

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1090

מתחם 10 - רמות מאיר

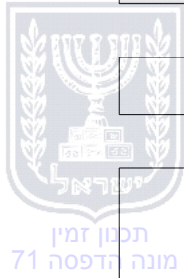
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נתיבות, נגב מערבי
סוג תכנית

תכנית מועדפת לדיור

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 באזור נחל בוהו, מתוך כוונה להפכו לפארק המרכזי של העיר ושל השכונות החדשות.

התכנית ממוקמת בחלקה המערבי של העיר הותיקה וממזרח לנחל בוהו. התכנית מחולקת לשני מתחמי תכנון עיקריים הראשון בסמוך לנחל בוהו ולתל בוהו בין רחוב אחת עשרה הנקודות לנחל. השני נמצא מצפון לפארק הבאבא סאלי ולכניסה הצפונית לעיר מכביש 25. כניסה זו, בחלקה המזרחי תהווה את הכניסה החדשה לעיר תוך שילוב מתחמי בינוי המלווים את רחוב 11 הנקודות, ממשיכים את המרקם העירוני הקיים ומחברים בין העיר הותיקה לעיר החדשה.

התכנית כוללת מתחמי מגורים בבניה רוויה בשילוב צמודי קרקע זאת לצד שטחי מסחר, שטחי ציבור ותיירות. כמו כן ישנה התייחסות מיוחדת לשטחי הציבור הפתוחים: תל בוהו המוגדר כפארק ארכיאולוגי וכן טיילת נחל בוהו.

השכונה מחולקת למתחמים המאופיינים בבניה רוויה בגובה של 7 עד 10 קומות לאורך הרחובות הראשיים והשדרות ובתים צמודי קרקע לאורך רחובות משולבים. בכל מתחם שולבו גינות ציבוריות ומבני ציבור, המאפשרים בנייה בשלבים, תוך הבטחת פיתוח שטחי הציבור במקביל. השדרות כוללות מדרכות רחבות, המאפשרות גינון והליכה נעימה ושבילי אופניים לרווחת התושבים. בנוסף, רשת ירוקה של שבילי הולכי רגל וגינות ציבוריות שזורה בין המבנים ומבטיחה המשכיות וגישה רציפה לטיילת נחל בוהו.

שטח השכונה כ- 553 דונם והיא כוללת 1,728 יח"ד (ביניהן בנייה צמודת קרקע, בנייה מרקמית ו-240 יחידות לדיור מוגן). בנוסף על אלו, התכנית מאפשרת בניית 250 חדרי מלון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם 10 - רמות מאיר

ומספר התכנית

מספר התכנית תמל/ 1090

1.2 שטח התכנית 612.728 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתיבות, נגב מערבי

160509 קואורדינאטה X

593358 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ממזרח לנחל בוהו ומדרום לכביש 25

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות: נתיבות

שדות נגב - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

רמות מאיר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלק	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
9999		חלק	לא מוסדר	100279
95		חלק	מוסדר	39579
72-73, 78-79		חלק	מוסדר	39617
12		חלק	מוסדר	39622
43		חלק	מוסדר	39623
6, 8		חלק	מוסדר	39624
76	85-86	חלק	מוסדר	39828
1, 3	2	חלק	מוסדר	39874
1-2, 4-6, 11, 13-15	12	חלק	מוסדר	39875
11-12		חלק	מוסדר	39876
4-6		חלק	מוסדר	39877
6, 8		חלק	מוסדר	39878
137, 139	135-136	חלק	מוסדר	39950
8		חלק	מוסדר	100276
35, 56-57, 62		חלק	מוסדר	100278

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות



לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



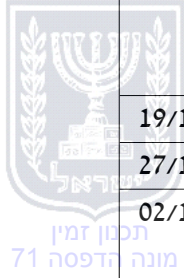
תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

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 עפ"י תמ"א	כפיפות	תמא/ 22
27/12/2005	1030	5474	אישור עפ"י תמ"א	כפיפות	תמא/ 35
02/10/2017	218	7597	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1040 ממשיכות לחול.	שינוי	תמל/ 1040
02/10/2017	219	7597	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1050 ממשיכות לחול.	שינוי	תמל/ 1050



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדי אסיף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדי אסיף		1	1: 2000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	המסמך מחייב לעניין סקר העצים בלבד	20: 53 14/04/2019	עדי אסיף	11/04/2019	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	פרוגרמה	10: 05 15/04/2019	זאב ברקאי	11/04/2019	4		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח ביוב	20: 56 14/04/2019	מיכאל מוסקוביץ	11/04/2019	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	מיקום חדרי טרפו	20: 57 14/04/2019	יוסי אהרוני	03/04/2019	1	1: 1250	מנחה	חשמל
לא	פרשה טכנית של מים וביוב	14: 37 18/06/2018	מיכאל מוסקוביץ	23/04/2018	10	1: 500	מנחה	מים
לא	נספח מים	20: 59 14/04/2019	מיכאל מוסקוביץ	11/04/2019	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	21: 04 14/04/2019	ירון קוניצ'ר	10/04/2019	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז גיליון 2 מתוך 3	21: 05 14/04/2019	ירון קוניצ'ר	15/04/2018	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז גיליון 3 מתוך 3	21: 06 14/04/2019	ירון קוניצ'ר	15/04/2018	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז מילולי	11: 42 11/10/2018	ירון קוניצ'ר	11/10/2018	43	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	חתכי רחוב	21: 08 14/04/2019	אסיף ברמן	16/07/2018	1	1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף	21: 08 14/04/2019	אסיף ברמן	16/07/2018	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	מסמך סביבתי	13: 39 14/10/2018	אייל קליידר	15/08/2018	108	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים חוברת	09: 45 03/07/2018	יוסי מזרחי	07/08/2016	9	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח חתכי אורך 1/2	21: 13 14/04/2019	ניר שלף	14/04/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח חתכי אורך 2/2	21: 13 14/04/2019	ניר שלף	14/04/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח חתכים טיפוסיים	21: 16 14/04/2019	ניר שלף	10/04/2019	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	תח"צ	21: 14 14/04/2019	ניר שלף	14/04/2019	1	1: 5000	מנחה	תנועה
לא	נספח דרכים	21: 12 14/04/2019	ניר שלף	14/04/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	21: 17 14/04/2019	ניר שלף	10/04/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	21: 00 14/04/2019	עדי אסיף	14/04/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	02-5456158	02-5456158	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית נתיבות		עריית נתיבות	נתיבות	שד ירושלים	8	08-9938713	08-9932964	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4 א	08-6264333	08-6264203	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	עדי אסיף	20910134	גוטמן אסיף אדריכלים	תל אביב- יפו	אחוות בית	3	03-5660770	03-5600953	office@yгаа. net



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ חשמל	יועץ	יוסי אהרוני	626089	י.אהרוני הנדסת חשמל	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6238774	08-6238776	revital@y-aharoni.co.il
מהנדס	מודד	משה אורטס	852	מ.א הנדסה	גדרה	דוכיפת	11 א	08-8680421		m_ortas@017.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אסיף ברמן	100436	אסיף ברמן נועה ברוט אדריכלי נוף בע"מ	תל אביב- יפו	שד' הר ציון	106 א	072-2411207		asif@asif-arc.com
כלכלה ופרוגרמה	יועץ	זאב ברקאי		זאב ברקאי יעוץ כלכלי	ירושלים	ארלוזורוב	10	02-5903443	02-5672021	Zevbar@012.net.il
מהנדס מים וביוב	מהנדס	מיכאל מוסקוביץ	92977	מוסקוביץ מיכאל מהנדסים ויועצים	באר שבע	נויפלד הנרי	8	08-6498649		michmirm@bezeqint.net
סוקר עצים בוגרים	סוקר עצים	יוסי מזרחי		"רימון סביבה ונוף בע"מ"	אשקלון	(1)		08-6755886	08-6754773	office@rimon-land.co.il
ניקוז	יועץ	ירון קוניצ'ר		לביא נטיף) (2014 בע"מ	אזור	השקמה		03-5584505	03-5584505	yaron@lavinatif.co.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	אייל קליידר		אייל קליידר תכנון סביבתי	מתן	רקפת	8	03-9024545	03-9024545	eyalklaider@gmail.com
מהנדס כבישים	יועץ תחבורה	ניר שלף	77030	אמי-מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך יגאל ידין	55 א	03-6363518		Nir-s@amymetom-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	יחידות דיור ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 50-80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד.
מתחמים A, B, C, D	כמסומן בנספח הבינוי
עצים סוככניים	עצים רחבי נוף שיוצרים רדיוס הצללה בקוטר של מינימום 6 מ' על פי הגדרות של משרד החקלאות.

