

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0755058

נתיבות מערב ב'-מתחם מבני ציבור ושצ"פ

דרום

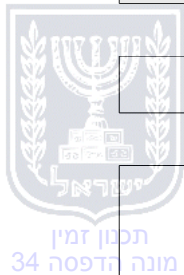
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתיבות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

10/02/2020

להפקיד את התכנית

08/06/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

חלוקה מחדש של מתחם בשכונת נתיבות מערב ב'.
התכנית קובעת תא שטח גדול ביעוד "שטח ציבורי פתוח" וכן מגרש למבני ציבור במקום
מגרשים מתוכננים לצמודי קרקע וזאת כדי להוסיף שטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור לשכונה הקיימת.
כמו כן התכנית קובעת דרכי גישה ומאפשרת גישה נוחה ובטוחה להולכי הרגל לגן הילדים ולמבני הציבור
בשכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית **שם התכנית** נתיבות מערב ב'-מתחם מבני ציבור ושצ"פ

מספר התכנית 609-0755058

1.2 שטח התכנית 31.718 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית** תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתיבות
159394		קואורדינאטה X	
591539		קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום שטח בלב שכונת נתיבות מערב ב' אשר גובלת בתחנת הרכבת ונימצאת בגבול המוניציפאלי של העיר נתיבות מכיוון מערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נתיבות מערב ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
99999	לא מוסדר	חלק		9999
100279/1	מוסדר	חלק	43-44, 46-77	38-39, 45, 78-79, 81, 100

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/01/2015	2507	6959	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0148007 ממשיכות לחול.	שינוי	609-0148007



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נעמה הבר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		נעמה הבר		תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500		02/12/2019	נחמיה ארי	17: 32 11/03/2020	נספח נופי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	25/02/2020	נעמה הבר	10: 52 26/02/2020	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	03/04/2020	נעמה הבר	16: 25 03/04/2020	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	03/05/2020	גיר שלף	11: 10 21/05/2020	נספח תנועה	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		נתיבות	נתיבות	שד ירושלים	8	08-9938734		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה

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	נעמה הבר	11780317		תל אביב- יפו	ארלוזורוב	90			haberarch@gmail.com
מודד	מודד	משה אורטס	852	מ.א. הנדסה גיאודטית מיפוי ומדי	גדרה	דוכיפת		08-8680421		m_ortas@017.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	נחמיה ארי		ירון-ארי אדריכלות נוף בע"מ	באר שבע	(1)		08-6239363	08-6270140	office@yaron-ari.co.il
	יועץ תחבורה	ניר שלף	77030	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55	03-6363500	03-6363501	Nir-s@amymeto-m-ta.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

קביעת מגרשים לשטח ציבורי פתוח ולמבני ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מ "מגורים א'", "דרך" ו"דרך משולבת" ליעודים - "מבנים ומוסדות ציבור", "שטח ציבורי פתוח" ו"דרך מוצעת".
2. קביעת הוראות בניה, קווי בנין, עקרונות בינוי והנחיות לעיצוב אדריכלי.
3. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	3, 1
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מוצעת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	4
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	3, 1
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	2
חניה	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

