במפלס הקרקע של בניין הפונות לחזית הרחוב או שצ"פ - תוגדר רצועה מגוננת ברוחב של 2 מטר מגבול המגרש הפונה אל חזית הרחוב ומשותפת לכל דיירי הבנין. לא תותר הקמת גדר או כל אלמנט מבונה אחר בתחום הרצועה.</p> <p>3. בבנייני מגורים יותרו דירות גן עם גינה צמודה בקומת הקרקע ובתנאי שיובטח שטח מפותח בסה"כ של 4 מטר לפחות ליח"ד לטובת כלל הדיירים ונגיש להם.</p> <p>4. הכניסה הראשית לבניין תתוכנן כך שתיפנה לרחוב הראשי.</p> <p>5. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי טבלת הגדלים של משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</p> <p>6. שבילי אופניים יתוכננו באופן שמפריד את תנועתם מתנועת הולכי הרגל ולפי הנחיות משרד התחבורה.</p> <p>7. גינות ופיתוח בכל המגרשים הכוללים מגורים -</p> <p>א. בחזית המגרש הפונה לרחוב יש לתכנן עץ כל 7 מ', במידה והבינוי הוא לא בקו בנין 0.</p> <p>ב. עומקי שתילה - יש לספק עומק שתילה מינימלי של 120 ס"מ עבור כל עץ, וסה"כ 8 מ"מ מצע שתילה עבור כל עץ, אלא אם כן צוין אחרת.</p> <p>ג. העצים שיינטעו יהיו בגודל מינימלי 8 ע"פ טבלת הגדלים לעצי נוי של משרד החקלאות.</p> <p>ד. העצים שיחשבו בספירת העצים במגרש יהיו עצי- צל רחבי-עלים.</p> <p>ה. במידה ולא ניתן לעמוד בתנאים הנ"ל עקב אילוצים טכניים או אילוצים אחרים, הקלות יאושרו ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>8. 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.</p> <p>9. בבניה הרוויה ובאזור צמודי הקרקע פתרונות האשפה ימוקמו במבני אשפה שיבנו מחוץ לקו הבניין ובתוך תחום קו המגרש וכפי שיפורט ב"תכנית בינוי ופיתוח" כמפורט בסעיף 6.1.</p>	



6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>בבניה רוויה - מבנה האשפה יבנה מצידו החיצוני מחומרים תואמים לחומרי המבנה והגדרות שבמגרש. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה. ירוצפו בחומר רחיץ כגון אריחי קרמיקה או טרצו.</p> <p>בבניה צמודת הקרקע - כל מתקני ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי שהוא חלק מ"תכנית הבינוי והפיתוח" כמפורט בסעיף 6.1. הגמחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן אין לסגור גישה למתקנים אלו. לכל יח"ד חובת התקנת גומחה לאחסון מיכל אשפה בנפח הנדרש.</p> <p>10. בחזית המגרשים בגבול המגרש עם הרחוב או כל מרחב ציבורי אחר יבוצעו קירות פיתוח: לא תותר בניית מסלעות בחזיתות המגרשים. גובה הקיר המקסימלי יהיה עד 120 ס"מ מפני המדרכה הנמוכים. במקרה ויש צורך בגישור על הפרש גובה מעל 120 ס"מ, יבוצע קיר מדורג (טרסות) עם מרווח אופקי של 60 ס"מ נטו בין פני הקירות האנכיים וימולא באדמה גננית בעומק 120 ס"מ לפחות לגיבון. במגרשים ביעוד מגורים א' בלבד, בהם הפרשי הגבהים יחייבו מספר דרוגים ניתן יהיה לאפשר קיר מקסימלי בגובה של עד 190 ס"מ מפני המדרכה הנמוכים, במטרה לצמצם את מס הדרוגים.</p> <p>גמר הקירות ותכנונם כולל פרטי שערים, פילרים, ארונות טכניים, סבכות וכו' יהיו בהתאם למפורט ב"תכנית בינוי ופיתוח" ותיאומם מול הרשות המקומית יהווה תנאי לקבלת היתר.</p> <p>11. כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומים, יבוצעו מחומר קשיח באישור הועדה המקומית. לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג, או כל חומר ארעי אחר וזאת על פי הוראות תוכנית הפיתוח.</p> <p>12. מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים (בגדר הבית בקומת הכניסה ובחדר המדרגות) 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.</p> <p>בבניה צמודת קרקע יאושר מקום אשר ישמש למיקום הפילרים למערכות התשתית כולל טלפון, חשמל, כבלים וכדומה הפילרים יהיו אחידים דלתות הפילרים יהיו מפח.</p> <p>13. 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 בנין אפס, תהיה אחידות בעיצובן ותפורטנה בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר.</p> <p>מצללות בחצרות פרטיות ובדירות צמודות קרקע יהוו חלק מן הבקשה להיתר בניה.</p>	