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 שכונה חדשה בהיקף של 1,728 יח"ד, בשילוב דיור מוגן ושטחי ציבור, לצד אזור מלונאות ופיתוח פארק ארכיאולוגי 'תל בוהו'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת ייעודים למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, מגורים, מסחר, תירות, דרכים ויער.
- 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.
- ו. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי והפארק הארכיאולוגי תל בוהו.
- ז. קביעת הוראות לנחל בוהו.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101 - 115, 117 - 122, 135 - 138, 145 - 148, 151 - 161, 164 - 174, 177 - 184, 186 - 189
מגורים ב'	501, 502
מגורים ג'	209 - 212, 214, 216 - 220, 222, 223, 225
מגורים ד'	200 - 208, 222
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 405, 407 - 411
תיירות	801, 802
שטח ציבורי פתוח	601, 604 - 606, 608 - 614, 616, 622
יער	602, 615, 617 - 621
דרך מאושרת	707, 709, 711, 714, 716, 718, 720, 725, 726, 729, 732, 735 - 772, 778
דרך מוצעת	701 - 706, 708, 712, 713, 715, 717, 719, 721, 724, 727, 730, 731, 734, 736 - 742, 747 - 752, 759, 761, 769, 771
דרך ו/או טיפול נופי	762, 763
שביל	746, 755, 757, 758, 764
חניון	753, 768
מגורים ומסחר	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך ו/או טיפול נופי	762, 763
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	707, 714, 716, 718, 720, 725, 726, 729, 732, 735 - 772, 778
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	701 - 706, 708, 712, 713, 715, 717, 719, 721, 724, 727, 730, 731, 734, 736 - 742, 747 - 752, 759, 761, 769, 771
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	753, 768
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער	602, 615, 617 - 621
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	401 - 405, 407 - 411
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	101 - 107, 117 - 122, 135 - 138, 145 - 148, 151 - 161, 164 - 174, 177 - 184, 186 - 189
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	501, 502
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	209 - 212, 214, 216 - 220, 222, 223, 225
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	200 - 208, 222
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומסחר	301
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	746, 755, 757, 758, 764
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	601, 604 - 606, 608 - 614, 616, 622
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תיירות	801, 802
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	762, 763

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	709, 716, 718, 720, 729, 735, 772 - 777
גבול מתחם	דרך מוצעת	701 - 706, 708, 712, 713, 715, 717, 719, 721, 724, 727, 730, 731, 734, 736 - 742, 747, 752 - 759, 761, 769, 771
גבול מתחם	חניון	768
גבול מתחם	יער	602, 619 - 621
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	401 - 405, 407, 408, 410, 411
גבול מתחם	מגורים א'	101 - 115, 117 - 122, 135 - 138, 145 - 148, 151 - 161, 164 - 174, 177 - 189, 186 - 188, 501, 502
גבול מתחם	מגורים ב'	209 - 212, 214, 216 - 220, 223, 225
גבול מתחם	מגורים ג'	200 - 208, 222
גבול מתחם	מגורים ומסחר	301
גבול מתחם	שביל	746, 755, 757, 758, 764
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	604 - 606, 608 - 614, 616, 622
גבול מתחם	תיירות	801, 802
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	709, 725
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	112
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	601, 611
הנחיות מיוחדות	יער	615, 617, 618
זיקת הנאה	דרך מאושרת	718
זיקת הנאה	דרך מוצעת	769
זיקת הנאה	מגורים ג'	223
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	740
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	216
חזית מסחרית	מגורים ג'	212, 216 - 219, 223
חזית מסחרית	מגורים ד'	200 - 208, 222
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	301
ציר נחל	יער	615, 617, 618

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

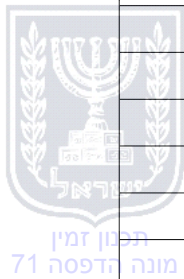
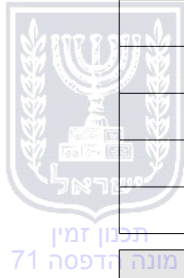
יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	1,433	0.23
דרך מאושרת	21,774	3.55
דרך מוצעת	41,189	6.72
חניון	2,764	0.45
ללא תכנון מפורט	379,842.6	61.99
מבנים ומוסדות ציבור	56,677	9.25

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.17	7,176	מגורים א'
12.92	79,178.23	נחל
0.22	1,372	קרקע חקלאית
0	3	שביל
3.48	21,320.15	שטח ציבורי פתוח
100	612,728.98	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.43	2,661.53	דרך ו/או טיפול נופי
11.82	72,430.87	דרך מאושרת
15.81	96,900.05	דרך מוצעת
0.88	5,417.91	חניון
12.92	79,178.23	יער
8.16	50,015.62	מבנים ומוסדות ציבור
4.19	25,692.69	מגורים א'
0.95	5,829.99	מגורים ב'
11.82	72,411.9	מגורים ג'
5.01	30,722.78	מגורים ד'
1.31	8,017.41	מגורים ומסחר
0.24	1,495.94	שביל
23.26	142,505.6	שטח ציבורי פתוח
3.17	19,448.45	תיירות
100	612,728.98	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר ויהווה חלק מיחידת המגורים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בנין</p> <p>א</p> <p>1. תותר בנייה של צמודי קרקע. 2. תותר בניית שתי קומות. 3. לא יותרו מתקנים גלויים על הגגות. בגגות שטוחים יוסתרו הקולטים כחלק מתכנון הגג ו/או המעקה. 4. תותר הקמת מרתף בתחומי קונטור המבנה. לא תותר כניסה נפרדת למרתף, אלא מתוך הבניין בלבד. 5. תותר הקמת מחסנים בהיקף של עד 10 מ"ר בקומת הקרקע בחצרות הפרטיות, ובתנאי שהמחסן יהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ויפנה לחזית האחורית או הצידית שלו. 6. תותר בניית חניה מקורה מחוץ לקווי הבנין (קו בנין אפס) בהיקף של עד 25 מ"ר. השטח המקורה יחשב במניין שטח השרות המותר.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. שטח המשרד לא יעלה על 30 מ"ר ויהווה חלק מיחידת המגורים.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בנין</p> <p>א</p> <p>1. תותר בניית דירות "גן-גג" בשתי קומות וקומת גג חלקית. 2. תותר הקמת עד שני מבנים בתא שטח. מרחק מינימלי בין מבנים בתא שטח: 6 מ'. 3. יותרו מחסנים דירתיים בכל קומה בשטח של עד 8 מ"ר ליחיד. המחסנים יהוו חלק בלתי נפרד מהמבנה, ישולבו בחזית הבנין ויפנו לחזית אחורית או צידית. 4. מרתף החניה יגיע עד גבולות המגרש מלבד בחלקו הקדמי של המגרש בו ייבנה על פי קו בנין קדמי (תחת) של 1.5 מ' בכפוף להוראות בנושא גינון, נטיעות וניהול מי נגר בפרק 6. 5. בגבולות המגרש לא תתאפשר הקמת גדרות אטומות. תותר הקמת גדר קלה בלבד בגובה מקסימלי של 1.2 מ'. תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור מהנדס העיר במקרה של אילוצים הנדסיים עד לגובה של 1.5 מ'. 6. בכפוף לסעיף קטן 2 לעיל בנושא כמות מבנים לתא שטח, תותר חלוקת משנה של תא שטח באישור הוועדה המקומית. במידה ותבוצע חלוקת משנה, תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר משותף לחניה לפי הצורך. 7. בחזיתות הפונות לרחוב לא יותרו קירות מעל 0.60 מ' בקו המגרש. במקרה ויש צורך בגישור על הפרש גובה 60 ס"מ, יבוצע קיר מדורג (טרסות) עם אדמה גננית בעומק 1 מ' לפחות לגינון. מרחק מינימאלי בין קירות בדרוג יהיה 1.50 מ' נטו וישמש לרצועה מגוננת הכוללת נטיעות של עצים</p>

4.2	מגורים ב'
	<p>סוככניים.</p> <p>8. הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רצופה. אורך הבנייה הצמודה לא יפחת מ 70% מאורך קו הבניין הפונה לרחוב בין שני קווי הבניין הצידיים של תא השטח. תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור מהנדס העיר במקרה של אילוצים הנדסיים.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. תותר חנייה עילית ו/או תת קרקעית</p> <p>2. חנייה עילית תתאפשר בהתאם להנחיות העיצוב והפיתוח בפרק 6.</p>



4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. בתאי שטח המסומנים בחזית מסחרית - מסחר בקומת הקרקע.</p> <p>ג. בתאי שטח שאינם מסומנים בחזית מסחרית - גני ילדים, פעוטונים, מעונות יום ומועדוני קשישים בקומת הקרקע.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת בניינים בני 6 קומות וקומת גג חלקית נוספת.</p> <p>2. מס' המבנים לתא שטח יהיה על פי המפורט בטבלת הוראות וזכויות בנייה בסעיף 5. מרחק מינימלי בין מבנים בתא שטח: 6 מ'.</p> <p>3. מתוך כלל יח"ד ביעוד זה, 11% ייבנו כיחידות דיור קטנות.</p> <p>4. הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רצופה. הבניין ייבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לדרך. אורך הבנייה הצמודה לא יפחת מ 70% מאורך קו הבניין בין שני קווי הבניין הצידיים של תא השטח. תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור מהנדס העיר במקרה של אילוצים הנדסיים.</p> <p>5. בקומת הקרקע יותרו דירות גן עם גינה צמודה הפונה לחזית אחורית וציידית ובתנאי שתובטח גינה משותפת לבניין בחזית הרחוב כמפורט בפרק 6.</p> <p>6. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ' (ברוטו, רצפה-רצפה).</p> <p>7. הגג העליון ישמש למערכות הטכניות המשותפות הנדרשות.</p> <p>8. יותרו מחסנים דירתיים בכל קומה בשטח של עד 8 מ"ר ליח"ד. המחסנים יהוו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>9. מרתף החניה יגיע עד גבולות המגרש מלבד בחלקו הקדמי של המגרש בו ייבנה על פי קו בניין קדמי (תחתית) של 1.5 מ' בכפוף להוראות בנושא גינון, נטיעות וניהול מי נגר בפרק 6.</p> <p>10. שטחי האחסנה, החדרים הטכניים ומתקני האשפה שימוקמו בקומת הקרקע, יופנו ככל האפשר לחזית הצדדית או האחורית ולא אל הרחוב. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתוך הבניין.</p> <p>11. בחזיתות הפונות למדרכה ולשצ"פ לא יותרו קירות מעל 0.60 מ' בקו המגרש. במקרה ויש צורך בגישור של הפרש גובה מעל 60 ס"מ, יבוצע קיר מדורג (טרסות) עם אדמה גננית בעומק 1 מ' לפחות לגינון. מרחק מינימאלי בין קירות בדרוג יהיה 1.50 מ' נטו וישמש לרצועה מגוננת הכוללת נטיעות של עצים סוככניים.</p> <p>12. שילוב מבני ציבור יתאפשר בקומת הקרקע בתאי שטח שאינם מסומנים בחזית מסחרית ובלבד שתיוחד להם כניסה נפרדת וכן חצר צמודה במידה ומדובר בשימושי חינוך.</p>



