

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 609-0989467

רמות יורם, מגרשים 252, 253, 258, 264-262, 281-277, נתיבות

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נתיבות

תכנית מפורטת

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

תכנית זו חלה על מגרשים מס' 252, 253, 258, 262-264, 277-281 בשכונת רמות יורם נתיבות (ביעוד מגורים ב'), במסגרת התכנית מוצע להוסיף זכויות בניה ויחיד בכל מגרש וכן שינויים בהנחיות הבניה ובקווי הבניין כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רמות יורם, מגרשים 252, 253, 258, 262-264, 277-281, נתיבות

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

609-0989467 מספר התכנית

29.258 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נתיבות

158887 קואורדינאטה X

594086 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת רמות יורם, נתיבות.

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39982	מוסדר	חלק	65-66	
39983	מוסדר	חלק	112-115	
39984	מוסדר	חלק	18, 20-22, 143	

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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/10/2017		218	7597	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1040 ממשיכות לחול.	שינוי	תמל/ 1040



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500		28/12/2021	ישראל מסילטי	11: 04 29/12/2021	בינוי- העמדה	לא
בינוי	מנחה	1: 50		10/01/2022	ישראל מסילטי	10: 51 11/01/2022	בינוי- חזית וחתך 1	לא
בינוי	מנחה	1: 50		10/01/2022	ישראל מסילטי	10: 52 11/01/2022	בינוי - חזית וחתך 2	לא
בינוי	מנחה	1: 50	1	10/01/2022	ישראל מסילטי	11: 01 11/01/2022	בינוי - חזית וחתך 3	לא
בינוי	מנחה	1: 50	1	10/01/2022	ישראל מסילטי	11: 03 11/01/2022	בינוי - חזית וחתך 4	לא
בינוי	מנחה	1: 50		10/01/2022	ישראל מסילטי	10: 40 11/01/2022	בינוי- קומות טיפוסיות- גליון 1	לא
בינוי	מנחה	1: 50		10/01/2022	ישראל מסילטי	10: 41 11/01/2022	בינוי- קומות טיפוסיות- גליון 2	לא
בינוי	מנחה	1: 50		10/01/2022	ישראל מסילטי	10: 42 11/01/2022	בינוי- קומות טיפוסיות- גליון 3	לא
בינוי	מנחה	1: 50		10/01/2022	ישראל מסילטי	10: 43 11/01/2022	בינוי- קומות טיפוסיות- גליון 4	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	11	23/01/2022	עמי גוטליב	09: 02 25/05/2022	נספח תנועה ופיתוח מגרש מס' 252- מחייב לעניין כמות החניות המותרות בכל מגרש.	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	8	23/01/2022	עמי גוטליב	09: 02 25/05/2022	נספח תנועה ופיתוח מגרש מס' 253- מחייב לעניין כמות החניות המותרות בכל מגרש.	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	6	23/01/2022	עמי גוטליב	09: 03 25/05/2022	נספח תנועה ופיתוח מגרש מס' 258- מחייב לעניין כמות החניות המותרות בכל מגרש.	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	3	23/01/2022	עמי גוטליב	09: 04 25/05/2022	נספח תנועה ופיתוח מגרש מס' 262- מחייב לעניין כמות החניות המותרות בכל מגרש.	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	2	23/01/2022	עמי גוטליב	09: 04 25/05/2022	נספח תנועה ופיתוח מגרש מס' 263- מחייב לעניין כמות החניות המותרות בכל מגרש.	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	1	23/01/2022	עמי גוטליב	09: 05 25/05/2022	נספח תנועה ופיתוח מגרש מס' 264- מחייב לעניין כמות החניות המותרות בכל מגרש.	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	4	23/01/2022	עמי גוטליב	09: 06 25/05/2022	נספח תנועה ופיתוח מגרש מס' 277- מחייב לעניין כמות החניות המותרות בכל מגרש.	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	5	23/01/2022	עמי גוטליב	09: 06 25/05/2022	נספח תנועה ופיתוח מגרש מס' 278- מחייב לעניין כמות החניות המותרות בכל מגרש.	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	7	23/01/2022	עמי גוטליב	09: 06 25/05/2022	נספח תנועה ופיתוח מגרש מס' 279- מחייב לעניין כמות החניות המותרות בכל מגרש.	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	8	23/01/2022	עמי גוטליב	09: 07 25/05/2022	נספח תנועה ופיתוח מגרש מס' 280- מחייב לעניין כמות החניות המותרות בכל מגרש.	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	10	23/01/2022	עמי גוטליב	09: 07 25/05/2022	נספח תנועה ופיתוח מגרש מס' 281- מחייב לעניין כמות החניות המותרות בכל מגרש.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	15/06/2021	ישראל מסילטי	15: 24 15/06/2021	תשריט מצב מאושר	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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



**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 (1)		ועדה מקומית נתיבות	נתיבות			08-9938711	08-9932964	hagit.netivo t@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר יהדות צרפת 4, נתיבות.