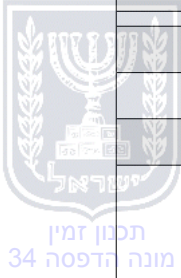
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	2,766	8.73
דרך משולבת	5,164	16.29
מבנים ומוסדות ציבור	5,698	17.98
מגורים א	10,090	31.83
שביל	208	0.66
שטח ציבורי פתוח	7,774	24.52
סה"כ	31,700	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	2,799.89	8.83
מבנים ומוסדות ציבור	8,700.25	27.43
שטח ציבורי פתוח	20,217.25	63.74
סה"כ	31,717.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מוסדות חינוך, גני ילדים, מעונות יום ומוסדות דת (בית כנסת ומקווה).
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מבנה עד 3 קומות. 2. תותר הקמה של יותר ממוסד ציבור אחד בתחומי המגרש. 3. ניתן לשלב מספר שימושים במבנה אחד באישור מהנדס הועדה המקומית. 4. יובטחו הסדרי גישה לנכים בהתאם לתקנות הנגישות. 5. בשטח הפתוח בתחום מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות הציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח הפתוח. 6. עד להקמת מבני הציבור, ניתן יהיה לעשות שימוש במגרש הציבורי כשטח פתוח לטובת הציבור לרבות ביצוע עבודות פיתוח מתאימות.
ב	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מרתף כמפורט בטבלה בפרק 5 עבור ממ"מים, אחסנה, מתקנים טכניים או חניה. 2. עובי מילוי התערובת הגנטית מעל תקרת המרתף/חניון תהיה בעומק נטו של 1.5 מ' לכל הפחות.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> א. פארק וגינה ציבורית. ב. שבילי אופניים, מעברים להולכי רגל. ג. מצללות ומתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק. ד. מתקני ספורט ומשחק. ה. מבני מיגון, מבני שירותים ציבוריים ומחסני תחזוקה. ו. מרכזים לחלוקת דואר. ז. מתקנים הנדסיים כדוג' חדרי טרנספורמציה. ח. קווי תשתית תת קרקעיים. ט. גישה לרכב תחזוקה וחירום בלבד. י. חניה (במקום המסומן בתשריט בלבד).
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח זה מאופיין בפיתוח אינטנסיבי. 2. בין אזורי פעילות ציבוריים (אזורי משחק ושהייה) לאזורי מגורים תוגדר דופן מגוננת שרוחבה לא יפחת מ-2.00 מ'. 3. מיקום מתקני המשחק והספורט יעשה תוך התרחקות מקסימאלית מתאי שטח בייעוד מגורים. 4. ניקוז- יעשה מאמץ להמעיט באזורי הריצוף. תכנון הגבהים יעשה תוך שימת דגש על אזורים להשהיית מי נגר וחילחולם. 5. ריצופים / חיפויי קרקע יהיו בהתאם ל"תכנית בינוי ופיתוח" כמפורט בסעיף 6.1 כאשר תינתן



4.2	שטח ציבורי פתוח
	עדיפות לחומרים מחלחלים לטובת השהיית מי נגר.
ב	הוראות פיתוח סימון מהתשריט : חניה החניה תשולב עם נטיעות עצים להצללת מכוניות, עץ לכל 4 חניות בהתאם לסעיף 6.3.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל. בתחום הדרך יותר העברת קווי תשתית בתאום עם המחלקות האחראיות בעיריית נתיבות.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. לא תותר כל בניה בתחום הדרך 2. בקצה דרך מס 8 תסומן ע"ג הכביש רחבת פריקה במידות 7/10 מ' כמסומן בנספח הבינוי והתנועה לטובת שירות לח.טרפו מתוכנן הגובל בתכנית 609-0148007 (מגרש 603).



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (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	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					
5	5	5	5	1	3	15	40	8925	70 (1)		1200	4000	5321	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	3	15	40	4180	70 (1)		420	1400	3372	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					1	3.5		90				(2) 90	18059	2		שטח ציבורי פתוח

