

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1040

רמות יורם

מחוז

דרום

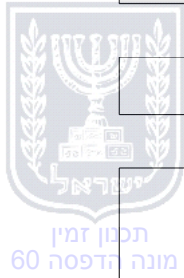
מרחב תכנון מקומי

נתיבות

תכנית מועדפת לדיור

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

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 למגורים צפונית לנחל בוהו, מתוך כוונה להפכו לפארק המרכזי של העיר ושל השכונות החדשות.

שכונת "רמות יורם" מהווה את מרכז הרובע החדש וממוקמת על מפגש השדרות הראשיות: השדרה המרכזית, מהווה המשך לשדרות ויצמן מהכניסה הדרומית לעיר הוותיקה, והשדרה החדשה המחברת את השכונות החדשות מהכניסה המערבית מכביש 25. במפגש השדרות מתוכננת כיכר עירונית עם שימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה ומגורים. פארק נחל בוהו הנמצא בגבולה הדרומי של השכונה מהווה מוקד מרכזי בתכנון השכונה.

השכונה מחולקת למתחמים, המאופיינים בבניה רוויה בגובה של 10 קומות לאורך הרחובות הראשיים והשדרות, בניינים בגובה 5 קומות בעורף ובתי גן-גג בגובה של 3-5 קומות לאורך הרחובות הפנימיים ובתים צמודי קרקע לאורך רחובות משולבים. בכל מתחם גינות ציבוריות ומבני ציבור פנים שכונתיים ושכונתיים, המאפשרים בנייה בשלבים, תוך הבטחת שטחי הציבור במקביל.

השדרות מפותחות עם מדרכות רחבות, מגוננות ושבילי אופניים לרווחת התושבים. לאורך השדרה המרכזית חזיתות מסחריות בצמתים ובכיכר, אשר מהווה את מוקד הפעילות העירונית ברובע החדש. בשתי קצוות השדרה, ממוקמות קריות החינוך.

רשת ירוקה של שבילי הולכי רגל וגינות ציבוריות שזורה בין מבני הציבור ומבטיחה המשכיות ורצף לכיוון פארק נחל בוהו.

שטח השכונה כ-1,740 דונם והיא כוללת 5,162 יח"ד מתוכם 4,543 בבניה רוויה ו- 619 יח"ד בבניה צמודת קרקע, מסוגים שונים. בנוסף מתוכננות 300 יח"ד דיור מוגן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



רמות יורם	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
תמל/ 1040	מספר התכנית		
1,738,470 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מועדפת לדיור	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

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	159145
	קואורדינאטה Y	593677

1.5.2 תיאור מקום האתר ממוקם על המשך שדרות וויצמן וגובל בפארק נחל בוחו מדרום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות: נתיבות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמות יורם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100279	לא מוסדר	חלק		9999
39828	מוסדר	חלק	76	80-81
39874	מוסדר	חלק		1
39947	מוסדר	חלק	2	
39948	מוסדר	חלק		8
39949	מוסדר	חלק		2, 5
100278	מוסדר	חלק	39, 44, 48, 54	4, 20-21, 25, 35, 46, 56, 62

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



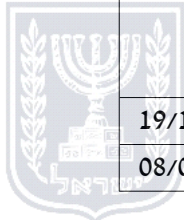
תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

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 על פי תמ"א	כפיפות	תמא/ 22
08/08/2012	5711	6457	אישור על פי תמ"מ	כפיפות	תממ/ 4 /14 /23



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טלי יער- קוסט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		טלי יער- קוסט			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח לטבלת זכויות והוראות בנייה - פירוט שטחי מגרשים בייעוד מגורים א' מוגררים א'	16/05/2017	טלי יער- קוסט	16/05/2017	2		מנחה	הנחיות מיוחדות לתאי שטח
לא	תשריט מפתח	27/04/2017	טלי יער- קוסט	27/04/2017		1: 2000	רקע	תשריט התכנית
לא	נספח 1- גליון 1 מתוך 2 מחייב לנושא העצים לפי סקר העצים	27/08/2017	טלי יער- קוסט	17/05/2017	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח 1 - גליון 2 מתוך 2 מחייב לנושא העצים לפי סקר העצים מחייב למספר הקומות והדירוג לרחוב	27/08/2017	טלי יער- קוסט	15/05/2017	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח 2 - מסמך עקרונות נופיים	16/05/2017	אסיף ברמן	16/05/2017	13		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח 2 - גליון 1 מתוך 4 - תכנית נוף	16/05/2017	אסיף ברמן	16/05/2017	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח 2 - גליון 2 מתוך 4 - תכנית נוף	16/05/2017	אסיף ברמן	16/05/2017	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח 2 - גליון 3 מתוך 4 - חתכים נופיים	16/05/2017	אסיף ברמן	16/05/2017		1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח 2 - גליון 4 מתוך 4 - נספח גשרים נופי	16/05/2017	אסיף ברמן	16/05/2017	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח 3 -תנועה גליון 1 מתוך 3	16/05/2017	ניר שלף	16/05/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח 3 -תנועה גליון 2 מתוך 3	16/05/2017	ניר שלף	16/05/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח 3 -תכנית תחבורה ציבורית	16/05/2017	ניר שלף	16/05/2017			מנחה	תנועה
לא	נספח 4 - דוח	04/12/2016	ירון קוניצ'ר	28/11/2016			מנחה	ניקוז
לא	נספח 4 - תכנית	16/05/2017	ירון קוניצ'ר	16/05/2017		1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח 5 - תכנית	16/05/2017	מיכאל מוסקוביץ	16/05/2017		1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח 5- דוח מים וביוב	16/05/2017	מיכאל מוסקוביץ	16/05/2017	13		מנחה	תשתיות
לא	נספח 6	16/05/2017	מיכאל מוסקוביץ	16/05/2017		1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח 7 - מצב מאושר	26/05/2016	טלי יער- קוסט	29/11/2015	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח 8	03/05/2016	טלי יער- קוסט	07/04/2016		1: 50000	רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	נספח 9	11/05/2017	זאב ברקאי	28/04/2017	3		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח 10- מסמך סביבתי	15/02/2017	אייל קליידר	15/02/2017			מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח 11-חוברת סקר עצים	04/12/2016	יוסי מזרחי	24/07/2016	11	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח 12	07/04/2016	עמיר אידלמן	07/04/2016	36		מנחה	סקר סייסימי

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938713	08-0032964	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות ירושלים 4, נתיבות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938713	08-9932964	

(1) כתובת: שדרות ירושלים 4, נתיבות.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264203	

(1) כתובת: רחוב תקוה קרית הממשלה, באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טלי יער- קוסט	39352	יער-קורין ניהול ותכנון בע"מ	תל אביב- יפו	בן שטח שמעון	9	03-5187766	03-5187888	tal@yaar.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	משה אורטס	852	מ.א הנדסה גאודטית מיפוי ומדידות	גדרה	דוכיפת	11	08-8680421	08-8691071	m_ortas@net vision.net.il
	גיאולוג	עמיר אידלמן		א.מ.גאולוגיה	ירושלים	שמעון	5	02-6727372	02-6727370	
נוף	יועץ	אסיף ברמן	100436	אסיף ברמן נועה ברוט אדרכלי נוף בע"מ	תל אביב- יפו	שד' הר ציון	106	072-2411207	072-2411227	asif@asif- arc.com
כלכלה ופרוגרמה	יועץ	זאב ברקאי		זאב ברקאי יעוץ כלכלי	ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5903443	02-5672021	zevbar@012. net.il
מים וביוב	יועץ	מיכאל מוסקוביץ			באר שבע	קנדל הנרי	8	08-6498649		Michmirm@ bezeqint.net
סקר עצים	יועץ	יוסי מזרחי		רימון סביבה ונוף	ברכיה (1)			08-6755886		
ניקוז	יועץ	ירון קוניצ'ר		לביא נטיף אלגביש (2014) בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584505	03-5584505	yaron@lavi- natif.co.il
סביבה	יועץ	אייל קליידר			מתן	רקפת	8	052-6899101		eyal_kl@net vision.net.il
חשמל ותקשורת	יועץ	יוסי קרינצ'קי	24785	דן שרון - מהנדסים יועצים 2002 בע"מ	חיפה	התשבי	9	03-6233762	03-6233700	yosi@abt.co.i l
תחבורה	יועץ	ניר שלף	77030	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך יגאל ידין	55	03-6363500	03-6363501	Nir- s@amymeto m-ta.co.il

(1) כתובת: ברכיה 49, חוף אשקלון.