6.3	חשמל
<p>א. תחנות השנאה:</p> <p>- חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>2. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ומגורים. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקם כמבנה עצמאי.</p> <p>- כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p>	

<p>6.4 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.4</p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	
<p>6.5 אדריכלות</p>	<p>6.5</p>
<p>1. חיפוי הבניינים בבנייה רוויה, ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה, ומבני ציבור- יהיה כולו חיפוי מחומרים קשיחים בלבד ובגוונים בהירים. חומרי החפוי יהיו- אבן טבעית בסיתות שיקבע על ידי מהנדס העיר, אבן מתועשת, זכוכית, אלומיניום, לוחות ואריחי בטון מתועש באישור מהנדס העיר. לא יותר שימוש בטח. 2. ביעודי מגורים - יותרו אך ורק מרפסות גוזזטרא חופפות. מרפסות הגג לא יחרגו מנפח הקומה שמתחתיהן ולא יקרו את מרפסות הגוזזטרא. הוראה זו תחול עד לקביעת הנחיות מרחביות בנושא.</p>	
<p>6.6 עתיקות</p>	<p>6.6</p>
<p>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 הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
<p>6.7 חניה</p>	<p>6.7</p>
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה. 2. החניה תשולב עם נטיעות של עצי צל להצללת המכוניות, עץ לכל 4 חניות. וגמר הריצוף, בחניה שאינה מעל מרתף, יהיה בחומר מחלחל תוך דגש להשהיית נגר עילי. 3. מספר מקומות החניה לשטחי ציבור יקבע עפ"י תקן וכך שישמש את הציבור גם בשעות שמוסדות הציבור אינם פועלים. פתרונות החניה יפורטו ב "תכנית בנוי ופיתוח" ויאושרו ע"י הועדה המקומית. 4. במגרשים במע"ר (801-804) החניה התפעולית תהיה תת קרקעית. 5. בחנייה תת קרקעית - קומת המרתף לא תבלוט מעל 0.5 מ' ביחס לגובה הממוצע של המדרכה בחזית המגרש. פתחי אוורור ישולבו בחזית המבנה ו/או יוצמדו וישולבו בגדרות הבנויים בחזיתות אחוריות. 6. ביעוד "מגורים ג"י" - תותר חניה עילית של עד 30% מסך מקומות החניה הנדרשים ובתנאי שיובטח שטח מפותח ראוי בתחומי המגרש לרווחת התושבים. 7. בכל היעודים מלבד "מגורים א"י" ? לא תותר חניה עילית בחזית המגרש הפונה לרחוב.</p>	
<p>6.8 בניה ירוקה</p>	<p>6.8</p>
<p>בקשות להיתר בניה מתוקף תוכנית זאת תכלולנה היבטים של בניה ירוקה כדלהלן: א. מערכות טכניות, לרבות מערכות מיזוג אוויר מרכזיות של מבני ציבור ועסקים, מפוחים וכד' יותקנו ככול הניתן בחללים סגורים או במסתורים על הגגות, באופן שימנע מטרדי רעש. ב. הצללת חזיתות. ג. שימור אנרגיה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