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

מצללות ויריעות הצללה לא יכללו במניין שטחי הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מרתף אחסנה, ממ"מים, מתקנים טכניים.
- (2) מיועד לחדר טרנספורמציה (שנאים), מבני מיגון, מבני שירותים ציבוריים ומחסני תחזוקה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה ובהתאם ל"יתדריך הבינוי" של השכונה שאושר על ידי הוועדה המקומית.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור "תכנית בנוי ופיתוח" בקני"מ 1:250 לתא שטח שלם, בסמכות הוועדה המקומית. "תכנית בנוי ופיתוח" בקני"מ 1:250 תכלול:
 - א. העמדת המבנים, צורתם וגובהם. מפלסי הקרקע ומפלסי הכניסה למבנים. חתכים אופייניים של המבנים ביחס לרחוב, לחניה ולשצ"פ. עיצוב החזיתות כולל פירוט צורה וגמר של הגג ומתקניו (מתקנים סולריים, אנטנות וכיו"ב). פתרון למתקני מיזוג אויר.
 - ב. תכנית פיתוח - לרבות פרוט מפלסים, חניות, מצללות, חומרים וכיו"ב. עיצוב גדרות וקירות תמך, מיקום ופרוט מתקני תברואה ומתקנים טכניים: מיקום בלוני גז, מיכלי אשפה, פילרים לחשמל ותקשורת. פירוט אזורי גינון, סוג צמחיה ועצים. ומתן פתרונות לניקוז השטחים הפתוחים, תוך דגש להשהיית נגר עילי.
 - ג. תכנית לחניה בתוך תחומי המגרשים ל"מבנים ומוסדות ציבור" תכלול הצגת פתרון חניה למגרש כולו, כולל פירוט חומרי גמר וריצוף בחומר מחלחל.
 3. בקשה להיתר בניה למבנה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ו/או לתחנת מחזור פסולת בנין, עפ"י כל דין. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון הפסולת המוצע לתכנית זו. לפי הצורך יוכנו אמצעים חלופיים להטמנת פסולת.
 4. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
 5. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף של מעל 50,000 מ"ק, תנאי למתן היתר בנייה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון על ידי היחידה לאיכות הסביבה בעירייה. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, הפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר, והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.
 6. אישור תכנית לניהול אתר הבניה על-ידי היחידה הסביבתית. הנ"ל תכלול תכנית לניהול פסולת הבנייה, ולאמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה.
 7. תאום ואישור אגף תברואה בנושא מתקנים לאצירת אשפה ומיקומם בכל היעודים בתחום התכנית.
 8. 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.
 9. הצגת פתרונות נגישות בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התקפות.



6.2

הוראות בינוי

- הוראות נוספות בנושא עיצוב אדריכלי מעבר לקבועות בסעיף זה, ייקבעו ב"תכנית בינוי ופיתוח" כמפורט בסעיף 6.1.
- א. חומרי חיפוי וגמר- חומרי החיפוי יהיו- אבן טבעית בסיתות עדין או אבן נסורה מלוטשת בגוונים בהירים לפחות