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
יחידות דיור 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**

הקמת שכונת מגורים חדשה בהיקף של כ-5,000 יח"ד ו-300 יחידות דיור מוגן ופיתוח קטע מפארק נחל בוהו הסמוך למתחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד משטח חקלאי למגורים, דרכים, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.
- ב. קביעת הוראות בניה, קווי בנין, עקרונות בינוי והנחיות לעיצוב אדריכלי.
- ג. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ה. קביעת הנחיות סביבתיות.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1,738,470

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	300		+300		יח"ד	דיור מיוחד (יח"ד)
	21,000		+21,000		מ"ר	דיור מיוחד (מ"ר)
	264,247		+264,247		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מתוכן 1,291 דירות קטנות המהוות 25% מתוך סך כל היח"ד בתכנית (ללא דיור מוגן)	5,162		+5,162		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	661,710		+661,710		מ"ר	מגורים (מ"ר)
	9,600		+9,600		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	9,381		+9,381		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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

תאי שטח	יעוד
42 - 37, 35 - 1	דרך מוצעת
64 - 58, 56, 54 - 51	דרך משולבת
996 - 991	יער
822 - 816, 813 - 801	מבנים ומוסדות ציבור
1,558 - 1539, 1537 - 1511, 1509 - 1496, 1494 - 1451, 1449 - 1096, 1094 - 1001, 1560 - 1581, 1590 - 1597, 1599, 1601 - 1603, 1660 - 1671	מגורים א'
281 - 251	מגורים ב'
237 - 218, 216, 215, 213 - 201	מגורים ג'
217, 214	מגורים ד'
307	מסחר
306, 305	מסחר ותעסוקה
998, 997	נחל/ תעלה/מאגר מים
304 - 301	עירוני מעורב
945, 944, 942, 941, 934	פארק / גן ציבורי
955 - 946, 940 - 935, 933 - 931, 929 - 919, 916 - 901	שטח ציבורי פתוח

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
42, 40 - 37, 35 - 17	דרך מוצעת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
64 - 62, 60, 59, 51	דרך משולבת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
996 - 991	יער	אתר עתיקות/אתר הסטורי

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	820 - 816 ,811 ,808 ,807 ,803 ,801
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	- 1096 ,1094 - 1049 ,1035 - 1007 1139 ,1141 - 1141 ,1215 - 1316 ,1318 - 1660 ,1356 ,1343 ,1336 - 1334 1671
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	275 ,273 - 267 ,254
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	237 - 230 ,228 - 222 ,220 - 218
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	307
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותעסוקה	306
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/ תעלה/מאגר מים	998 ,997
אתר עתיקות/אתר הסטורי	עירוני מעורב	304 - 301
אתר עתיקות/אתר הסטורי	פארק / גן ציבורי	945 ,944 ,942 ,941 ,934
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	,926 - 922 ,911 ,909 ,908 ,906 ,905 954 - 951 ,949 - 946 ,940 - 936
בלוק תחנת השנאה	מבנים ומוסדות ציבור	817 ,811 ,802
בלוק תחנת השנאה	מגורים ג'	- 218 ,215 ,212 - 207 ,205 - 201 237 - 233 ,230 - 228 ,226 ,224
בלוק תחנת השנאה	מגורים ד'	217 ,214
בלוק תחנת השנאה	עירוני מעורב	304 ,303 ,301
בלוק תחנת השנאה	פארק / גן ציבורי	941
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	951 ,949 ,929 ,928 ,910 ,907 ,904
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	40 ,34 ,33 ,30
גשר/מעבר עילי	יער	994 - 991
גשר/מעבר עילי	נחל/ תעלה/מאגר מים	998
חזית מסחרית	מגורים ג'	237 ,236 ,221 - 219
חזית מסחרית	מגורים ד'	217 ,214
טיילת	דרך מוצעת	33 ,30 ,11
טיילת	פארק / גן ציבורי	945 ,944 ,941 ,934
ציר נחל	דרך מוצעת	40 ,34 ,33
ציר נחל	יער	993
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	998 ,997
קו ניקוז	דרך מוצעת	11 ,9 ,8 ,4 ,1
קו ניקוז	יער	991
קו ניקוז	מגורים א'	1182
קו ניקוז	פארק / גן ציבורי	934
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	901
תחום השפעה	דרך מוצעת	40 ,34 ,33 ,30
תחום השפעה	יער	996 - 991
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	998 ,997
תחום השפעה	פארק / גן ציבורי	944 ,942 ,941 ,934

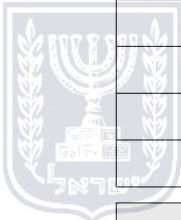
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
2.02	35,167	דרך מוצעת
9.66	167,874	נחל
85.18	1,480,740.85	קרקע חקלאית
3.14	54,559	שטח ציבורי פתוח
100	1,738,340.85	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
20.32	353,200.91	דרך מוצעת
2.92	50,717.83	דרך משולבת
15.16	263,486.14	יער
10.13	176,165.36	מבנים ומוסדות ציבור
14.77	256,809.6	מגורים א'
5.85	101,648.11	מגורים ב'
12.84	223,275.16	מגורים ג'
0.75	13,105.08	מגורים ד'
0.26	4,455.04	מסחר
0.18	3,074.67	מסחר ותעסוקה
2.06	35,842.98	נחל/ תעלה/מאגר מים
2.53	44,022.67	עירוני מעורב
5.41	94,040.05	פארק / גן ציבורי
6.82	118,627.34	שטח ציבורי פתוח
100	1,738,470.95	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>צמודי קרקע חד משפחתיים ודו משפחתיים.</p> <p>1. תותר בניית שתי קומות וקומת גג חלקית - קומת הגג תהיה בנסיגה של לפחות שלושה מטר מהחזית הפונה לרחוב, בהתאם לחתכי טיפוסי הבניין בנספח הבינוי גיליון 2.</p> <p>2. תותר בניית קומת גג בשטח של עד 30 מ"ר ליח"ד ובתנאי שהשטח כלול בזכויות הבניה המותרים בשטח עיקרי.</p> <p>3. לא יותרו מתקנים גלויים על הגגות. בגגות שטוחים יוסתרו הקולטים כחלק מתכנון הגג ו/או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטי השמש ע"ג שיפוע הגג.</p> <p>4. גגות הבניין יהיו שטוחים. קומת הגג החלקית אפשר ותהיה משופעת, אך לא יותרו גגות רעפים.</p> <p>5. תותר הקמת מרתף בתחומי קו הבניין. לא תותר כניסה נפרדת למרתף, אלא מתוך הבניין בלבד.</p> <p>6. תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע בחצרות הפרטיות, ובתנאי שהמחסן מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ויפנה לחזית אחורית או צידית. שטח המחסן לא יעלה על 12 מ"ר.</p> <p>7. תותר בניית חניה מקורה מחוץ לקווי הבניין, ושטחה לא יעלה על 25 מ"ר ליח"ד.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. תותר בניית שלוש קומות וקומת גג חלקית, דירות דופלקס "גן-גג" - קומת הגג תהיה בנסיגה של לפחות שלושה מטר מהחזית הפונה לרחוב.</p> <p>2. קומת הגג תהיה קומה חלקית ושטחה לא יעלה על 60% משטח הקומה שתחתיה.</p> <p>3. גגות הבניין יהיו שטוחים. קומת הגג החלקית אפשר ותהיה משופעת, אך לא יותרו גגות רעפים.</p> <p>4. הגג העליון ישמש למערכות הטכניות המשותפות הנדרשות לא יותרו מתקנים הנדסיים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש המותקנים ע"ג שיפוע קומת הגג החלקית.</p> <p>5. תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובתנאי שהמחסן מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ויפנה לחזית אחורית או צידית. בנוסף יותרו מחסנים דירתיים בכל קומה עבור יח"ד באותה קומה ובשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.</p> <p>6. תותר חלוקת מישנה של תא שטח באישור הוועדה המקומית. במידה ותבוצע חלוקת מישנה, תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר משותף לחניה.</p>
4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	א. מגורים