4.3	מגורים ג'
ב	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. בתאי השטח בהם מסומנת בתשריט "חזית מסחרית", תחוייב הקמת חזית מסחרית לפי הוראות הבינוי בפרק 6.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. תותר חניה עילית ו/או תת קרקעית.</p> <p>2. חנייה עילית תתאפשר בהתאם להנחיות העיצוב והפיתוח בפרק 6.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. בתא שטח 216 תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור שבה יותרו מעבר הולכי רגל מדרכות וריהוט רחוב. תישמר רציפות תנועת הולכי הרגל בין תא שטח 740 לתא שטח 742.</p> <p>2. בתא שטח 223 תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור שבה יותרו מעבר הולכי רגל מדרכות וריהוט רחוב. תישמר רציפות תנועת הולכי הרגל בין דרך 21 לבין דרך 11 הנקודות.</p> <p>3. מיקומה הסופי של זיקת הנאה יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח ובתיאום עם מהנדס העיר.</p>
4.4	מגורים ד'
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. בתאי שטח המסומנים בחזית מסחרית - מסחר בקומת הקרקע.</p> <p>ג. גני ילדים, פעוטונים, מעונות יום ומועדוני קשישים בקומת הקרקע.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מתוך כלל יח"ד בייעוד זה, 11% ייבנו כיחידות דיור קטנות.</p> <p>2. הבינוי יהיה בבנייה רציפה היוצרת דופן. כל הבניינים ייבנו בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב. אורך חזית הבניין כאמור לא יפחת מ-70% מאורך קו הבניין בין שני קווי הבניין הצידיים. תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור מהנדס העיר במקרה של אילוצים הנדסיים.</p> <p>3. בקומת הקרקע יותרו דירות גן עם גינה צמודה הפונה לחזית אחורית ובתנאי שתובטח גינה משותפת לבניין בחזית הרחוב כמפורט בפרק 6.</p> <p>4. הגג העליון ישמש למערכות הטכניות המשותפות הנדרשות.</p> <p>5. גגות הבניין יהיו שטוחים.</p> <p>6. יותרו מחסנים דירתיים בכל קומה בשטח של עד 8 מ"ר ליח"ד. המחסנים יהוו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>7. מרתף החניה יגיע עד גבולות המגרש מלבד בחלקו הקדמי של המגרש בו ייבנה על פי קו בניין קדמי (תחת) של 1.5 מ' בכפוף להוראות בנושא גינון, נטיעות וניהול מי נגר בפרק 6.</p> <p>8. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5 מ' (ברוטו, רצפה-רצפה).</p> <p>9. בתא שטח 205 תתוכנן קומת הקרקע כקומת מסד מסחרית ומעליה עד שני מבני מגורים. בין שני מבני המגורים יהיה מרווח שלא יקטן מ 8 מ'.</p> <p>10. שטחי האחסנה, החדרים הטכניים ומתקני האשפה שימוקמו בקומת הקרקע, יופנו לחזית הצדדית או האחורית ולא אל הרחוב. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתוך הבניין.</p>



4.4	מגורים ד'
	<p>11. שילוב מבני ציבור יתאפשר בקומת הקרקע ובלבד שתיוחד להם כניסה נפרדת וכן חצר צמודה במידה ומדובר בשימושי חינוך.</p> <p>12. בחזיתות הפונות לרחוב לא יותרו קירות מעל 0.60 מ' בקו המגרש. במקרה ויש צורך בגישור על הפרש גובה מעל 60 ס"מ, יבוצע קיר מדורג (טרסות) עם אדמה גננית בעומק 1 מ' לפחות לגינון. מרחק מינימאלי בין קירות בדרוג יהיה 1.50 מ' נטו וישמש לרצועה מגוננת הכוללת נטיעות של עצים סוככניים.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. תותר חניה עילית ו/או תת קרקעית.</p> <p>2. חנייה עילית תתאפשר בהתאם להנחיות העיצוב והפיתוח בפרק 6.</p>
ג	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>מגרש 205 הינו המגרש המחבר בין שתי השדרות עירוניות ולכן הקמת החזית המסחרית בו, כפי שמסומנת בתשריט, הינה חובה. אופן הקמת החזית יהיה בהתאם להוראות הבינוי בפרק 6. במגרשים 200-204, 206-208 ו 222 המלווים את השדרות הקהילתיות תתאפשר הקמת חזית מסחרית.</p>
4.5	מגורים ומסחר
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>1. דיור מוגן בהתאם לחוק הדיור המוגן התשע"ב, 2012</p> <p>2. בקומת הקרקע (קומת מסד): מסחר, משרדים, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות.</p> <p>3. בקומת הקרקע (קומת המסד): גני ילדים, פעוטונים, מעונות יום ומועדוני קשישים.</p> <p>4. גשר הולכי רגל בתא שטח 301.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מגרש זה מהווה את שער הכניסה לעיר ותרומתו לשלד האורבני של העיר גדולה. לכן תחויב בו הקמת חזית מסחרית לפי הוראות הבינוי בפרק 6.</p> <p>2. הבינוי בקומת הקרקע (קומת מסד) יהיה בבנייה רציפה היוצרת דופן. קומת המסד תיבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב. אורך חזית קומת המסד כאמור הצמודה לקו הבניין לא יפחת מ-80% מאורך קו הבניין בין שני קווי הבניין הצידיים. תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור מהנדס העיר במקרה של אילוצים הנדסיים.</p> <p>3. המסחר ימוקם בקומת הקרקע הפונה לרחוב אחת עשרה הנקודות ותותר הפנייתו בנוסף גם אל השצ"פ ממזרח למבנה.</p> <p>4. לא יותרו דירות גן.</p> <p>5. הגג העליון ישמש למערכות הטכניות המשותפות הנדרשות.</p> <p>6. מרתף החניה יגיע עד גבולות המגרש מלבד בחלקו הקדמי של המגרש בו ייבנה על פי קו בניין קדמי (תחת) של 1.5 מ' בכפוף להוראות בנושא גינון, נטיעות וניהול מי נגר בפרק 6.</p> <p>7. שטחי האחסנה, החדרים הטכניים ומתקני האשפה של המסחר והמגורים שימוקמו בקומת הקרקע, יופנו ככל האפשר לחזית הצדדית ולא אל הרחוב. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתוך הבניין.</p> <p>8. שילוב מבני ציבור יתאפשר בקומת הקרקע ובלבד שתיוחד להם כניסה נפרדת וכן חצר צמודה</p>

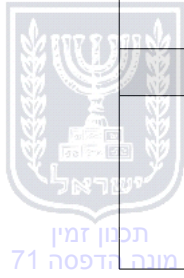


<p>מגורים ומסחר</p>	<p>4.5</p>
<p>במידה ומדובר בשימושי חינוך. 9. שטחה של יחיד לא יעלה על 70 מ"ר ממוצע עיקרי (כולל השטחים המשותפים)</p>	
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>א. תאי שטח מס. 402, 403, 404 ו-410 ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים למרכזי תרבות, ספורט, מעונות לאנשים עם מוגבלויות, מחסני רשות, שימושי רווחה, מוסדות דת ומשרדים לצרכי הרשות המקומית כשימוש משני. ב. ביתר תאי השטח ביעוד זה יתאפשרו השימושים המופרטים בסעיף א' לעיל וכן שימושים למבני דת, למועדוני קשישים ותחנות מקומיות לכיבוי אש. ג. גינון ונטיעות ד. מתקנים הנדסיים ה. שבילי הולכי רגל ואופניים ו. מסחר בתאי שטח הגדולים מ-3 דונם.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הוועדה המקומית רשאית לאחד מגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור סמוכים או לפצלם ובתנאי שאין הדבר פוגם באפשרות מימוש כלל הפרוגרמה. 2. הבינוי יתוכנן בבנייה היוצרת דופן רצופה. הבניין ייבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב. אורך הדופן הבנויה בצמוד לקו לא יפחת מ-70% מאורך קו הבניין. תתאפשר סטייה מהוראה זו באישור מהנדס העיר במקרה של אילוצים הנדסיים. 3. בתאי שטח ביעוד זה בהם קו הבניין הקדמי הוא אפס, מחויב כי חזית הכניסה הראשית למבנה/מתחם תבנה בהצמדות לקו הבניין או לחילופין שהמרווח הקדמי בין חזית זו לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה. 4. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה יותר עירום זמני של עודפי עפר. 5. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימוד בביה"ס. 6. לפחות 30% משטח המגרש הפנוי מתכסית בנויה יגונן. יש ליצור רצף הצללה ע"י נטיעת עצים סוככניים על 30% משטח המגרש שפנוי מתכסית בנויה. 7. בתאי שטח הגדולים מ-10 דונם יותר שימוש מסחרי נלווה לשימושים הציבוריים ובלבד שלא יעלה על 10% מזכויות הבנייה. הוספת זכויות אלו תותנה באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב. מסחר זה ישולב, ככל הניתן, כחזית מסחרית הפונה לרחוב. 8. בתאי שטח ביעוד זה ששטחם עולה על 9 דונם יותקנו שבילי הולכי רגל/אופניים שיאפשרו את חציית תא השטח וחיבורו למערך הולכי הרגל/האופניים הכולל של השכונה.</p>	
<p>תיירות</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>א. אכסון מלונאי - בתי מלון, מתקנים ושירותים הנלווים אליהם לרבות מתקני תיירות, פנאי ונופש. ב. מסחר בקומת הקרקע.</p>	