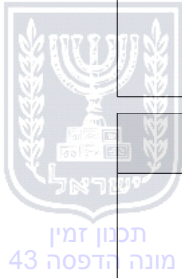


תכנון זמין
מונה הדפסה 43

<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.8</p>
<p>ד. בידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית. ה. שימוש וניצול אנרגיה סולארית. ו. הצללת שטחים ציבוריים, שבילים ואזורי שהייה מחוץ למבנים. ז. שימוש בצמחייה חסכונית במים. ח. שימוש בתאורה טבעית. ט. תכנון פתחים שיאפשרו אוורור טבעי איכותי.</p>	
<p>ניקוז</p>	<p>6.9</p>
<p>א. ניהול מי נגר עילי יבוצע בתחום התוכנית לפי הנחיות נספח הניקוז. פתרונות הניקוז למגרשים יוצגו בנספח הפיתוח המהווה חלק מ"תכנית בנוי ופיתוח" לתא שטח שלם. ב. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם. ג. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים). ד. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים מחלחלים בשטח המגרש, אם יבוצעו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. ד. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום. במידה והמגרש אינו גובל בשטח ציבורי יש להפנות את העודפים למערכת הניקוז העירונית. ה. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגונן סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ו. מערכת הגבהים תאפשר השהיה של מי הנגר לכיוון נחל בוהו. תכנית הנחל תתואם בין אדריכל הנוף ומתכנן הניקוז למתכנן הניקוז של נחל בוהו. ז. הזרימה לנחלים תהיה תוך נקיטת אמצעי למניעת סחיפת קרקע. ח. מוצאי הניקוז מהשכונה יגיעו עד תחתית ערוץ הנחל ויכללו אלמנטים לשיכוך אנרגיה ומניעת סחף.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.10</p>
<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים בתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.11</p>
<p>במגרשים שיעודם בניה רוויה למגורים - בניה פחות מ-10 קומות תהווה סטייה ניכרת, ותאפשר הוספת בנין בתחום המגרש מעבר למופיע בנספח הבינוי במסגרת זכויות הבניה המותרות, הוראת הסטייה הניכרת לא תחול על בנין זה.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.12</p>
<p>1. גידור בתחום השטחים הפתוחים (שצ"פ, יער, נחל) יהיה בהתאם להנחיות רט"ג. 2. התאורה ההיקפית תתוכנן בתאום וע"פ הנחיות רט"ג. התאורה תהיה נמוכה ותכוון לתחום התכנית ולא לכיוון השטח הפתוח שמחוצה לה. במידה וייעשה שימוש בתאורה יש לתכננה באופן שמצמצם את זליגתה לשטחים הסמוכים בדגש על ערוץ הנחל והשטחים ממערב, בתאום</p>	