6.2 הוראות בינוי	6.2
<p>60% מהמבנה, עם שילוב של אלמנטים מפח אלומיניום, זכוכית וטיח קשיח, הכל על פי אישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. מפלס המבנה- מפלס קומת הקרקע של המבנה יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש וגבוה ב-20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח ציבורי או בשטח הרחוב לפי הגבוה מבין השניים.</p> <p>ב. אצירת-אשפה- מבנה אשפה מקורה יבנה בתחום קווי הבניין, מחומרים תואמים לחומרי המבנה שבמגרש. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה ירוצפו בחומר רחיץ כגון אריחי קרמיקה או טרצו.</p> <p>ג. גדרות בנויות וקירות תומכים- כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין המגרשים ובתחומם, יבנו עפ"י מפרט עיצובי שיפורט בתוכנית הפיתוח.</p> <p>לא יותר גימור בבטון חשוף ללא עיבוד פני הבטון.</p> <p>כל הגדרות הפונות לרחוב ולשטחים ציבוריים, יהיו בציפוי אבן בעיבוד אשר יקבע בתוכנית הפיתוח. כללים אלו יחולו בכל מקום בו יבוצע ציפוי אבן, כולל בתוך תחומי המגרשים.</p> <p>ד. מעקות וגדרות- כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומם, יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר. לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג, או כל חומר ארעי אחר וזאת על פי הוראות תוכנית הפיתוח.</p> <p>ה. מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים ו/או טמונים בשלד הבניה ו/או בכל פתרון אחר אשר יאושר ע"י מהנדס העיר. לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, חשופים ע"ג עמודים ו/או חזיתות פנימיות של קומות העמודים.</p> <p>ו. מצללות- המצללות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר.</p> <p>ז. גגות- תפורט בבקשה להיתר הבניה תכנית גג על כל מתקניו הכוללת מסתורים בצרוף רשימה של חומרי הגמר לכל המתקנים כדוגמת: מערכת סולרית, מערכת קירור וצינון וכיו"ב.</p> <p>חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגג יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ לבן, PVC לבן, EPDM לבן וכד').</p> <p>לא יותר השימוש בחומרים מבסיס ביטומני המיושמים באתר (זפת וכד').</p> <p>השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל (לא יותר חיפוי באגרגט רך המוטבע עליהן אינטגלרית)</p> <p>ח. מתקני אשפה, תשתיות, מחזור וכיוב' יהיו תת קרקעיים. בניית מבני עזר במרווחים שבין קיר המבנה הצידי וגבול המגרש תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתנאי שישולבו בפיתוח. בניית מבני עזר במרווח הקדמי (בין קיר המבנה הקדמי לגבול המגרש) אסורה.</p> <p>ט. מערכות התשתית כגון גז, ביוב, מים וחשמל כולל מונים וברזים ראשיים יוסתרו בקומת הקרקע או במערכת הקירות סביב המבנה ובכל מקרה לא יפנו לרחובות.</p> <p>י. מרתף-</p> <p>ניתן יהיה לבנות מרתף עד לגבול המגרש למעט בגבולות המגרש הפונים לרחובות ו/או שצ"פ ובהם קו המרתף ייסוג לפחות 3 מ' מגבול המגרש.</p> <p>יא. אוורור חניון - בתכנון אוורור החניון, פתרון האוורור יהיה אינטגרלי במעטפת המבנה ומעל קומת הקרקע. בעדיפות שניה יתוכננו מתקני אוורור במקום אחר אשר לא יהווה מטרד להולכי הרגל ויאושר על ידי מהנדס העיר.</p>	
6.3 הוראות פיתוח	6.3
<p>הוראות אלו הן בנוסף להוראות הניתנות ב"תכנית בינוי ופיתוח" כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>א. תכסית וצמחייה במגרש למבנה ציבור-</p>	

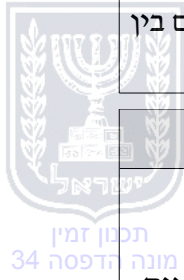


הוראות פיתוח	6.3
<p>1. ריצופים / חיפויי קרקע יהיו בהתאם ל"תדריך בינוי ופיתוח" כמפורט בסעיף 6.1 כאשר תינתן עדיפות לחומרים מחלחלים לטובת השהיית מי נגר.</p> <p>2. צמחיה- תישתל צמחיה מקומית חסכונית במים וקלה לתחזוקה (כולל עצים) לפי מפרט משרד החקלאות לצמחיה חסכונית במים.</p> <p>3. העצים בחזית הרחוב יהיו חלק מחישוב העצים הנדרש לעיל (כל 50 מ"ר / כל 8.00 מטר) והמספר המקסימאלי מבין השניים יהיה מספר הנטיעות הקובע.</p> <p>4. בית גידול לעצים- יש לספק לעץ עומק בית שתילה מינימאלי של 1.20 מטר ובנפח שלא יקטן מ-8.00 מ"ק עבור כל עץ. עבור צמחיה שאינה עצים לא יקטן בית הגידול מעומק של 80 ס"מ: מונה הדפסה 34</p> <p>ב. נטיעות במרחב הציבורי-</p> <p>1. במרחב הציבורי יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>2. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.מ.</p> <p>3. בשבילים ובשטח הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח.</p> <p>4. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8.00 מטר. תותר שתילה במרווח גדול יותר בכניסות לחניות ושבילים.</p> <p>5. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.</p> <p>6. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות בכל חניה, לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p> <p>7. בחניה בתחום השצ"פ תשולב עם נטיעות עצים להצללת מכוניות, עץ לכל 4 חניות.</p> <p>ג. שבילי האופניים יתוכננו באופן שמפריד את תנועתם מתנועת הולכי הרגל ולפי הנחיות משרד התחבורה.</p> <p>ד. תכנית נוף ופיתוח תצורף לכל בקשה להיתר בניה. תכולתה תפורט ב"תכנית בינוי ופיתוח" מונה הדפסה 34</p> <p>כמפורט בסעיף 6.1.</p>	