	4.7	תיירות
	4.7.2	הוראות
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תא שטח 801 בעל מאפיינים נופיים ייחודיים. הבקשה להיתר תכלול תוכנית פיתוח נוף אשר תציג את הממשק בין השימושים השונים ובין הפארק ותוגש לאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. הבנייה תתחשב בעצים הקיימים ותשמרם ככל הניתן תוך השתלבות בתוואי השטח הקיים.</p> <p>3. תתאפשר גישה בכל שעות היממה להולכי רגל לטיילת נחל בוהו ולשכונה.</p> <p>4. גובה קומת קרקע מסחרית: עד 5 מ' ברוטו</p> <p>5. גובה קומת מלונאות לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו</p> <p>6. לפחות 30% משטח המגרש הפנוי מתכסית בנוייה יוקצה לגינון. מיקום, סוג והטיפול בעצים יהיו בהתאם לתקנות כיבוי-אש התקיפות של הרשות הארצית לכיבוי והצלה.</p> <p>7. ינטעו עצי צל סוככניים בכמות של עץ אחד לכל 50 מ"ר פנוי מתכסית בנויה בתחומי המגרש.</p> <p>8. בתא שטח 802 תתאפשר המרה של השטחים מאכסון מלונאי למעונות סטודנטים (במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007).</p>		
<p>דרכים וחניות</p> <p>ב</p> <p>1. חניה עילית תתאפשר בכפוף להוראות לגבי גינון ונטיעות בסעיף 4.8.2.</p> <p>2. החניות והדרכים ישולבו בתוכנית הפיתוח והנוף, תוך דגש על שמירת עצים קיימים ותוואי השטח הקיים.</p>		
	4.8	שטח ציבורי פתוח
	4.8.1	שימושים
<p>א. פארקים וגינות ציבוריות</p> <p>ב. מבני שירותים כגון שירותים ציבוריים ומחסני תחזוקה</p> <p>ג. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ומצללות.</p> <p>ד. מבנים למסחר (קיוסקים)</p> <p>ה. חניה</p> <p>ו. מתקנים לחלוקת דואר</p> <p>ז. שטחים לשימור, השהייה וויסות נגר עילי</p> <p>ח. גישה לרכב תחזוקה וחירום</p> <p>ט. מתקני מיחזור</p> <p>י. מרכז מבקרים בתאי שטח 614 ו-616</p> <p>יא. מתקנים הנדסיים</p>		
	4.8.2	הוראות
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. גובה המבנים לא יעלה על קומה אחת.</p> <p>2. תותר הקמת מסחר (קיוסקים) בכל תא שטח ביעוד זה הגדול מ-3 דונם בלבד.</p>		
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>1. השצ"פים יכללו אזורי נטיעה של צמחיה מגוונת, פיתוח שבילים ורחבות, ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש פעיל וכיו"ב.</p> <p>2. תישמר גישת הולכי רגל מהשצ"פים אל המבנים הגובלים בהם בצורה ישירה ככל הניתן בהתאם להנחיות הנספח הנופי.</p>		



<p>4.8</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
	<p>3. 30% משטח השצ"פים הגדולים מ-1 דונם יהיה מוצלל ע"י עצים סוככניים ו/או אלמנטי הצללה אחרים. סוגי העצים ו/או אלמנטי ההצללה יופיעו בתכנית הפיתוח ויאושרו במסגרת היתר הבנייה.</p> <p>4. ניקוז - יעשה מאמץ להמעיט באיזורי ריצוף. הגבהים בשצ"פ יתוכננו בתיאום עם מהנדס ניקוז, תוך שימת דגש על תכנון איזורים לניהול מי נגר.</p> <p>5. רצועות חיץ - בין איזורי הפעילות בשצ"פ לבין מגרשי מגורים יתוכננו רצועות חיץ מגוננות ברוחב 2 מ' לפחות.</p> <p>6. צמחייה - יעשה שימוש במיני צמחים מקומיים או צמחי גינון תוך הימנעות משימוש במיני צמחים פולשים.</p> <p>7. חניות - יותרו חניונים עיליים בתחום שצ"פים שגודלם עולה על 3 דונם בשטח שלא יעלה על 10% מכלל תא השטח. יש לאפשר נטיעת עצים באזורי שתילה בין החניות בכמות של לפחות עץ אחד לכל 4 מקומות חניה.</p> <p>8. תאי שטח 614 ו-616 מיועדים לפיתוח בשילוב תצוגה ארכאולוגית. בתאי שטח אלו תעשה הצללה באמצעות עצים סוככניים על 30% מהשטח שאינו מיועד לתצוגה ארכאולוגית ולמרכזי מבקרים. כל פיתוח בתאי שטח אלו יעשה בתיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>9. תאי שטח 604,605,606,613 מלווים את טיילת נחל בוהו. במגרשים אלו לפחות 50% מהשטח יהיה מגונן.</p> <p>10. מיני הצמחים בתאי שטח 604,605,606,613 יהיו ע"פ רשימת הצמחים בתכנית האב לנחל בוהו עבור שצ"פים בדופן הנחל ובתיאום עם קק"ל.</p>
<p>4.9</p>	<p>דרך מאושרת</p>
<p>4.9.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.9.2</p>	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל</p>
<p>א</p>	<p>הוראות ביוני</p>
<p>א</p>	<p>1. שבילי ההליכה בדרכים ירוצפו תוך שילוב איזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון.</p>
<p>4.10</p>	<p>דרך מוצעת</p>
<p>4.10.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.10.2</p>	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל</p>
<p>א</p>	<p>הוראות ביוני</p>
<p>א</p>	<p>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 6.3.</p>
<p>4.11</p>	<p>חניון</p>
<p>4.11.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>א. דרכים, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים. ב. שירותים ציבוריים ג. מבנה לשומר ד. חניה עילית ותת קרקעית</p>	



4.11	חניון
	<p>ה. מסוף אוטובוסים ו. גינון ונטיעות ז. מסחר (קיוסק)</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>דרכים וחניות</p> <p>א. בתחום החניה ינטעו עצים ע"פ הנחיות בפרק 6. ב. בתא שטח 768 תשמר רצועה לנטיעות וגינון ברוחב של 5 מ' בצמוד לדרך מספר 22.</p>
4.12	יער
4.12.1	שימושים
	<p>סימון "הנחיות מיוחדות" ביעוד זה מסמן את תחום נחל "בוהו". השימושים המותרים בנחל:</p> <p>1. גשרים 2. דרכי שירות לצורכי תחזוקה בלבד, תוואי לשבילים להולכי רגל ואופניים ובתנאי שלא יפגעו בתפקודו התקין של הנחל. 3. בתא שטח 619 יותרו הפעולות והשימושים ליער נטע אדם קיים בתמ"א 22. ביער יותרו הפעולות הדרושות לקיומו, לפיתוחו, לשיקומו, לשמירתו ולשימושו כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, דרכי יער, נופש וחניונים, מחנות נוער, מתקני ספורט, נופש ומשחקים. כל השימושים והפעולות ביער טעונים תיאום עם קרן קיימת לישראל.</p>
4.12.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</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. 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. 3. לא יותרו גדרות, מפרדות ו/או חסימות בערוץ הנחל. 4. בעת עבודות הפיתוח יישמרו הבתרונות הטבעיים של ערוץ הנחל. 5. פיתוח הערוץ ייעשה תוך מניעת זיהום אור בשולי הערוץ. 6. תתאפשר גישת כלי רכב לתחזוקה בלבד. 7. תכנונם של מוצאי הניקוז של השכונה המתוכננים בקצה היובלים המשניים של נחל בוהו יהיה בשיתוף אדריכל נוף וישאף למזעור החתימה הנופית. 8. כל המדרונות שייחפרו לצורך הקמת המוצאים יחופו באדמת חישוף מקומית ועליהם שיקום הצמחייה המקומית. 9. יובלי הנחל אשר בראשם ימוקמו המוצאים ייוצבו על-פי הצורך וישוקמו. 10. כל קווי התשתית המחברים בין השכונה לעיר יעברו על-גבי הגשרים המתוכננים, ולא בתוך ערוץ הנחל. 11. תיאסר נטיעת עצים בתחום קרקעית הנחל. 12. כל הפעולות ההנדסיות בתחום הנחל יעשו בתיאום עם רשות ניקוז. 13. בתחום יער בו עובר נחל בוהו לא יתאפשרו נטיעות בתחתית הנחל. 14. כל הפעולות בתחום הנחל יערכו בתיאום עם רשות הניקוז.</p>