4.3	מגורים ג'
	ב. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" - מסחר קמעונאי, בתי אוכל, גלריות, מוסדות ציבור, מוסדות פיננסיים ומשרדים
4.3.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. בניינים בני 10 קומות לאורך חזית הרחוב הראשי (דרכים מס. 4, 5 ו 6) ובניינים בני 5 קומות בעורף, כמסומן בנספח בינוי גיליון 2 - טיפוס בינוי. בכל מקרה של בקשה לשינוי במספר הקומות המפורט לעיל, יש להבטיח שינוי זהה של מספר הקומות גם בשאר הבניינים באותו מגרש, על מנת להבטיח שמירה על הפרש הגובה בין כל הבניינים במגרש. כל שינוי ממדרג הגבהים היחסי הזה יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. חלה חובת נסיגה של 3 מ' לפחות בחזית הרחוב, כמופיע בחתכי הרחוב המחייבים בנספח בינוי גיליון 2. אך ורק מהקומה המצוינת בחתכי הרחוב הרלוונטיים תתאפשרנה נסיגות.</p> <p>3. קומת הגג תהיה קומה חלקית, כמופיע בחתכים, נספח בינוי גיליון 2 ושטחה לא יעלה על 60% משטח הקומה שתחתיה.</p> <p>4. גגות הבניין יהיו שטוחים. קומת הגג החלקית אפשר ותהיה משופעת, אך לא יותרו גגות רעפים.</p> <p>5. הגג העליון ישמש למערכות הטכניות המשותפות הנדרשות. לא יותרו מתקנים הנדסיים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש המותקנים ע"ג שיפוע קומת הגג החלקית.</p> <p>6. תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע, ובתנאי שהמחסן מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ויפנה לחזית אחורית או צידית ו/או במרתף. בנוסף יותרו מחסנים דירתיים בכל קומה אך ורק עבור הדירות באותה הקומה. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר ליחיד</p> <p>7. תותר חלוקת מישנה של תא שטח באישור הוועדה המקומית. במידה ותבוצע חלוקת מישנה, תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר משותף לחניה.</p> <p>8. לפחות 25% מהדירות בכל תא שטח ביעוד מגורים ג' תהיינה יחיד קטנות. ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדירור המפורט בסעיף זה ובלבד שסך יחיד הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. תפותח קולונדה בקו הבניין ובעומק של 4 מטר. גובה הקולונדה וקומת המסחר יהיה בין 4-6 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 6.3 ויהיה אחיד לאורך הרחוב.</p> <p>2. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>3. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>4. ביתני אשפה יתוכננו לפי הוראות בסעיף 6.</p>
4.4	מגורים ד'
4.4.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. מסחר בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" - מסחר קמעונאי, בתי</p>



<p>מגורים ד'</p>	<p>4.4</p>
<p>אוכל, גלריות, מוסדות ציבור, מוסדות פיננסיים ומשרדים</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. רבי קומות בני 18 קומות בפינת הדרכים 6 ו-4, בניינים בני 10 קומות לאורך השדרה ובניינים בני 5 קומות בעורף המגרש לדרך 11. בכל מקרה של בקשה לשינוי במספר הקומות המפורט לעיל, יש להבטיח שינוי זהה של מספר הקומות גם בשאר הבניינים באותו מגרש, על מנת להבטיח שמירה על הפרש הגובה בין כל הבניינים במגרש. כל שינוי ממדרג הגבהים היחסי הזה - יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>2. חלה חובת נסיגה של 3 מ' לפחות בחזית הרחוב, כמופיע בחתכי הרחוב המחייבים בנספח בינוי גיליון 2. אך ורק מהקומה המצוינת בחתכי הרחוב הרלוונטיים תתאפשרנה נסיגות.</p> <p>3. קומת הגג תהיה קומה חלקית, כמופיע בחתכים, נספח בינוי גיליון 2 ושטחה לא יעלה על 60% משטח הקומה שתחתיה.</p> <p>4. גגות הבניין יהיו שטוחים. קומת הגג החלקית אפשר ותהיה משופעת, אך לא יותרו גגות רעפים.</p> <p>5. הגג העליון ישמש למערכות הטכניות המשותפות הנדרשות. לא יותרו מתקנים הנדסיים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש המותקנים ע"ג שיפוע קומת הגג החלקית.</p> <p>6. תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובתנאי שהמחסן מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ויפנה לחזית אחורית או צידית ואו במרתף. יותרו מחסנים דירתיים בכל קומה אך ורק עבור הדירות באותה הקומה. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר ליחיד.</p> <p>7. תותר חלוקת מישנה של תא שטח באישור הוועדה המקומית. במידה ותבוצע חלוקת מישנה, תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר משותף לחניה.</p> <p>8. לפחות 25% מהדירות בכל תא שטח ביעוד מגורים ד' תהיינה יחיד קטנות. ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה ובלבד שסך יחיד הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק.</p>	<p>ב</p> <p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. תפותח קולונדה בקו הבניין ובעומק של 4 מטר. גובה הקולונדה וקומת המסחר יהיה בין 4-6 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 6.3 ויהיה אחיד לאורך הרחוב.</p> <p>2. עיצוב הקולונדה יתואם בין תאי שטח 214 ו 217 ויהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב המגדל שמעל.</p> <p>3. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>4. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>5. יתכוננו ביתני אשפה לפי הוראות בסעיף 6.</p>
<p>מסחר</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, גלריות, מוסדות ציבור.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>



מסחר	4.5
עיצוב אדריכלי	א
<p>1. פיתוח בתי קפה, מסעדות ומסחר נלווה לבאי הפארק. תכנון המבנה ופיתוח השטח סביבו יהיה בדגש על המרחב הציבורי ופתיחות לנוף הפארק.</p> <p>2. יתוכננו ביתני אשפה לפי הוראות בסעיף 6.</p>	



מסחר ותעסוקה	4.6
שימושים	4.6.1
<p>מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מסעדות, אולמות תצוגה, גלריות, מוסדות פיננסיים, מוסדות ציבור, מוסדות בריאות, משרדים.</p>	
הוראות	4.6.2
עיצוב אדריכלי	א
<p>1. תפותח קולונדה בקו הבניין בעומק של 4 מטר. גובה הקולונדה וקומת המסחר יהיה בין 4-6 מ'. השטח שבין גבול המגרש וקו הבניין והקולונדה, יפותח כהרחבה של המדרכה לטובת המרחב הציבורי. עיצוב הקולונדה, לרבות השילוט המסחרי, יפורט בהיתר הבניה.</p> <p>2. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים כחלק מהמבנה עבור עסקי המזון בשטח המתאים לדרישות הרשות.</p> <p>4. תותר בניית מחסנים, מתקנים טכניים ובתנאי שיהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p>	



עירוני מעורב	4.7
שימושים	4.7.1
<p>א. מגורים, מסחר, אכסון מלונאי, לרבות בתי אוכל, משרדים, מרפאות, גלריות, מוסדות פיננסיים, אולמות תצוגה, מוסדות ציבור</p> <p>ב. בתא שטח 304 שימוש מגורים יהיה עבור דיור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן תשע"ב (2002).</p> <p>ג. מעונות וגני ילדים.</p>	
הוראות	4.7.2
אדריכלות	א
<p>1. רבי קומות בשימושי מסחר ותעסוקה בני 18 קומות לאורך חזית הכיכר והשדרות ובניינים בני 5 קומות בחזית עורפית. בכל מקרה של בקשה לשינוי במספר הקומות המפורט לעיל, יש להבטיח שינוי זהה של מספר הקומות גם בשאר הבניינים באותו מגרש, על מנת להבטיח שמירה על הפרש הגובה בין כל הבניינים במגרש. כל שינוי ממדרג הגבהים היחסי הזה - יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>2. חלה חובת נסיגה של 3 מ' לפחות בחזית הרחוב, כמופיע בחתכי הרחוב המחייבים בנספח בינוי גיליון 2. אך ורק מהקומה המצוינת בחתכי הרחוב הרלוונטיים תתאפשרנה נסיגות. 3. שתי הקומות העליונות תהינה קומות חלקיות (דירות גג). חלה חובת נסיגה של 3 מ' לפחות בחזית</p>	

4.7	עירוני מעורב
	<p>הרחוב, כמופיע בנספח בינוי גליון 2.</p> <p>4. קומת הקרקע תהיה בייעוד מסחרי ו/או ציבורי עם דגש פתיחה לרחוב. לא יותרו חזיתות אטומות לכיוון הכיכר והרחוב.</p> <p>5. שתי הקומות הראשונות ברבי הקומות יהיו לשימושי מסחר ותעסוקה</p> <p>6. תפותח קולונדה (מעבר מקורה) בקומת הקרקע בקו המגרש (קו בנין 0), בעומק של 4 מ' ובגובה שבין 4-6 מ' בהתאם לחתך כמופיע בנספח בינוי גליון 2. עיצוב הקולונדה, לרבות השילוט המסחרי, ייקבע ב"תכנית בינוי ופיתוח", כמפורט בסעיף 6.3 ויהיה אחיד לאורך הכיכר.</p> <p>7. עיצוב הקולונדה ייקבע ב"תכנית בינוי ופיתוח", כמפורט בסעיף 6.3 ויהיה אחיד לאורך הכיכר.</p> <p>8. לא תותר המרת שטח מסחר למגורים.</p> <p>9. במבני מגורים משולבים במסחר יותרו תכליות המסחר ובתנאי שיובטח:</p> <p>- פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.</p> <p>-תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>-יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>-לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה שמעל אזורי המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>10. תותר בניית מחסנים בשטח של 6 מ"ר ליחיד.</p> <p>11. לפחות 25% מהדירות בכל תא שטח בייעוד עירוני מעורב (לא כולל דיור מוגן) תהיינה יחיד קטנות. ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיור המפורט בסעיף זה ובלבד ששך יחיד הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק.</p> <p>12. דיור מוגן - שטחה של יחיד לא יעלה על 70 מ"ר ממוצע עיקרי (כולל השטחים המשותפים).</p> <p>13. מעונות יום וגני ילדים יהיו בקומת הקרקע יפנו לחזית אחורית ועם כניסה נפרדת.</p>