<p>6.12 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.12</p>
<p>והנחיות רט"ג. 3. טרם ביצוע עבודות הפיתוח, תערך בדיקת מצאי ערכי טבע מוגנים המחויבת על פי חוק. דרכי הטיפול בהם יהיו בהתאם להנחיות רט"ג. 4. הבינוי והפיתוח יתוכננו בהתאמה ובהשתלבות בנוף הסובב. 5. בשטח התכנית, תעשה שמירה מירבית על טופוגרפיה קיימת, תוך דגש על צימצום השפעות שוליים לכוון השטח הפתוח. 6. הגינון בשטחים הפתוחים בשטח התכנית יתוכנן ככל האפשר בטכניקות גינון מדבריות (חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו'), יש להקפיד במיוחד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג. יותרו נטיעות ממני צומח ועצים מקומיים בלבד.</p>	
<p>6.13 פיתוח תשתית</p>	<p>6.13</p>
<p>א. העברת תשתיות ציבוריות תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. ב. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית יהיו תת-קרקעיים.</p>	
<p>6.14 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.14</p>
<p>א. חריגה מגובה 95 מ' מעפ"ש, במידה ותידרש, מחוייבת באישור נציג שהב"ט בוועדה המחוזית לצורך שמירה על בטיחות הטיסה במרחב. ב. גובה התכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף המיועד להקמת המבנים, יש להעביר את הבקשה לבחינת משרד הביטחון. ד. כל מבנה מעל 91.4 מ' מעפ"ש יתואם עם נציג שהב"ט בוועדה המחוזית לצורך קבלת הנחיות לעניין סימון כמכשול טיסה.</p>	
<p>6.15 זיקת הנאה</p>	<p>6.15</p>
<p>השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה לציבור" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין בטרם מתן היתר בניה בשטח.</p>	
<p>6.16 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.16</p>
<p>1. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים. 2. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/ פתרון לעודפי העפר.</p>	
<p>6.17 הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.17</p>
<p>מניעת פגיעה בסביבה בעת ההקמה: א. פסולת בנין תרוכז בתחומי המגרשים בלבד. ב. פסולת בניה הנצברת במהלך העבודות תפונה אל אתר מוסדר באישור מהנדס הועדה. ג. פסולת בניין מוצקה המחייבת פינוי לאתר מוסדר לסילוק פסולת, תאוחסן במיכלים בנפח מתאים ותפונה בתדירות סבירה לאתר מורשה בתאום עם הגורמים הרלוונטים בעיריית נתיבות ותחות פיקוחה. ד. באתר הבניה יותר להפעיל מגרסות ונפות למיון ומחזור עודפי עפר ופסולת בנין בכפוף לעמידה בתקנות למניעת מפגעים ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. ה. ערמות עפר, דרכים ומשטחים לא סלולים יורטבו לצורך מניעת אבק.</p>	

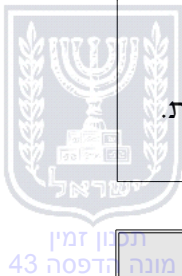
6.17	הוראות בזמן בניה
	<p>ו. לא תותר הקמת אתרי התארגנות במרחק הקטן מ-50 מ' מנחל בוהו ומיובליו.</p> <p>ז. תאורת אתרי התארגנות ועבודה תכוון בזווית חדה ככל האפשר כלפי הקרקע למניעת פיזור אור ומניעת זיהום אור בשטחים הגובלים.</p> <p>ח. עם גמר העבודות תבוצע בדיקה וסריקה יסודית לוודוא ניקיון השטח.</p>



6.18	תשתיות
	<p>גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסויים : במגרש המסומן בתשריט.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : שטח פרטי פתוח ; חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה (יש לעדכן או להוסיף ייעודים דומים ככל שקיימים בתכנית). תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור (להשלים בהתאם לייעודי הקרקע בתכנית), אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>



6.19	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1. בתאי שטח מס' 801 עד 804 ובשטחי השפ"פ הצמודים להם 1802 עד 1804, יוקמו מרתפי חניה משותפים, ומעברים תת קרקעיים ביניהם על פי המפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. הבקשה להיתר בנייה בכל אחד מהמגרשים 801 עד 804, ושפ"פים 1803 עד 1804, תכלול את תוואי התנועה הרגלי המוגדר כ"זיקת הנאה" בכל המגרשים, באופן שתוואי זה יהיה המשכי ורציף לאורך כל תאי השטח והשפ"פים, ובהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>3. ציר התנועה לרכב בקומות מרתפי החנייה בתאי שטח 802 עד 804 ובתאים 1802 עד 1805 יכלל בכל בקשה להיתר בניה באחד מהמגרשים המפורטים, והוא יהיה פתוח לתנועה בכל עת. לא תותר סגירה או חסימה כל שהיא של ציר זה בכל עת.</p>



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 20 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43