4.12	יער
4.13	שביל
4.13.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. שבילי הולכי רגל 2. גינון ונטיעות 3. מצללות
4.13.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון השביל יכלול רצועה מגוננת משני צידי אשר תחצוץ בין גבולות המגרשים לשביל. 2. יש לנטוע עצים בכמות של עץ לכל - 50 מ"ר שטח פתוח, בצורה שכל אזורי ההליכה יהיו מוצללים. העצים יהיו עצים רחבי עלים (סוככניים). המרחק בין עץ לעץ לא יעלה על 7 מ'.
4.14	דרך ו/או טיפול נופי
4.14.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> א. שבילי הליכה ב. מתקני משחק וספורט. ג. גינון ונטיעות. ד. מצללות.
4.14.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תחום הדרך לטיפול נופי יכלול אזורי נטיעה של צמחיה מגוונת, פיתוח שבילים ורחבות, ריהוט חוצות, מתקני משחק ונופש פעיל וכיו"ב. 2. תישמר גישת הולכי רגל רציפה לכל אורך הדרך. 3. לאורך כל שבילי ההליכה ינטעו עצים צל סוככניים במרחק שלא יעלה על 7 מ'. 3. 30% משטח יהיה מוצלל ע"י עצים סוככניים ו/או אלמנטי הצללה אחרים. סוגי העצים ו/או אלמנטי ההצללה יופיעו בתכניות הפיתוח ויאושרו במסגרת היתר הבנייה. 4. ניקוז - יעשה מאמץ להמעיט באיזורי ריצוף. הגבהים בשצ"פ יתוכננו בתיאום עם מהנדס ניקוז, תוך שימת דגש על תכנון איזורים לניהול מי נגר. 5. צמחייה - יעשה שימוש במיני צמחים מקומיים או צמחי גינון תוך הימנעות משימוש במיני צמחים פולשים. 6. דרכים 762-763 יפתחו כשדרות קהילתיות כמופיע בנספח הנוף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



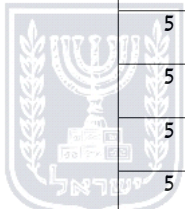
תכנון זמין
מונה הדפסה 71

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	3	3	3	1	2	7.5	1	102.6	430	30	100	50	250	419	מתחם D	101	מגורים א'
5	3	3	3	1	2	7.5	1	86.8	430	30	100	50	250	495	מתחם D	102	מגורים א'
5	3	3	3	1	2	7.5	1	87.9	430	30	100	50	250	489	מתחם D	103	מגורים א'
5	3	3	3	1	2	7.5	1	87.9	430	30	100	50	250	489	מתחם D	104	מגורים א'
5	3	3	3	1	2	7.5	1	104.3	430	30	100	50	250	412	מתחם D	105	מגורים א'
5	3	3	3	1	2	7.5	1	113.7	430	30	100	50	250	378	מתחם D	106	מגורים א'
5	3	3	3	1	2	7.5	1	119.4	430	30	100	50	250	360	מתחם D	107	מגורים א'
5	3	3	3	1	2	7.5	1	119.4	430	30	100	50	250	360	מתחם D	108	מגורים א'
5	3	3	3	1	2	7.5	1	99.5	430	30	100	50	250	432	מתחם D	109	מגורים א'
5	3	3	3	1	2	7.5	1	98.1	430	30	100	50	250	438	מתחם D	110	מגורים א'
5	3	3	3	1	2	7.5	1	100.9	430	30	100	50	250	426	מתחם D	111	מגורים א'
5	3	3	3	1	2	7.5	1	86.8	430	30	100	50	250	495	מתחם D	112	מגורים א'
5	3	3	3	1	2	7.5	1	95.3	430	30	100	50	250	451	מתחם D	113	מגורים א'
5	3	3	3	1	2	7.5	1	104.3	430	30	100	50	250	412	מתחם D	114	מגורים א'
5	3	3	3	1	2	7.5	1	105.9	430	30	100	50	250	406	מתחם D	115	מגורים א'
5	4	3	3	1	2	7.5	1	120.1	430	30	100	50	250	358	מתחם C	117	מגורים א'
5	4	3	3	1	2	7.5	1	121.1	430	30	100	50	250	355	מתחם C	118	מגורים א'
5	4	3	3	1	2	7.5	1	119.1	430	30	100	50	250	361	מתחם C	119	מגורים א'
5	4	3	3	1	2	7.5	1	119.4	430	30	100	50	250	360	מתחם C	120	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

תכנית מס': תמל/ 1090 - שם התכנית: מתחם 10 - רמות מאיר

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
5	4	3	3	1	2	7.5	1	121.4	430	30	100	50	250	354	C	מתחם	121		מגורים א'
5	4	3	3	1	2	7.5	1	120.4	430	30	100	50	250	357	C	מתחם	122		מגורים א'
5	4	3	3	1	2	7.5	1	105.3	430	30	100	50	250	408	C	מתחם	135		מגורים א'
5	4	3	3	1	2	7.5	1	105.6	430	30	100	50	250	407	C	מתחם	136		מגורים א'
5	4	3	3	1	2	7.5	1	105.6	430	30	100	50	250	407	C	מתחם	137		מגורים א'
5	4	3	3	1	2	7.5	1	105.6	430	30	100	50	250	407	C	מתחם	138		מגורים א'
5	4	3	3	1	2	7.5	1	101.4	430	30	100	50	250	424	C	מתחם	145		מגורים א'
5	4	3	3	1	2	7.5	1	101.4	430	30	100	50	250	424	C	מתחם	146		מגורים א'
5	4	3	3	1	2	7.5	1	101.4	430	30	100	50	250	424	C	מתחם	147		מגורים א'
5	4	3	3	1	2	7.5	1	101.1	430	30	100	50	250	425	C	מתחם	148		מגורים א'
5	4	3	3	1	2	7.5	1	100.4	430	30	100	50	250	428	C	מתחם	151		מגורים א'
5	4	3	3	1	2	7.5	1	100.7	430	30	100	50	250	427	C	מתחם	152		מגורים א'
5	4	3	3	1	2	7.5	1	100.7	430	30	100	50	250	427	C	מתחם	153		מגורים א'
5	4	3	3	1	2	7.5	1	100.9	430	30	100	50	250	426	C	מתחם	154		מגורים א'
5	4	3	3	1	2	7.5	1	114.9	430	30	100	50	250	374	C	מתחם	155		מגורים א'
5	4	3	3	1	3	9	2	116.6	630	30	100	100	(1) 400	540	C	מתחם	156		מגורים א'
5	4	3	3	1	2	7.5	1	114.9	430	30	100	50	250	374	C	מתחם	157		מגורים א'
5	4	3	3	1	2	7.5	1	100.9	430	30	100	50	250	426	C	מתחם	158		מגורים א'
5	4	3	3	1	2	7.5	1	100.9	430	30	100	50	250	426	C	מתחם	159		מגורים א'
5	4	3	3	1	2	7.5	1	100.9	430	30	100	50	250	426	C	מתחם	160		מגורים א'
5	4	3	3	1	2	7.5	1	100.9	430	30	100	50	250	426	C	מתחם	161		מגורים א'

תכנית מס': תמל/ 1090 - שם התכנית: מתחם 10 - רמות מאיר

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
5	4	3	3	1	2	7.5	1	105.6	430	30	100	50	250	407	C	מתחם	164	מגורים א'	
5	4	3	3	1	2	7.5	1	105.6	430	30	100	50	250	407	C	מתחם	165	מגורים א'	
5	4	3	3	1	2	7.5	1	105.6	430	30	100	50	250	407	C	מתחם	166	מגורים א'	
5	4	3	3	1	2	7.5	1	105.6	430	30	100	50	250	407	C	מתחם	167	מגורים א'	
5	4	3	3	1	2	7.5	1	105.6	430	30	100	50	250	407	C	מתחם	168	מגורים א'	
5	4	3	3	1	2	7.5	1	93.6	430	30	100	50	250	459	C	מתחם	169	מגורים א'	
5	4	3	5	1	3	9	2	102.1	630	30	100	100	(1) 400	617	C	מתחם	170	מגורים א'	
5	4	3	3	1	2	7.5	1	101.1	430	30	100	50	250	425	C	מתחם	171	מגורים א'	
5	4	3	3	1	2	7.5	1	101.1	430	30	100	50	250	425	C	מתחם	172	מגורים א'	
5	4	3	3	1	2	7.5	1	101.1	430	30	100	50	250	425	C	מתחם	173	מגורים א'	
5	4	3	3	1	2	7.5	1	101.1	430	30	100	50	250	425	C	מתחם	174	מגורים א'	
5	0	3	3	1	2	7.5	1	135.2	430	30	100	50	250	318	C	מתחם	177	מגורים א'	
5	0	3	3	1	2	7.5	1	136.9	430	30	100	50	250	314	C	מתחם	178	מגורים א'	
5	0	3	3	1	2	7.5	1	140	430	30	100	50	250	307	C	מתחם	179	מגורים א'	
5	0	3	3	1	3	9	2	114.7	630	30	100	100	(1) 400	549	C	מתחם	180	מגורים א'	
5	0	3	3	1	2	7.5	1	116.2	430	30	100	50	250	370	C	מתחם	181	מגורים א'	
5	0	3	3	1	2	7.5	1	145.7	430	30	100	50	250	295	C	מתחם	182	מגורים א'	
5	0	3	3	1	2	7.5	1	148.2	430	30	100	50	250	290	C	מתחם	183	מגורים א'	
5	0	3	3	1	2	7.5	1	151.9	430	30	100	50	250	283	C	מתחם	184	מגורים א'	
(2)	4	3	3	1	2	7.5	1	126.4	430	30	100	50	250	340	C	מתחם	186	מגורים א'	
5	4	3	5	1	2	7.5	1	91.6	430	30	100	50	250	469	C	מתחם	187	מגורים א'	