4.8	מבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	שימושים
	<p>1. מגרשים 821, 801 ישמשו עבור מבנים לצורכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצורכי דת וספורט, כשימוש משני.</p> <p>2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן, מבנים לצורכי בריאות, רווחה, מחסני חירום, שיטור קהילתי, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>3. סוג, היקף ופרישת מוסדות הציבור יעשה בהתאם לנספח הפרוגרמה לצרכי ציבור לתכנית זו.</p> <p>4. שבילי אופניים, מעברים להולכי רגל.</p> <p>5. מסחר נלווה</p> <p>6. מתקנים הנדסיים.</p> <p>7. בתא שטח 801 - יתאפשר שימוש זמני למסוף קצה לתחבורה ציבורית בהיקף של עד 1.5 דונם, עד לביצוע מסוף התחבורה במקומו הסופי. המסוף יכלול תנייה וחדר נהגים.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת מרתף בקו הבניין.</p> <p>2. תתאפשר גישת הציבור לחצרות בשעות בהן מוסדות החינוך אינם פעילים.</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.8
<p>3. תא שטח 801- לעת תכנון מפורט של קרית החינוך יש להבטיח מעבר הולכי רגל הקושר בין הכניסה למתחם מדרך מס' 14 לדרך מס' 8 ולדרך מס' 6.</p> <p>4. תא שטח 821- לעת תכנון מפורט של קרית החינוך יש להבטיח מעבר הולכי רגל הקושר בין הכניסה למתחם מדרך 8 לשביל בתא שטח 916.</p>	



שטח ציבורי פתוח	4.9
------------------------	------------

שימושים	4.9.1
<p>א. שטח פתוח (מגוון) ב. מתקני משחק וספורט, הצללה, שילוט ג. שבילי אופניים, מעברים להולכי רגל, ספסלי ישיבה. ד. מתקנים הנדסיים ה. שירותים ציבורים ו. מבנים למסחר (קיוסקים), מרכזים לחלוקת דואר ז. חניה</p>	

הוראות	4.9.2
---------------	--------------

הוראות פיתוח	א
<p>באזור זה תיאסר כל בניה למעט נטיעות, שבילים להולכי רגל ואופניים, פרגולות להצללה, כיכרות, מתקני ספורט ומתקני משחק לילדים. יותרו הקמת מתקנים טכניים ומבני מסחר בהתאם לטבלת הזכויות ולנספח הנופי.</p> <p>1. גינון - לפחות 30% משטח השצ"פ יהיה מגוון, למעט תאי שטח 935,936,937,938,939,940,942 בהם לפחות 50% משטח השצ"פ יהיה מגוון.</p> <p>2. אזורים לגינון אקסטנסיבי יאושרו בהתאם להנחיית האדריכל נוף באזורים שהוגדרו להשיית מי-נגר. תאי שטח 947,927,955,901,953,946 יתוכננו במפלס נמוך מהרחוב עבור השיית מי נגר וחלחול גלישת עודפים, ע"פ הנחיות נספח הניקוז ומהנדס הניקוז.</p> <p>3. ניקוז- יעשה מאמץ להמעיט באזורי הריצוף. תכנון הגבהים יעשה תוך שימת דגש על אזורי השיית מי-נגר, בתיאום עם מהנדס ניקוז.</p> <p>4. מתקנים- ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים, מתקנים לכושר גופני, ספורט ונופש פעיל. במידת הצורך יגודרו אזורי הפעילות ע"י גדר שמיקומה ואופיה יהיה בהתאם לדרישות מהנדס הרשות המקומית. לפחות 50% משטח המתקנים יוצל.</p> <p>5. אזורי חץ- בין אזורי הפעילות לבין אזור המגורים תהיה רצועת גינון.</p> <p>6. יעשה שימוש במיני צמחים מקומיים או צמחי גינות תוך הימנעות מנטיעת מינים פולשים.</p> <p>7. תאי שטח 935-940, 919-925 יפותחו כשדרות, בהתאם לנספח הנופי וחתכי הרחובות. לא תותר הקמת מתקנים טכניים.</p>	



יער	4.10
------------	-------------

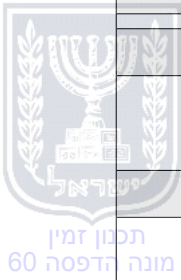
שימושים	4.10.1
בהתאם לשימושים המותרים בתמ"א 22	

הוראות	4.10.2
---------------	---------------

אדריכלות	א
1. תותר הקמת מבנה שירותים ומבנה פעילות (שני מבנים נפרדים), מיקום המבנים לרבות קווי	



4.10	יער
	<p>בניין יקבעו בתיאום עם קק"ל. 2. כל תכנון ו/או עבודה שתבוצע בתחום היער תהיה בהתאם לעקרונות, חומרים ופרטים של תכנית נחל בוהו, בתאום עם קק"ל ותלווה ע"י אדריכל נוף.</p>
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל ב. מתקני מיחזור. .</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי 1. שבילי ההליכה בדרכים ירוצפו תוך שילוב איזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון. 2. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים כמפורט בסעיף 6.2. 3. יש לבצע גשרים מעל נחל בוהו כמסומן בתשריט.</p>
4.12	דרך משולבת
4.12.1	שימושים
4.12.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי ביצוע הרחוב המשולב יהיה עם דגש על המרחב הציבורי ופיתוח גינון להאטת התנועה.</p>
4.13	פארק / גן ציבורי
4.13.1	שימושים
	<p>א. שטח פתוח (מגוון) ב. מתקני משחק וספורט, הצללה ג. שבילי אופניים, מעברים להולכי רגל. ד. מתקנים הנדסיים ה. שירותים ציבוריים ו. מבנים למסחר (קיוסקים) ז. חניה</p>
4.13.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח 1. לפחות 30% משטח הפארק יהיה מגוון. 2. תותר הקמה של טיילת מרוצפת ברוחב 6 מ' ובה שבילי הליכה ואופניים, רחבות למתקני ספורט ומשחק, פינות ישיבה מתקני הצללה. עיצוב הטיילת יהיה ע"פ תכנית אב לפארק נחל בוהו ובתיאום עם הרשות המקומית וקק"ל. 3. תותר הקמת מגרשי חנייה בעלי כמות חניות שלא עולה על 40 מקומות. כל 4 מקומות חניה לכל היותר ישתל עץ בערוגה ברוחב 1.5 מטר לפחות ועומק 1 מ' לפחות. יותרו 2 מגרשי חנייה ע"פ האמור לעיל בכל תא שטח.</p>



4.13	פארק / גן ציבורי
	<p>4. תכנון הגבהים ושטחי הריצוף יעשה תוך שימת דגש על אזורי השהיית מי-נגר, בתיאום עם מהנדס ניקוז.</p> <p>5. ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים, מתקנים לכושר גופני, ספורט ונופש פעיל. במידת הצורך יגודרו אזורי הפעילות ע"י גדר שמיקומה ואופיה יהיה בהתאם לדרישות מהנדס הרשות המקומית. לפחות 50% משטח המתקנים יוצלל.</p> <p>6. מיני הצמחים בפארק יהיו ע"פ רשימת הצמחייה בתכנית האב לפארק נחל בווה ובתיאום עם קק"ל.</p>
4.14	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.14.1	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>
4.14.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את כל יחידות הנוף של הנחל כחטיבה אחת ותשמר את ההטרוגניות 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 יעשה תוך מניעת זיהום אור בשולי הערוץ.</p> <p>6. תתאפשר גישת כלי רכב לתחזוקה בלבד.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	4	4	4	1	4		60	6270		31353	94058	62705	801	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					1					30	(1) 120		801	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4		60	926		4628	13855	9257	802		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4		60	240		1202	3607	2405	803		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4		60	1194		5970	17911	11941	804		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4		60	253		1267	3800	2534	805		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4		60	145		725	2170	1448	806		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4		60	1004		5021	15063	10042	807		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4		60	770		3850	11550	7697	808		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4		60	116		580	1738	1159	809		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4		60	145		725	2170	1445	810		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4		60	115		575	1725	1150	811		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4		60	1230		6147	18440	12293	812		מבנים ומוסדות ציבור