חניה	6.4
<p>א. החניה בתחום ה"שצ"פ" ובתחום המגרשים למבני ציבור תהיה בהתאם לדרישות תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>ב. החניה העל קרקעית תשולב עם נטיעות עצים להצללת מכוניות, עץ לכל 3 חניות ניצבות או לכל 2 חניות מקבילות.</p>	

חשמל	6.5
<p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך: 2.25 מציר הקו</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: 6.5 מ' מציר הקו. בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו</p> <p>4. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו</p>	

6.5	חשמל
	<p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים בתכנית</p>



6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>כל המערכות יתואמו ויאושרו ע"י הרשויות המוסמכות</p> <p>א. מים-</p> <p>1. אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים העירונית של נתיבות. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית</p> <p>2. תנאי למתן היתר חיבור למערכת הביוב של הישוב, אישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. ניקוז-</p> <p>1. יש להבטיח כי 20% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק קרקע וכו'</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים</p> <p>5. ניקוז גגות המבנים יעבור דרך מערכת השהייה ו/או חלחול ו/או החדרה בהתאם למדיניות התקפה. עודפי הניקוז יועברו לניקוז עירוני באמצעות מערכת ניקוז תת קרקעי.</p> <p>בכל מקרה, לא תותר שפיכה חופשית של מי גשמים לשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. תברואה-</p> <p>הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע שיטת איסוף, פינוי ומחזור אשפה.</p>



6.7	ניהול מי נגר
	<p>א. הנחיות למגרש המיועד לבנייה- לפחות 20% משטח המגרש יהיה שטח מחלחל חדיר מים (מתוך שטח המגרש הכולל). ניתן יהיה לרדת מ-20% אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, זאת על מנת לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתוך הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים עם אדמה טבעית או מחופים בחומר חדיר מים (חצץ, חלוקי נחל, טוף וכו'). מתקני החדרה יאושרו ברשות המים ובמשרד הבריאות.</p> <p>ב. שטחים המיועדים לטיפול נופי- תכנונם יעשה באופן המבטיח את קליטת, השהיית והחדרת מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישרים, קעורים ומתקני חלחול. שטחים אלו יהיו נמוכים מסביבתם. לפחות 30% מתא השטח יהיה פנוי מתכסית בנויה / מרוצפת.</p> <p>ג. דרכים וחניות- בתכנון הדרכים והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים למים בכפוף לקבלת אישור מיועץ קרקע וביסוס ומיועץ הניקוז.</p>



6.8	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>א. רעש בעת הבניה : תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך מפורט לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה ועמידה בתקנות הרעש התקפות באותה עת.</p> <p>ב. אתר הבניה :</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.8
<p>1. מסביב לאזור הבניה תוקם גדר אטומה.</p> <p>2. 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 וכוי עם סיום פעילות הפיתוח.</p> <p>3. ינקטו אמצעים ונוהלי תפעול למניעת מטרדי אבק ורעש למגורים באזור.</p>	
קווי תשתית	6.9
<p>כל קווי התשתית שבתחום תכנית כגון חשמל וטל"כ, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.10
<p>א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה בהתאם לדין.</p> <p>ב. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי 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 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
5 שנים	