תכנית מס': תמל/ 1090 - שם התכנית: מתחם 10 - רמות מאיר

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	מתחם C	188		מגורים א'				
5	4	3	3	1	2	7.5	1	133.1	430	30	100	50	250	323	מתחם C	188		מגורים א'
5	4	3	5	1	2	7.5	1	110.8	430	30	100	50	250	388	מתחם C	189		מגורים א'
							66		27690	1890	6300	3300	16200				>סך <הכל	מגורים א'
5	5	5	5	1	3	11	12	171.2	4770	2370		600	1800	2786	מתחם C	501		מגורים ב'
5	5	5	5	1	3	11	12	163.7	4985	2585		600	1800	3044	מתחם C	502		מגורים ב'
							24		9755	4955		1200	3600				>סך <הכל	מגורים ב'
5	5	5	5	1	7	26	120	303	26640	7470		(4) 4970	(3) 14200	8790	מתחם B	209		מגורים ג'
5	5	5	5	1	7	26	48	323	10410	2740		(4) 1990	(3) 5680	3222	מתחם B	210		מגורים ג'
5	5	5	5	1	7	26	96	252.8	23100	7765		(4) 3975	(3) 11360	9136	מתחם A	211		מגורים ג'
3	5	5	5	1	7	26	48	262.6	10740	3475		(6) 1885	(5) 5380	4089	מתחם A	212	מגורים	מגורים ג'
3	5	5	5						400			100	300	4089		212	מסחר	מגורים ג'
5	5	5	5	1	7	26	72	284.1	16410	4910		(4) 2980	(3) 8520	5775	מתחם A	214		מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	7	26	72	264.7	16645	5345		(8) 2930	(7) 8370	6287	מתחם A	216	מגורים	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)						200			50	150	6287		216	מסחר	מגורים ג'
3	5	5	5	1	7	26	48	289.9	10280	3015		1885	5380	3545	מתחם A	217	מגורים	מגורים ג'
3	5	5	5						400			100	300	3545		217	מסחר	מגורים ג'
3	5	5	5	1	7	26	72	296.8	15265	4370		2825	8070	5142	מתחם A	218	מגורים	מגורים ג'
3	5	5	5						600			150	450	5142		218	מסחר	מגורים ג'
3	5	5	5	1	7	26	72	294.2	15320	4425		2825	8070	5206	מתחם A	219	מגורים	מגורים ג'
3	5	5	5						600			150	450	5206		219	מסחר	מגורים ג'
5	5	5	5	1	7	26	48	319.8	10445	2775		(4) 1990	(3) 5680	3266	מתחם B	220		מגורים ג'
4	5	5	5	1	7	26	144	277.1	31430	9640		(4) 5650	(3) 16140	11339	מתחם C	223	מגורים	מגורים ג'
(9) 4	5	5	5						1500			300	1200	11339	מתחם C	223	מסחר	מגורים ג'
5	5	5	5	1	7	26	96	316.8	20960	5620		(4) 3980	(3) 11360	6615	מתחם C	225	מגורים	מגורים ג'
							936		211345	61550		38735	111060				>סך <הכל	מגורים ג'
3	5	3	3	2	9	33	37	383.6	10355	4590		(4) 1495	(3) 4270	2699	מתחם C	200	מגורים	מגורים ד'
3	5	3	3						(10) 200			50	150	2699		200	מסחר	מגורים ד'
3	5	3	3	2	10	33	40	407.7	10650	4440		(4) 1610	(3) 4600	2612	מתחם C	201	מגורים	מגורים ד'
3	5	3	3						(10) 200			50	150	2612		201	מסחר	מגורים ד'
3	5	3	3	2	10	33	40	448.8	9995	3785		(4) 1610	(3) 4600	2227	מתחם C	202	מגורים	מגורים ד'
3	5	3	3						(10) 200			50	150	2227		202	מסחר	מגורים ד'
3	5	3	3	2	10	33	40	367.4	11560	5350		(4) 1610	(3) 4600	3146	מתחם C	203	מגורים	מגורים ד'

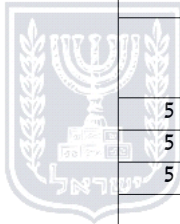
תכנית מס': תמל/ 1090 - שם התכנית: מתחם 10 - רמות מאיר

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כוללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	5	3	3						(10) 200			50	150	3146		203	מסחר	ד' מגורים
3	5	3	3	2	9	33	111	430.9	28565	11270		(4) 4485	(3) 12810	6628	מתחם C	204	מגורים	ד' מגורים
3	5	3	3						(10) 600			150	450	6628		204	מסחר	ד' מגורים
3	3	3	3	2	9	34	37	345.2	11360	5595		(4) 1495	(3) 4270	3290	מתחם C	205	מגורים	ד' מגורים
3	3	3	3						3000	500		700	1800	3290		205	מסחר	ד' מגורים
3	5	3	3	2	9	33	37	381.3	10400	4635		(4) 1495	(3) 4270	2727	מתחם C	206	מגורים	ד' מגורים
3	5	3	3						(10) 200			50	150	2727		206	מסחר	ד' מגורים
3	5	3	3	2	10	33	40	395.7	10890	4680		(4) 1610	(3) 4600	2752	מתחם C	207	מגורים	ד' מגורים
3	5	3	3						(10) 200			50	150	2752		207	מסחר	ד' מגורים
3	5	3	3	2	10	33	40	490.4	9500	3290		(4) 1610	(3) 4600	1937	מתחם C	208	מגורים	ד' מגורים
3	5	3	3						(10) 200			50	150	1937		208	מסחר	ד' מגורים
3	5	3	3	2	10	33	40	399.4	10810	4600		(4) 1610	(3) 4600	2706	מתחם C	222	מגורים	ד' מגורים
3	5	3	3						(10) 200			50	150	2706		222	מסחר	ד' מגורים
							462		129285	52735		19880	56670				<סך הכל>	ד' מגורים
5	5	5	5	2	15	54	240	432.3	34660	13600		5460	15600	8017	מתחם A	301	מגורים	ומסחר
0	0	0	0						5600			1600	4000		מתחם A	301	מסחר	ומסחר
							240		40260	13600		7060	19600				<סך הכל>	ומסחר
5	15	5	5	1	6	24		437	23745	820	3275	4900	14750	5434	מתחם C	401		מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	1	6	24		362.4	27995	965	3860	5790	17380	7723	מתחם B	402		מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	1	6	24		362.3	18850	650	2600	3900	11700	5202	מתחם B	403		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	6	24		362.4	34380	1185	4740	7115	21340	9485	מתחם B	404		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	6	24		362.6	11225	390	1550	2300	6985	3095	מתחם A	405		מבנים ומוסדות ציבור
0	5	5	5	1	6	24		362.7	3540	120	490	730	2200	976	מתחם A	407		מבנים ומוסדות ציבור

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הקניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
0	5	5	5	5	1	6	24		362	7575	260	1045	1570	4700	2092	מתחם A	408		מבנים ומוסדות ציבור		
0	0	0	0	0	1	6	24		34.8	1500			375	1125	4307			409		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5	5	1	6	24		366	32830	1130	4530	6800	20370	8971	מתחם C	410			מבנים ומוסדות ציבור	
4	5	5	5	5	1	6	24		376.4	10265	350	1415	2125	6375	2727	מתחם C	411	מבנים ומוסדות ציבור		מבנים ומוסדות ציבור	
										171905	5870	23505	35605	106925						מבנים ומוסדות ציבור	
					1	6				270			70	200	1290	מתחם C	614			שטח ציבורי פתוח	
					2	10				1350			350	1000	36683	מתחם C	616			שטח ציבורי פתוח	
										1620			420	1200						שטח ציבורי פתוח	
5	20	20	20	20	1	3	16	(11) 150	92.8	13500	3000		3000	7500	14542	מתחם C	801	תיירות		תיירות	
5	20	20	20	20						350	50		50	250	14542			801	מסחר		תיירות
5	5	5	5	5	1	3	16	(12) 100	242.6	11900	4900		2000	5000	4904	מתחם C	802	תיירות		תיירות	
								(11) 250		25750	7950		5050	12750						שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

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:

- ניתן להגדיל את שטחי החנייה ואת מספר קומות החנייה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חנייה הנדרשות על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
- ביעודים שפורטו בסעיף חשמל בפרק 6 תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ביעודים שפורטו בסעיף גז טבעי בפרק 6 תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.