תכנית מס': תמל/ 1040 - שם התכנית: רמות יורם

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	4	4	4	1	4		60	164		817	2452	1635	813		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4		60	194		972	2915	1943	816		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4		60	939		4698	14095	9397	817		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4		60	280		1402	4206	2804	818		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4		60	125		625	1875	1250	819		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4		60	145		725	2170	1430	820		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4		60	3187		15938	47815	31877	821		מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	4		60	175		877	2633	1755	822		מבנים ומוסדות ציבור
4	5	3	3	1	3	2	60	140		140	440		- 1007 1017,1014 1024 - 1027,1026 - 1029 1030		מגורים א'
4	5	3	3	1	3	1	60	100		80	240		,1016,1015 - 1056 ,1083,1066 ,1096,1084 1139,1098 ,1141 - - 1154 1158		מגורים א'
4	5	3	3	1	3	1	60	100		80	240		- 1001 ,1025,1006 - 1031 1661,1049 ,1671 - 1599		מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

תכנית מס': תמל/ 1040 - שם התכנית: רמות יורם

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	5	3	3	1	3	1	60	100		80	240		- 1160 1180,1166 ,1182 - - 1195 ,1215,1208 - 1242 1265,1243 ,1279 - - 1304 1325,1315 1328 -		מגורים א'
4	5	3	3	1	3	1	60	100		80	240		- 1337 ,1355,1343 - 1365 ,1394,1386 - 1403 1415,1404 ,1418 - 1451,1434 1452 -		מגורים א'
4	5	3	3	1	3	1	60	100		80	240		- 1475 1517,1488 ,1535 - - 1547 1566,1551 ,1578 - 1449		מגורים א'
4	5	(2)	(2)	1	3	1	60	100		80	240		,1167,1159 ,1422,1216 ,1536,1442 1539,1537 ,1546 - - 1593 1601,1597 ,1603 - - 1501 1502		מגורים א'
4	5	(2)	(2)	1	3	1	60	100		80	240		- 1457 1458		מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	5	(2)	(2)	1	3	1	60	70		70	220		- 1168 1183,1179 ,1194 - 1050,1028 ,1055 - - 1099 1112,1110 ,1138 - - 1142 1503,1153 1504 -		מגורים אי'
4	5	(2)	(2)	1	3	1	60	70		70	220		- 1209 1217,1214 ,1241 - - 1245 1280,1264 ,1290 - - 1293 1316,1302 ,1317 - - 1319 1324		מגורים אי'
4	5	(2)	(2)	1	3	1	60	70		70	220		- 1329 1344,1336 ,1353 - - 1357 1387,1364 ,1392 - - 1395 1405,1402 ,1414 - - 1423 1433		מגורים אי'
4	5	(2)	(2)	1	3	1	60	70		70	220		- 1435 1443,1441 ,1448 - - 1453 1459,1456 ,1474 - - 1489 1496,1494 ,1500 - - 1505 1509		מגורים אי'



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

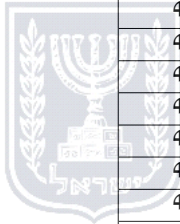


תכנון זמין
מונה הדפסה 60

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	5	(2)	(2)	1	3	1	60	70		70	220		- 1511 1552, 1516 ,1558 - - 1560 1579, 1565 ,1580 - - 1591 ,1660, 1592 - 1085 1068, 1094 1082 -		מגורים א'
4	5	3	3	1	3	1	60	70		70	220		,1111, 1067 ,1291, 1244 ,1303, 1292 ,1354, 1318 ,1393, 1356 - 1419 1097, 1421		מגורים א'
4	5	3	3	1	3	1	60	70		70	220		1590, 1581		מגורים א'
4	5	3	3	2	4	16	70	1280		560	1760	3192	251		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	12	70	960		420	1320	2500	252		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	16	70	1280		560	1760	3056	253		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	24	70	1920		840	2640	5537	254		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	16	70	1280		560	1760	3557	255		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	8	70	640		280	880	1536	256		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	8	70	640		280	880	1531	257		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	16	70	1280		560	1760	3109	258		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	8	70	640		280	880	1516	259		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	16	70	1280		560	1760	3201	260		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	8	70	640		280	880	1510	261		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	16	70	1280		560	1760	3136	262		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	16	70	1280		560	1760	3427	263		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	8	70	640		280	880	1459	264		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	8	70	640		280	880	1473	265		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	8	70	640		280	880	1455	266		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	12	70	960		420	1320	2857	267		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	20	70	1600		700	2200	4951	268		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	28	70	2240		980	3080	6393	269		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	24	70	1920		840	2640	4964	270		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	32	70	2560		1120	3520	6785	271		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	32	70	2560		1120	3520	7126	272		מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



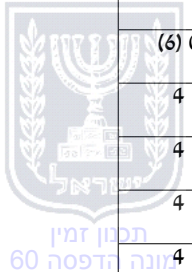
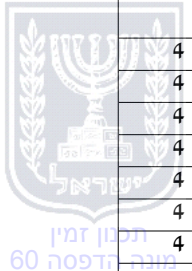
תכנון זמין
מונה הדפסה 60

תכנית מס': תמל/ 1040 - שם התכנית: רמות יורם

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	5	3	3	2	4	20	70	1600		700	2200	4705	273		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	4	70	320		140	440	766	274		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	36	70	2880		1260	3960	6206	275		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	32	70	1280		560	1760	3129	276		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	12	70	960		420	1320	2431	277		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	12	70	960		420	1320	2431	278		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	12	70	960		420	1320	2514	279		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	16	70	1280		560	1760	3190	280		מגורים ב'
4	5	3	3	2	4	8	70	640		280	880	2006	281		מגורים ב'
4	5	3	3	2	10	117	70	12896		4680	12870	7583	201		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	117	70	12320		4680	12870	7249	202		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	117	70	13080		4680	12870	7704	203		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	78	70	8741		3120	8580	5161	204		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	117	70	13050		4680	12870	7716	205		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	78	70	8777		3120	8580	5182	206		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	39	70	5363		1560	4290	3163	207		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	156	70	16391		6240	17160	9653	208		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	117	70	12240		4680	12870	7200	209		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	117	70	11800		4680	12870	6936	210		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	156	70	15686		6240	17160	9227	211		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	78	70	9288		3120	8580	5464	212		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	69	70	8162		2760	7590	4801	213		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	78	70	8586		3120	8580	5051	215		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	48	70	6026		1920	5280	3545	216		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	117	70	12500		4680	12870	7353	218		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	124	70	14428		4960	13640	6848	219		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	118	70	19424		4720	12980	5713	220		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	85	70	8109		3400	9350	5951	221		מגורים ג'
4	5	3	3	1	1			50		50	250		220,219,221	מסחר	מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	117	70	11567		4680	12870	6804	222		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	126	70	14398		5040	13860	8788	223		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	90	70	8393		3600	9900	4937	224		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	60	70	7104		2400	6600	4179	225		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	78	70	10936		3120	8580	6433	226		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	87	70	10968		3480	9570	6452	227		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	96	70	13962		3840	10560	8213	228		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	90	70	8124		3600	9900	4779	229		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	48	70	7515		1920	5280	4424	230		מגורים ג'

תכנית מס': תמל/ 1040 - שם התכנית: רמות יורם

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	5	3	3	2	10	48	70	7913		1920	5280	4656	231		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	30	70	3942		1200	3300	2319	232		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	165	70	18417		6600	18150	10834	233		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	120	70	9510		4800	13200	5594	234		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	120	70	10186		4800	13200	5992	235		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	124	70	14773		4960	13640	8690	236		מגורים ג'
4	5	3	3	2	10	115	70	11973		4600	12650	7043	237		מגורים ג'
										50	250		237, 236	מסחר	מגורים ג'
4	5	3	3	2	18	129	70	12065		5160	14190	7097	214		מגורים ד'
4	5	3	3	2	18	120	70	10217		4800	13200	6008	217		מגורים ד'
4	5	3	3	1	1			200		200	800		217, 214	מסחר	מגורים ד'
(3) 0	4	4	4	2	2		85	20070		1338	2676	13379	301	מסחר ותעסוקה	עירוני מעורב
4	4	4	4	2	18	174		5400		6960	19140		301	מגורים	עירוני מעורב
(4) 0	4	4	4	2	2		85	12560		835	1675	8377	302	מסחר ותעסוקה	עירוני מעורב
4	4	4	4	2	18	96		4320		2400	10560		302	מגורים	עירוני מעורב
(5) 0	4	4	4	2	2		85	13654		910	1820	9103	303	מסחר ותעסוקה	עירוני מעורב
4	4	4	4	2	18	96		4320		3840	10560		303	מגורים	עירוני מעורב
(6) 0	4	4	4	2	2		85	19746		4300	6700	13164	304	מסחר ותעסוקה	עירוני מעורב
4	4	4	4	1	18	300		5200		8700	(7) 21000		304	דיר מיוחד	עירוני מעורב
4	4	4	4	2	2		60	2490		200	800	1611	305		מסחר ותעסוקה
4	4	4	4	2	2		60	2490		200	800	1464	306		מסחר ותעסוקה
4	5	3	3	2	2		60	7583		300	1200	4455	307		מסחר
0	0	0	0								(8) 80		,953, 927 ,901, 955		שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0								40		,920, 919 ,924 - 922 926	מסחר	שטח ציבורי פתוח



קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0	0	0	0												שטח ציבורי פתוח	
													903,904 910,907 929 - 928 933 - 932 940 - 935 952 - 946 954	מתקנים הנדסיים		
													941,934 944		פארק / גן ציבורי	
0	0	0	0										941,934 942,944	מתקנים הנדסיים	פארק / גן ציבורי	
0	0	0	0		1								996 - 991		יער	
													50	150 (9)		
													50	100		
													945		מסחר	פארק / גן ציבורי

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:

- למגרשים צמודי קרקע ראה נספח להוראות התכנית : שטחי מגרשים ביעוד מגורים אי
- יותר קו בניין 0 למרתפים ובתנאי הבטחת חלחול כנדרש.
- במקרה של סתירה בין קווי הבניין בתשריט לתקנון קווי הבניין המסומנים בתשריט הינם הקובעים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 4 קיוסקים, 30 מ"ר כל אחד, עבור כל אחד מבתי הספר והמרכז הקהילתי בתא שטח זה..
- (2) לפי תשריט.
- (3) קומה : קומת כניסה.
- (4) קומה : קומת כניסה.
- (5) קומה : קומת כניסה.
- (6) קומה : קומת כניסה.
- (7) עבור דיור מוגן.
- (8) עבור מסחר ומתקנים טכניים.
- (9) סך זכויות הבנייה הן אך ורק לתא שטח אחד בלבד מבין תאי השטח המצויינים ובהתאם לסעיף 4.10.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

א. הוראות עיצוב אדריכלי ייקבעו ב"תכנית בינוי ופיתוח" כמפורט בסעיף 6.3 א'.

ב. העמדת הבניינים וטיפוסי הבניין המפורטים בנספח הבינוי מנחים בלבד, אולם, שינוי בהעמדה ובטיפוסי הבניין מחייב התייחסות לנושאים הבאים: קיימות ומתן פתרונות זהים מבחינת אוורור הבניינים, שמירה על זכויות שמש של המבנים והמבנים הסמוכים, הן במרחב הפרטי והן במרחב הציבורי, יצירת מרקם רחובות עירוניים ברי קיימא וידידותיים להולכי הרגל והאופניים בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

ג. למרות האמור לעיל מיקום העמדת המגדלים בתאי שטח: - 304-301 בייעוד "עירוני מעורב" מחויבת בזיקתם לכיכר כמופיע בנספח הבינוי ע"פ חתך מחייב ובהתאם ל"תכנית בינוי ופיתוח" כמפורט בסעיף 6.3 א'.

- 214,217 בייעוד "מגורים ד"י" - החזית המסחרית בקומת הקרקע תהיה חלק מהמגדלים ותפנה לצומת הדרכים מס. 4 ו 6 כמופיע בנספח הבינוי.

ד. חזיתות הבניינים וקירות הפיתוח יתוכננו כך שישמרו על דופן רחוב בנויה, תוך דגש על המרחב הציבורי והבטחת צל במרבית שעות היום.

ה. בכל יעודי הקרקע מלבד "מבנים ומוסדות ציבור" - הבינוי יצמד לפחות ל 50% מקווי הבנין הפונים אל הרחוב. בתאי שטח בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" - הבינוי יצמד לפחות ל 70% מקווי הבנין הפונים אל הרחוב.

ו. חיפוי הבניינים בבנייה רוויה, בייעוד מסחר, מסחר ותעסוקה, ומבני ציבור - יהיה כולו חיפוי מחומרים קשיחים בלבד ובגווונים בהירים. חומרי החפוי יהיו - אבן טבעית לא מלוטשת בסיתות עדין (מוטבה, שומשום וכד') בגווניים בהירים ובהנחה אופקית עם תפרים סגורים ובלתי מודגשים, אבן מתועשת, זכוכית, אלומיניום, לוחות ואריחי בטון מתועש, לוחות מתועשים אחרים, הכל על פי אישור מהנדס העיר.

ז. בייעוד "מגורים ג"י", "מגורים ד"י" ו"עירוני מעורב" - יותרו דירות גן עם גינה צמודה בקומת הקרקע ובתנאי שיובטח שטח מפותח בסך 4 מ"ר /ליח"ד, לטובת כלל הדיירים ונגיש להם. לא יותרו גינות פרטיות לחזית הרחובות הראשיים (דרכים מס' 4,5,6,9,10).

ח. הכניסה הראשית לבנייני המגורים תתוכנן כך שתפנה לרחוב.

ט. בייעודי מגורים ועירוני מעורב - יותרו אך ורק מרפסות גוזזטרא חופפות. מרפסות הגג לא יחרגו מנפח הקומה שמתחתיהן. הוראה זו תחול עד למתן הנחיות מרחביות בנושא.

י. לחזיתות המסחריות יתוכננו ביתני אשפה סגורים כחלק מהמבנה עבור עסקי המזון, בשטח המתאים לדרישות הרשות.

6.2**הוראות פיתוח**

א. 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.

ב. שבילי אופניים יתוכננו באופן שמפריד את תנועתם מתנועת הולכי הרגל ולפי הנחיות משרד התחבורה.

ג. כל אלמנטי הריהוט בשטחים הציבוריים וברחובות לרבות מעקות וגדרות יהיו בתיאום עם הרשות המקומית.

ד. בשטחים הציבוריים יעשה מאמץ להשתמש בצמחייה מקומית או בצמחייה הדומה לאופי המקומית, חסכונית במים ומתאמת לאזור.

ה. כל המדרכות, מעברי החצייה, מעברים לסוגיהם השונים, מבני הציבור והשצ"פים יהיו נגישים למוגבלי תנועה.

ו. גופי תאורה הסמוכים לשטחים פתוחים ובדרכים יהיו בעלי פיזור מוגבל (cut off) וישנה עדיפות לשימוש בעמודי תאורה נמוכים המאירים את השבילים והדרכים בלבד.

ז. רצועת גינון משותפת לדיירי הבניין מול דירות גן: במגרשים בהם מתוכננות דירות גן במפלס הקרקע של בניין, תוגדר רצועה מגוננת ברוחב של 2 מ' מגבול המגרש הפונה אל חזית הרחוב. לא תותר הקמת גדר או כל אלמנט מבונה אחר בתחום הרצועה.

ח. גינון ופיתוח במגרשים בכל יעודי המגורים ו"עירוני מעורב"-

1. גינון על גגות חניון תת קרקע/מרתף- לפחות 20% משטח הגג של חניון ששטחו חורג מתכסית שטח המבנה יהיה מגונן ע"ג מצע מנותק איכותי דוגמת פרלייט.

2. יש לתכנן עץ עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי (מחוץ לתכסית הבניין ושטחים של רמפות ירידה לחניון).

3. בחזית המגרש הפונה לרחוב יש לתכנן עץ כל 7 מ'

4. עומקי שתילה - יש לספק עומק שתילה מינימלי של 120 ס"מ עבור כל עץ, וסה"כ 8 מ"ק מצע שתילה עבור כל עץ

5. העצים שינטעו יהיו בגודל מינימלי 8 ע"פ טבלת הגדלים לעצי נוי של משרד החקלאות.

6. העצים שיחשבו בספירת העצים במגרש יהיו עצי- צל רחבי-עלים. 7. במידה ולא ניתן לעמוד בתנאים הנ"ל עקב אילוצים טכניים או אילוצים אחרים, הקלות יאושרו ע"י הועדה המקומית.

ט. 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 לגינון. 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.

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.

י. בין שני מגרשים עם הפרש גובה יבוצע קיר תמך בהתאם לנדרש ע"פ חוק.

יא. כל האלמנטים והמיכלים במגרשי מגורים ימוקמו בגומחה סגורה משולבת בקיר. גמר הקירות יהיה כגמר הקירות בחזית המגרש. פרטים של כל האלמנטים הטכניים יוגשו לאישור אגף ההנדסה של הרשות המקומית.

יב. תכנית נוף ופיתוח תצורף לכל בקשה לקבלת היתר בנייה ותוגש לאישור הועדה המקומית.

יג. בתכנית הנוף והפיתוח שתוגש כחלק מהבקשה להיתר יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית כולל סיווגם לפי גודל וסוג ע"פ סקר העצים. יעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים בתכנון. העצים יישמרו יועתקו או יכרתו ע"פ הוראות הרשות המקומית.




יד. כל תכנון /או עבודה שתבוצע בתחום היער והפארק/גן ציבורי/נחל תהיה בהתאם לעקרונות תכנית נחל בוחו ויאושרו ע"י קק"ל ותלווה ע"י אדריכל נוף ואקולוג.