- ה. השטחים ביעודים מגורים ג' ומגורים ד' כוללים שטחי שירות בהיקף של 200 מ"ר לכל מבנה לרווחת הדיירים לטובת שימושים משותפים כגון: לוביים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. כמו כן, השטחים כוללים שטחים עיקריים בהיקף של 50 מ"ר לכל מבנה לטובת שימושים משותפים כגון מועדון דיירים.
- ו. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה זו תותר תוספת שטח עיקרי בסך 14 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה, פרט ליעוד מגורים א'.
- ז. ביעוד שב"צ, שצ"פ ושביל, מצללות ויריעות הצללה לא יכללו במניין שטחי הבנייה ויתאפשרו בנוסף למצוין בטבלה זו.
- ח. בנוסף לזכויות בטבלה זו בתאי שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח תותר בנייה בהיקף של 35 מ"ר עיקרי ו-15 מ"ר עבור מבני שירות ושירותים. בתאי שטח הגדולים מ-3 דונם תותר בנוסף הקמת מסחר (קיוסקים).
- ט. ביעוד חניון תותר הקמת מבנה לשומר ו/או מסחר (קיוסק) בהיקף של 35 מ"ר עיקרי ו-15 מ"ר שירות.
- י. תותר הוספת קומה מתחת לכניסה הקובעת מעבר למצוין בטבלה לטובת שילוב בינוי בקפלי קרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יוקמו 2 יח"ד ב-2 קומות..
- (2) ר' סימון בתשריט.
- (3) מתוך השטחים העיקריים יוקצו 150 מ"ר בכל מבנה, לטובת צרכי ציבור בקומת הקרקע בהתאם להוראות בפרק 4.
- (4) מתוך שטחי השירות יוקצו 50 מ"ר בכל מבנה לטובת צרכי ציבור בקומת הקרקע בהתאם להוראות בפרק 4.
- (5) במידה ויבנה בניין שאינו פונה לדרך מספר 1 או 4 יוקצו 150 מ"ר מתוך השטחים העיקריים לטובת צרכי ציבור בקומת הקרקע בהתאם להוראות בפרק 4.
- (6) במידה ויבנה בניין שאינו פונה לדרך מספר 1 או 4 יוקצו 50 מ"ר מתוך שטחי השירות לטובת צרכי ציבור בקומת הקרקע בהתאם להוראות בפרק 4.
- (7) במידה ויבנה בניין שאינו פונה לדרך מספר 1 יוקצו 150 מ"ר מתוך השטחים העיקריים לטובת צרכי ציבור בקומת הקרקע בהתאם להוראות בפרק 4.
- (8) במידה ויבנה בניין שאינו פונה לדרך מספר 1 יוקצו 50 מ"ר מתוך שטחי השירות לטובת צרכי ציבור בקומת הקרקע בהתאם להוראות בפרק 4.
- (9) תתאפשר חריגה של עד 2 מ' מקו הבנין המצוין לעיל לצרכי הצללת החזית המסחרית..
- (10) תתאפשר הקמת חזית מסחרית לרחוב.
- (11) חדרי מלון.
- (12) חדרי מלון. ניתן להמיר ל 250 מעונות סטודנטים לפי מפתח של משרד הרווחה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 לכל שטח התכנית או לחלק ממנה, הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

1. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש
2. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית
3. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים
4. חזית הרחוב של המגרש לרבות כניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש.
5. קביעת פרטים אופייניים מנחים
6. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית
7. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.

ב. תדריך בינוי ופיתוח יתייחס לנושאים הבאים:

1. קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים:
 - חלוקת החזית הקדמית בכל הקשור למיקום הגדר ביחס לנטיעות.
 - הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה.
 - חומרי גמר למבנים, גדרות וקירות תמך (בדגש על קירות הפונים שטחים ציבוריים פתוחים).
2. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים:
 - פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.
 - חזיתות: היקף מינימלי נדרש של שימוש בציפוי אבן לחזיתות המבנים ותצורות הגימור המותרות לאבן.
 - חזית חמישית: מרכיבים וחומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/או גגות רעפים.
 - 3. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.
 - 4. הנחיות לשילוט על מבנים ושילוט מסחרי.
 - 5. הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד מסחר ומגורים.

ג. תנאי למתן היתר בנייה מערבית לכביש אחת עשרה הנקודות בתאי השטח 113-114, 401, 505, 601-603, 606-607, 611-612, 616, 701-703, 705-708 ו-801, הגובלים בנחל בוחו, יהיה ביצוע פעולות ייצוב והסדרה של נחל בוחו וערוצי המשנה שלו ככל הנדרש.

ד. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

ה. בעת מתן היתר בניה (לרבות לשצפ"ים) תעשה בחינה מחודשת האם ניתן לשמר עצים אשר סומנו לכריתה.

ו. תנאי להיתר בנייה הינו פתרון ביוב להיקף יח"ד הנדרש בהיתר.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ח. תנאי לתחילת עבודות הפיתוח לשטח התכנית יהיה עריכת תכנית פיתוח ושיקום נופי, שתלווה ע"י יועץ סביבתי ו/או אקולוג, ובה יפורטו הנחיות מפורטות למניעת מפגעי סביבה ונוף

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>בהתייחסות לנושאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית למניעה וטיפול במינים פולשים שתיושם במקביל לביצוע הפיתוח ולאחריו. 2. תכנית גינון מבוססת על צומח מקומי. 3. הנחיות והוראות לפינוי פסולת גושית, יעדי סילוק של עודפי קרקע ושימוש חוזר בקרקע שתיחפר בתחום התכנית. ט. בהיתר בניה במבנה הכולל שימושים מעורבים יובטח כי השימושים למסחר אינם מהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור למטרדי ריחות, מטרדי רעש וכיו"ב. י. בקשה להיתר בתא שטח 801 הכוללת את המסחר בלבד, תציג כיצד מימושו אינו מונע את מימוש האיכסון המלונאי ותוגש לאישור מהנדס העיר. יא. תנאי למתן היתר בניה עבור תאי שטח 214, 216, 219, 301, 407 ו-408 יהיה הגשת דוח אקוסטי. יב. תנאי למתן היתר בניה עבור תאי שטח 801 ו-802 יהיה הגשת דוח אקוסטי למניעת מטרדי רעש ממערכות מכניות ותנועת כלי רכב תפעוליים כלפי המגורים במגרשים הסמוכים. יג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 205 יהיה העתקת העתיקות לתא שטח 614. 	
הוראות בינוי	6.2
<ol style="list-style-type: none"> א. לא יותרו מתקנים גלויים על הגגות. בגגות שטוחים יוסתרו הקולטים כחלק מתכנון הגג ו/או המעקה. ב. הוראות לבניית חזית מסחרית (היכן שמשומנת חזית מסחרית) : <ol style="list-style-type: none"> 1. השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה. 2. בתאי שטח בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין קו המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת (תירשם זיקת הנאה). 3. קומת המסחר תבנה בצמוד לקו הבניין הפונה לרחוב. 4. לכל שטחי המסחר ייבנו חזיתות הפונות לרחוב. בתאי שטח אשר להם שתי חזיתות רחוב ויותר, תותר בניית חזית המסחר ליותר מרחוב אחד. בתא שטח 301 (מגורים ומסחר) תותר הקמת חזית מסחרית הפונה לרחוב אחת הנקודות ולשצ"פ ממזרח. 5. ישולב פתרון הצללה לחזית המסחרית לטובת באי שטחי המסחר. פתרון הצללה יהיה אחיד ויקבע בהנחיות מרחביות / תדריך בינוי ופיתוח. 6. גובה קומת המסחר לא יפחת מ-5 מ' יעלה על 6 מ' ברוטו ויאפשר בניית יציע (גלריה). הגלריה לא תיספר במניין הקומות. 7. גודל יחידת מסחר אחת לא יעלה על 200 מ"ר עיקרי מלבד בתאי שטח 205 ו-301 בהם ניתן להקים יחידות מסחריות גדולות יותר. 8. לא יותרו חזיתות אטומות כלפי הרחוב. 9. הצללת החזית המסחרית תעשה ע"י מרפסות הבניין או אלמנט הצללה אחר בהתאם להנחיות תכנית הבינוי והפיתוח. ג. גובה מפלס הכניסה הקובעת למבנים שאינם כוללים חזית מסחרית לא יעלה על 0.5 מ' מפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב. במסגרת תכנית פיתוח למבן שלם ניתן יהיה לחרוג מהוראה זו רק בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלסי הדרך, ובאישור מהנדס הרשות המקומית. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



6.2	הוראות בינוי
	<p>ד. הפרדה בין שימושים מעורבים :</p> <p>1. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.</p> <p>2. תחוב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר ומלונאות באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>3. חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה למסחר יופרדו.</p> <p>ה. נטיעות במרחב במגרשים שאינם ציבוריים :</p> <p>1. 15% מכל תא שטח יוקצו לטובת גינון. מתוך שטחים אלו חובה למקם רצועת גינון לאורך הרחוב אליו פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות :</p> <p>א. רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא יפחת מ - 2 מטרים. במגרשים בהם מרווח המגרש הקדמי קטן מ - 3 מטרים, רוחב הרצועה לא יפחת ממטר אחד.</p> <p>ב. לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ - 8 מ"ק לעץ ויתאפשר בכל 5 מ' מרוחב החזית.</p> <p>ג. גובה רצועת הגינון לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס המדרכה בכל נקודה.</p> <p>ו. קירות תמך ומסלעות :</p> <p>1. כל פני הקירות שיוקמו יהיו חלקים וללא חריצים. לא תותר הקמת קירות תמך או טרסות עשויים בולדרים או סלעים לא מסותתים.</p> <p>2. לא תותר הקמת מסלעות.</p>
6.3	הוראות פיתוח
	<p>א. במתחם A רוחב המדרכה המינימאלי (נטו - מדרכה בלבד) יהיה 2.5 מ'.</p> <p>ב. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים (סוככניים) בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבלים, 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>ג. צירי ההליכה (מדרכות) לאורך הרחובות ירוצפו תוך שילוב אזורי ישיבה, ריהוט רחוב, תאורה וגינון.</p> <p>ד. שבילי אופניים יתוכננו באופן שמפריד את תנועתם מתנועת הולכי הרגל ולפי הנחיות משרד התחבורה.</p> <p>ה. כל אלמנטי הריהוט בשטחים הציבוריים וברחובות לרבות מעקות וגדרות יהיו בתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ו. בשטחים הציבוריים יעשה מאמץ להשתמש בצמחייה מקומית או בצמחייה הדומה לאופי המקומית, חסכונית במים ומותאמת לאיזור.</p> <p>ז. כל פני הקירות שיוקמו יהיו חלקים וללא חריצים. לא תותר הקמת קירות תמך או טרסות עשויים בולדרים או סלעים לא מסותתים.</p> <p>ח. לא תותר הקמת מסלעות.</p>
6.4	בניה ירוקה
	<p>היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה), הפרדת פסולת,</p>

6.4	בניה ירוקה
	שימור וחסכון במשאבי קרקע ומים וכיו"ב, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

6.5	חניה
	<p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. החניה תהיה עילית או תת קרקעית אלא אם צויין אחרת בפרק 4.</p> <p>ג. פרט ליעוד מגורים א', אסורה בניית חנייה בחזיתות הפונות לרחוב.</p> <p>ד. רוחב כניסה לחנייה:</p> <p>1. לכל תא שטח המיועד למגורים והכולל עד 30 חניות תותר כניסה אחת ברוחב של עד 4.0 מ'.</p> <p>2. לכל תא שטח המיועד למגורים והכולל יותר מ- 30 חניות תותר כניסה אחת ברוחב של עד 5.5 מ'.</p> <p>3. לרוחבים המפורטים לעיל תתאפשר תוספת של 0.5 במקרה של אילוץ הנדסי ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>4. ככל האפשר יאוחדו כניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח. במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת לשני מגרשים רוחב הכניסה לא יעלה על 6.0 מ'.</p> <p>ה. בתחומי חנייה עילית ישולבו עצים סוככניים להצללה בכמות של עץ אחד לכל 4 חניות. פני השטח יתוכננו תוך מתן דגש על השהיית מי-נגר עילי.</p> <p>ו. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיימים שימושי מסחר / תעסוקה על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.</p> <p>ז. בכל השטחים בהם יעשה שימוש מעורב עם מגורים תשמר הפרדה בין החניון המיועד ע"פ תקן למגורים, והחניון המיועד ע"פ תקן לשימושים אחרים.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 71

6.6	סביבה ונוף
	<p>1. המלצות לבינוי בקו המגע בין התכנית לשטחים הפתוחים סביבה:</p> <p>א. תחום נחל בוהו (מסומן בתשריט ביעוד יער עם הנחיות מיוחדות) יתוכנן ע"פ הנחיות קק"ל ותמ"א 22, תוך שימור ערכי טבע ונוף.</p> <p>ב. שתילה בתחום הנחל תהיה בהתאם לרשימת צמחים ועצים מקומיים לצד צמחי גינון בעלי חתימה אקולוגית נמוכה, ע"פ תכנית האב של פארק נחל בוהו.</p> <p>2. טיפול אקוסטי דירתי:</p> <p>יבוצע מיגון אקוסטי דירתי בחדרי השינה וחדרי המגורים בחזיתות בתי המגורים, הממוקמים מול תוואי כביש 25, בהתאם לנספח האקוסטי.</p> <p>3. גישת כלי-רכב ליער מהשכונה לא תתאפשר, פרט לרכב תחזוקה.</p> <p>4. גופי תאורה הסמוכים לשטחים פתוחים (בשטחים ומבנים ציבוריים) יהיו בעלי פיזור מוגבל (cut off) וישנה עדיפות לשימוש בעמודי תאורה נמוכים המאירים את השבילים והדרכים בלבד.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.

	<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>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. ג. עצים לשימור בתוך תחומי המגרשים ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 חשמל</p> <p>א. תחנות השנאה: - חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן: 1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. 2. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: כל סוגי המגורים (פרט למגורים א'), מבנים ומוסדות ציבור מגורים ומסחר ותיירות. תותר בניית חדרי חשמל ושנאים כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה או תת קרקעיים ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי. - 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. ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל (במידה וקיימים קוים עיליים בתחום התכנית): לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ותיירות בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה - מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) - מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 2.0 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>	<p>6.8</p>
	<p>6.9 ניהול מי נגר</p> <p>ניהול מי הנגר העילי יתוכנן ע"פ הוראות נספח הניקוז ועל פי ההוראות שלהלן: א. בתאי שטח המיועדים לבנייה יתוכננו המגרשים להשהיה ואו לחלחול (ויסות/ שימור/ ויסות ושימור) מי הנגר בכל תא שטח, בהתאם לתנאי הקרקע. ב. בכל מגרש יושאר שטח של לפחות 15% ללא חיפוי בטון/אספלט ריצוף שאליו יופנו גגות וריצופים של המתחם. ג. שטח החדיר לנגר יהיה נמוך לפחות ב 20 ס"מ מנקודת גלישת עודפי נגר למערכת התיעול העירונית. ד. במגרשים המיועדים לבנייה רוויה: 1. יבוצעו קידוחי ניסיון במגרשים. מידה ויימצא בקידוחי הניסיון כי הקרקע מחלחלת. זאת בכפוף לקבלת אישור רשות המים ומשרד הבריאות. 2. לכל מגרש ייקבע נפח ויסות מי נגר לפי העקרונות המפורטים בנספח הניקוז הויסות יבוצע באמצעים עיליים ו/או תת קרקעיים שייקבעו בתכנון המפורט ושולבו עם קידוחי החלחול. 3. במידה ותת הקרקע אינו מחלחל יש לבצע ניהול מי נגר במגרש ללא קידוחי חלחול. ה. ניתן לצמצם את השטח הפתוח לאיגום והחדרה ע"י אמצעים הנדסיים מקובלים (ריצוף מנקז, תעלות חצץ וכו'). ו. סעיפים א-ה בכפוף לאישור יועץ הביסוס בעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.9</p>

<p>עתיקות</p> <p>6.10</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 שתגלנה 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>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>6.11</p> <p>א. גובה הבניה המרבי הוא 60 מ' מעל פני השטח. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיוצ"ב), במידה ותידרש מחויבת באישור נציג שר הביטחון בוועדה מחוזית דרום.</p> <p>ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התוכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף המיועד להקמת המבנים, יש להעביר את הבקשה לבחינת נציג שר הביטחון בוועדה מחוזית דרום.</p> <p>ג. היתר הבניה יכלול מנגנון הודעה לנציג שר הביטחון בוועדה מחוזית דרום שבועיים טרם תחילת הקמת התכנית (תחילת עבודות עפר, הקמת מנופים וכיוצ"ב).</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ה. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>6.12</p> <p>א. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"ב תהיינה תת-קרקעיות (למעט קווי תשתית החוצים מעל הנחל).</p> <p>ג. 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>2. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. בתחום רצועות תשתיות, דרכים וחניון.</p> <p>4. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון: כל סוגי המגורים, מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>5. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>6. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>6.13</p> <p>1. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים:</p> <p>א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעיים וכד'.</p> <p>ב. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים.</p>	

6.13	חומרי חפירה ומילוי
	2. 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 חציבה ומילוי.

6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין. 2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.

6.15	הוראות בזמן בניה
	אתרי התארגנות: א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר. ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. ד. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר. ה. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות בתחומי הנחל ובתחומי הארכיאולוגיה בתכנית. ו. לא יותרו שטחי התארגנות בתאי שטח 601, 603, 606 ו- 616. ז. תאי שטח הפונים לכיוון הנחל יגודרו בגדר אטומה טרם התחלת השימוש בהם למניעת גלישה של עודפי עפר ופסולת כלפי הנחל.

6.16	סטיה ניכרת
	תוספת קומות מעל הכניסה הקובעת ביעוד מגורים ג' בתאי שטח: 214-209, 220-216, 223, 225 תהווה סטייה ניכרת.

6.17	זיקת הנאה
	השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם "זיקת הנאה לציבור" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין.

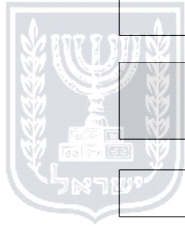
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71