טו. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר בשטחי מבנים ומוסדות ציבור.

תנאים למתן היתרי בניה

א. 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:

1. מפלס פני הקרקע לכל מגרש
 2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית
 3. קירות תמך וגדרות, גובהם ומאפייניהם העיצוביים כולל תכנון גומחות
 4. 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.
 5. קביעת פרטים אופייניים מנחים
 6. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים
 7. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות
 8. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית
 9. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
 10. עיצוב החזיתות המסחריות לרבות שטחי הקולונדות, הנחיות לגבי שילוט, תאורה, ריצוף, כניסות, מפלסים, אזורים וחדרים טכניים ותפעוליים, וכיוצא בזה.
 11. תוכן תוכנית פיתוח לאזור הנחל בליווי אקולוג. תכנית הפיתוח תכלול אמצעים למניעת התפתחות צמחים פולשים.
 12. 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.
 13. פתרונות לטיפול באשפה, גזם ומיחזור, לרבות תשתיות נדרשות להפרדת פסולת במקור, ויעדי הפינוי ו/או הטיפול בסוגי הפסולת השונים
 14. קביעת ההנחיות והנושאים העיצוביים הדורשים תיאום בין כל זוג יח"ד צמודות בקו צידי 0 (דו משפחתיים) במסגרת הגשת הבקשה להיתר של כל אחת מהיח"ד.
- ב. תנאי למתן היתר בניה של בתים דו משפחתיים צמודים (קו בניין צידי 0) יהיה הצגת יח"ד הצמודה כחלק מהבקשה לקבלת היתר בניה, ותאום התכנון והעיצוב בין שתי יח"ד בהתאם להנחיות שיפורטו בתכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.3 א'.
- ג. 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.
- ד. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח 801,821 יהיה הכנת תכנית בינוי למגרש כולו הכולל פירוט מבנים והמעברים ביניהם בדגש על חלוקת השימושים והקישוריות ביניהם ובין הכבישים הסמוכים כנדרש בסעיף 4.8.2 א' (7) ולפי עקרונות נספח הבינוי.
- ה. במסגרת הבקשה להיתר בנייה בכל אתר בשטח התכנית, יקבע המהנדס האחראי, שיש לו רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, הנחיות תכנוניות ושיטות ביסוס ובניה על פי מקדם ההגברה ועל פי ספקטרום התדירויות המתאים לאתר הבנייה הספציפי.
- ו. תנאי למתן היתר בנייה למגרשים 1047,1048 וכבישים הצמודים לגדות הנחל הוא ביצוע עבודות בפועל של ייצוב גדות הנחל.

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>	<p>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בנייה הינו פתרון ביוב ליחידות הדיור הכלולות בהיתר. ח. תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז הטבעי בדבר תכנון וביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך ו/או נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להן. ט. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מהנדס העיר לתכנית לטיפול באשפה של המגרש שתוגש במסגרת הבקשה להיתר. התכנית תכלול בין היתר ובהתאם לצורך פרוט התשתיות הנדרשות להפרדת פסולת במקור, ובכלל זה פינוי אשפה בשיטה פניאומטית, ומועדי הפינוי ו/או הטיפול בסוגי הפסולת השונים.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>	<p>6.4 חניה</p> <p>א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר. ב. החניה תשולב עם נטיעות של עצי צל להצללת המכוניות, עץ לכל 4 חניות. גמר הריצוף יהיה בחומר מחלחל תוך דגש להשהיית נגר עילי. ג. חנייה 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. ד. ביעודים "מגורים ג'", "מגורים ד'", "עירוני מעורב", "מסחר ותעסוקה" ו"מסחר" - 1. תותר חניה עילית של עד 30% מסך מקומות החניה הנדרשים ובתנאי שיובטח שטח מפותח ראוי בתחומי המגרש לרווחת התושבים. 2. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות. 3. תותר הקמת מרתף חניה עד גבול המגרש הקדמי, תוך הבטחת רצועה ברוחב של 2 מ' ובעומק של 1.5 מ' בחזית הבניין למילוי אדמה עבור שתילת עצים.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>	<p>6.5 ניהול מי נגר</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 ככך הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש בכפוף לדו"ח יועץ קרקע שיראה כי הקרקע/מסלע בתחום המגרש מתאים לחלחול. 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. ה. 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. ו. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגונן סופג מים וחדיר ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ז. מערכת הגבהים תאפשר השהיה של מי הנגר לכיוון נחל בוהו. תכנית הנחל תתואם בין אדריכל הנוף ומתכנן הניקוז למתכנן הניקוז של נחל בוהו. ח. הזרימה לנחלים תהיה תוך נקיטת אמצעי למניעת סחיפת קרקע. ט. מוצאי הניקוז מהשכונה יגיעו עד תחתית ערוץ הנחל ויכללו אלמנטים לשיכוך אנרגיה ומניעת סחף.</p>	<p>6.5</p>

	<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>י. הטיילת ההיקפית תתוכנן כדרך מים היקפית שתשולב במערכת הניקוז של השכונה.</p>		
	<p>חשמל</p> <p>א. תחנות השנאה : חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן : 1. מבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים לצרכי ציבור. 2. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מסחר ותעסוקה. 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. 3. 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>6.6</p>
	<p>תשתיות</p> <p>העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. אספקת קולחים להשקיית שצ"פים תהיה באמצעות מערכת צנרת תת קרקעית נפרדת.</p>	<p>6.7</p>
	<p>עתיקות</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>6.8</p>
	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. חריגה מגובה 75 מ' מעל פני השטח, במידה ותידרש, מחוייבת באישור נציג שהב"ט בוועדה המחוזית לצורך שמירה על בטיחות טיסה במרחב. משרד הביטחון. ב. גובה התכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, 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 משהב"ט.</p>	<p>6.9</p>
	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. רעש בעת הבניה : תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך מפורט לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה ועמידה בתקנות הרעש התקפות באותה עת. 2. אתר הבניה : א. מסביב לאזור הבניה תוקם גדר אטומה ב. אחסון חומרי בניה יתבצע בשטח האתר בלבד ללא גלישה אל מחוץ לגבולותיו, תוך שמירת ניקיון דרכי הגישה וניקוי שטח האתר משאריות פסולת, חומרי גלם, ציוד וכו' עם סיום פעילות הפיתוח. ג. יינקטו אמצעים ונוהלי תפעול למניעת מטרדי אבק ורעש למגורים באזור.</p>	<p>6.10</p>

<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.10</p>
<p>ד. לעת ביצוע עבודות הפיתוח יינתנו הנחיות לטיפול ומחזור של פסולת בניין ע"י היחידה הסביבתית. ה. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.11</p>
<p>א. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים. ב. היתר הבניה יציג מאזן בין חפירה למילוי ופתרון לעודפי העפר.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.12</p>
<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח הבינוי ובנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.13</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>קווי תשתית</p>	<p>6.14</p>
<p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן : א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : מסחר, מסחר ותעסוקה, עירוני מעורב, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, דיור מוגן, מסחר, מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, עירוני מעורב, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>	
<p>הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.15</p>
<p>1. הנחיות לאזור ההתארגנות/מחנה קבלן : אזור ההתארגנות ימוקם ככל הניתן בשטח התכנית, שם גם יוצבו מבני הקבלן. כל תנועה אל תחום התכנית ומתחומה החוצה תבצע בדרך שתוגדר מראש בשיתוף היחידה הסביבתית. לא</p>	

הוראות בזמן בניה

6.15

יוקמו מחנות קבלן בתחומי פארק הנחל ולא בצמוד אליהם.
 תוכן תכנית לגידור זמני, להצבת מבני עזר לקבלן ולהסדרי תנועה זמניים- כחלק מהיתר הבנייה.
 אתר התארגנות יגודר ולא תתאפשר השלכת פסולת ממנו אל השטח הסובב.

2. פסולת בניין:
 א. לא תותר שפיכת פסולת מכל סוג שהוא בתחומי התכנית.
 ב. תכנית בינוי ופיתוח למתחם תקבע אתר זמני למחזור פסולת בניין: תשתיות הנדסיות נדרשות להקמת אתר ולמניעת מפגעים סביבתיים לרבות עבודות עפר, דרך גישה, דרכים פנימיות ושטחי חניה. מבנה זמני עבור מנהלה, תחזוקה ותפעול, מתקנים לטיפול בהשפעות סביבתיות.
 ג. אחסון פסולת עודפי עבודות עפר לשימוש חוזר, יבוצע באופן מוסדר באתרים מגודרים, מסומנים ומתוחמים, שיסומנו מראש ויהיו חלק מהיתרי הבניה.
 ד. תנאי להפעלת האתר הינו הגשת מסמך סביבתי המפרט השפעות סביבתיות ואישורו על ידי היחידה הסביבתית המקומית.
 ה. לאחר גמר עבודות הבנייה והשימוש באתר ייערך שיקום נופי וחזותי עבור פיתוחו לייעודו המוצע על פי תכנית בינוי ופיתוח למתחם.
 ו. אתר זמני למחזור פסולת בניין ייסגר עם תחילת אכלוס מגרשי מגורים בטווח הקטן מ- 200 מ' מגבולות המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין, והגשרים המקשרים את השכונה ליישוב הוותיק.	

7.2 מימוש התכנית

עד 20 שנה

תמ"ל 1040 : רמות יורם
נספח להוראות התכנית: פירוט גדלי מגרשים מגורים א'

שטח במ"ר	תא שטח
325	1300
325	1301
325	1302
375	1303
473	1304
500	1305
500	1306
500	1307
500	1308
492	1309
492	1310
500	1311
500	1312
500	1313
500	1314
503	1315
316	1316
325	1317
337	1318
325	1319
325	1320
325	1321
325	1322
325	1323
333	1324
503	1325
425	1326
430	1327
506	1328
359	1329
325	1330
325	1331
325	1332
325	1333
321	1334
332	1335
365	1336
500	1337
500	1338
479	1339
507	1340
500	1341
500	1342
428	1343
311	1344
325	1345
325	1346
349	1347
325	1348
325	1349

שטח במ"ר	תא שטח
325	1250
325	1251
325	1252
325	1253
333	1254
333	1255
325	1256
325	1257
325	1258
325	1259
325	1260
325	1261
325	1262
325	1263
375	1264
524	1265
500	1266
500	1267
500	1268
500	1269
502	1270
468	1271
503	1272
408	1273
413	1274
500	1275
500	1276
500	1277
500	1278
534	1279
375	1280
325	1281
325	1282
325	1283
325	1284
325	1285
325	1286
325	1287
325	1288
325	1289
325	1290
399	1291
369	1292
325	1293
325	1294
325	1295
325	1296
325	1297
325	1298
325	1299

שטח במ"ר	תא שטח
500	1200
429	1201
467	1202
607	1203
500	1204
500	1205
500	1206
500	1207
505	1208
342	1209
300	1210
375	1211
375	1212
375	1213
375	1214
584	1215
502	1216
325	1217
325	1218
325	1219
325	1220
325	1221
325	1222
325	1223
325	1224
325	1225
325	1226
325	1227
325	1228
344	1229
392	1230
325	1231
325	1232
325	1233
325	1234
325	1235
325	1236
325	1237
325	1238
325	1239
325	1240
325	1241
425	1242
425	1243
375	1244
325	1245
325	1246
325	1247
325	1248
325	1249

שטח במ"ר	תא שטח
325	1150
325	1151
325	1152
343	1153
512	1154
500	1155
500	1156
500	1157
500	1158
500	1159
500	1160
500	1161
500	1162
500	1163
500	1164
500	1165
500	1166
516	1167
333	1168
323	1169
323	1170
323	1171
324	1172
324	1173
324	1174
324	1175
324	1176
324	1177
324	1178
324	1179
400	1180
562	1181
621	1182
325	1183
325	1184
325	1185
325	1186
325	1187
325	1188
325	1189
325	1190
325	1191
325	1192
325	1193
344	1194
505	1195
500	1196
500	1197
500	1198
500	1199

שטח במ"ר	תא שטח
388	1100
325	1101
325	1102
325	1103
329	1104
336	1105
347	1106
362	1107
380	1108
401	1109
400	1110
389	1111
325	1112
325	1113
325	1114
325	1115
325	1116
325	1117
325	1118
325	1119
325	1120
325	1121
325	1122
325	1123
325	1124
325	1125
387	1126
359	1127
325	1128
325	1129
325	1130
325	1131
325	1132
325	1133
325	1134
325	1135
325	1136
325	1137
325	1138
418	1139
482	1140
425	1141
325	1142
325	1143
325	1144
325	1145
325	1146
325	1147
325	1148
325	1149

שטח במ"ר	תא שטח
325	1050
325	1051
325	1052
325	1053
325	1054
325	1055
512	1056
510	1057
498	1058
462	1059
380	1060
512	1061
515	1062
503	1063
498	1064
503	1065
510	1066
362	1067
375	1068
325	1069
325	1070
325	1071
325	1072
325	1073
325	1074
325	1075
325	1076
325	1077
325	1078
325	1079
325	1080
325	1081
325	1082
464	1083
448	1084
325	1085
325	1086
325	1087
325	1088
325	1089
325	1090
325	1091
325	1092
388	1093
388	1094
541	1096
425	1097
484	1098
387	1099

שטח במ"ר	תא שטח
724	1001
726	1002
730	1003
730	1004
736	1005
736	1006
716	1007
771	1008
802	1009
820	1010
821	1011
820	1012
820	1013
810	1014
531	1015
536	1016
804	1017
804	1018
831	1019
811	1020
812	1021
813	1022
813	1023
936	1024
618	1025
803	1026
851	1027
325	1028
939	1029
799	1030
459	1031
763	1032
709	1033
760	1034
780	1035
780	1036
780	1037
780	1038
794	1039
780	1040
780	1041
780	1042
780	1043
788	1044
788	1045
786	1046
657	1047
643	1048
400	1049



תמ"ל 1040 : רמות יורם

נספח להוראות התכנית: פירוט גדלי מגרשים מגורים א'

שטח במ"ר	תא שטח
560	1601
560	1602
531	1603
330	1660
761	1661
784	1662
784	1663
786	1664
790	1665
792	1666
711	1667
713	1668
714	1669
720	1670
739	1671

שטח במ"ר	תא שטח
486	1550
496	1551
360	1552
315	1553
329	1554
356	1555
325	1556
325	1557
400	1558
375	1560
325	1561
325	1562
347	1563
335	1564
313	1565
568	1566
549	1567
521	1568
501	1569
514	1570
412	1571
396	1572
414	1573
512	1574
500	1575
500	1576
500	1577
492	1578
325	1579
325	1580
350	1581
341	1590
324	1591
324	1592
560	1593
560	1594
560	1595
560	1596
560	1597
800	1599

שטח במ"ר	תא שטח
325	1500
425	1501
438	1502
433	1503
425	1504
325	1505
325	1506
325	1507
325	1508
400	1509
375	1511
325	1512
325	1513
325	1514
312	1515
312	1516
492	1517
500	1518
500	1519
500	1520
500	1521
500	1522
499	1523
500	1524
500	1525
500	1526
500	1527
492	1528
678	1529
506	1530
506	1531
506	1532
506	1533
506	1534
455	1535
455	1536
630	1537
455	1539
455	1540
455	1541
455	1542
455	1543
455	1544
455	1545
439	1546
486	1547
486	1548
486	1549

שטח במ"ר	תא שטח
423	1451
410	1452
333	1453
333	1454
333	1455
333	1456
419	1457
425	1458
325	1459
325	1460
325	1461
325	1462
325	1463
325	1464
325	1465
325	1466
325	1467
346	1468
324	1469
324	1470
324	1471
324	1472
324	1473
324	1474
399	1475
400	1476
492	1477
500	1478
500	1479
500	1480
500	1481
493	1482
492	1483
500	1484
500	1485
500	1486
500	1487
492	1488
312	1489
312	1490
325	1491
325	1492
325	1493
375	1494
400	1496
325	1497
325	1498
325	1499

שטח במ"ר	תא שטח
342	1400
342	1401
342	1402
427	1403
448	1404
325	1405
325	1406
325	1407
325	1408
325	1409
325	1410
325	1411
325	1412
325	1413
325	1414
566	1415
435	1416
400	1417
425	1418
375	1419
350	1420
386	1421
439	1422
334	1423
334	1424
334	1425
334	1426
334	1427
334	1428
334	1429
334	1430
334	1431
334	1432
334	1433
479	1434
310	1435
325	1436
325	1437
325	1438
325	1439
325	1440
325	1441
433	1442
358	1443
325	1444
325	1445
375	1446
375	1447
375	1448
644	1449

שטח במ"ר	תא שטח
325	1350
325	1351
375	1352
375	1353
375	1354
418	1355
367	1356
330	1357
330	1358
330	1359
330	1360
330	1361
330	1362
330	1363
330	1364
500	1365
500	1366
500	1367
500	1368
492	1369
485	1370
500	1371
500	1372
500	1373
500	1374
508	1375
500	1376
500	1377
500	1378
500	1379
492	1380
492	1381
500	1382
500	1383
500	1384
500	1385
427	1386
325	1387
330	1388
330	1389
330	1390
330	1391
330	1392
322	1393
424	1394
341	1395
341	1396
341	1397
341	1398
341	1399