**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
אדריכל	עורך ראשי	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il
מודד	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	דרך מצדה ) (2	6	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	עמי גוטליב	108188	עמי גוטליב - הנדסת כבישים תנועה וניקוז	קרית טבעון	(3)		050-7424501		a.gottlieb.eng @gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	אריאל סדרה	16701081	אריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח בע"מ	כפר סבא	(4)		09-7407401	09-7407402	ariel@asadra. co.il

(1) כתובת: ת.ד. 211 קרית עקרון..

(2) כתובת: מרכז הנגב 19ב"ש.

(3) כתובת: קרית טבעון ת.ד. 1454.

(4) כתובת: ת.ד. הוד השרון 45100.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

הוספת זכויות בניה ויחיד במגרשים 252, 253, 258, 262-264, 277-281 שכונת רמות יורם, נתיבות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת זכויות בניה בסך 20% או 500 מ"ר הקטן מביניהם ע"פ סעיף 62א (א) (16) :

- א. מגרש מס' 252- הוספת שטח עיקרי בסך 500 מ"ר .
- ב. מגרש מס' 253- הוספת שטח עיקרי בסך 500 מ"ר .
- ג. מגרש מס' 258- הוספת שטח עיקרי בסך 500 מ"ר .
- ד. מגרש מס' 262- הוספת שטח עיקרי בסך 500 מ"ר .
- ה. מגרש מס' 263- הוספת שטח עיקרי בסך 500 מ"ר .
- ו. מגרש מס' 277- הוספת שטח עיקרי בסך 486.2 מ"ר .
- ז. מגרש מס' 278- הוספת שטח עיקרי בסך 486.2 מ"ר .
- ח. מגרש מס' 279- הוספת שטח עיקרי בסך 500 מ"ר .
- ט. מגרש מס' 280- הוספת שטח עיקרי בסך 500 מ"ר .
- י. מגרש מס' 281- הוספת שטח עיקרי בסך 401.2 מ"ר .

2. הוספת יחיד ע"פ סעיף 62א (א) (8) :

- א. מגרש מס' 252- הוספת 3 יחיד, מ-12 יחיד ל-15 יחיד.
- ב. מגרש מס' 253- הוספת 4 יחיד, מ-16 יחיד ל-20 יחיד.
- ג. מגרש מס' 258- הוספת 4 יחיד, מ-16 יחיד ל-20 יחיד.
- ד. מגרש מס' 262- הוספת 4 יחיד, מ-16 יחיד ל-20 יחיד.
- ה. מגרש מס' 263- הוספת 4 יחיד, מ-16 יחיד ל-20 יחיד.
- ו. מגרש מס' 277- הוספת 3 יחיד, מ-12 יחיד ל-15 יחיד.
- ז. מגרש מס' 278- הוספת 3 יחיד, מ-12 יחיד ל-15 יחיד.
- ח. מגרש מס' 279- הוספת 3 יחיד, מ-12 יחיד ל-15 יחיד.
- ט. מגרש מס' 280- הוספת 4 יחיד, מ-16 יחיד ל-20 יחיד.
- י. מגרש מס' 281- הוספת 2 יחיד, מ-8 יחיד ל-10 יחיד.

3. העברת שטחי שרות בלתי מנוצלים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע ע"פ סעיף 62א (א) (9) :

- א. מגרש מס' 252- העברת 510 מ"ר ממתחת אל מעל הקרקע.
- ב. מגרש מס' 253- העברת 640 מ"ר ממתחת אל מעל הקרקע.
- ג. מגרש מס' 258- העברת 640 מ"ר ממתחת אל מעל הקרקע.
- ד. מגרש מס' 262- העברת 640 מ"ר ממתחת אל מעל הקרקע.
- ה. מגרש מס' 263- העברת 640 מ"ר ממתחת אל מעל הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

- ו. מגרש מס' 264- העברת 340 מ"ר ממתחת אל מעל הקרקע.
- ז. מגרש מס' 277- העברת 510 מ"ר ממתחת אל מעל הקרקע.
- ח. מגרש מס' 278- העברת 510 מ"ר ממתחת אל מעל הקרקע.
- ט. מגרש מס' 279- העברת 510 מ"ר ממתחת אל מעל הקרקע.
- י. מגרש מס' 280- העברת 640 מ"ר ממתחת אל מעל הקרקע.
- יא. מגרש מס' 281- העברת 340 מ"ר ממתחת אל מעל הקרקע.

4. שינוי קווי בנין פינתי במגרש מס' 258 מ-4 מ' ל-2.9 מ' עפ"י סעיף 62א (א) (4).
5. שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62א (א) (5).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	281 - 277, 264 - 262, 258, 253, 252



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	29,258.17	100
סה"כ	29,258.17	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	29,258.17	100
סה"כ	29,258.17	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. תותר בניית שלוש קומות וקומת גג חלקית, דירות דופלקס "גן-גג".</p> <p>2. קומת הגג תהיה קומה חלקית ושטחה לא יעלה על 80% 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> <p>7. תותר הקמת מרתף בתחומי קווי הבניין. גובה המרתף לא יעלה על 2.45 מ' נטו. לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבניין בלבד.</p> <p>8. חצר אנגלית: תתאפשר הנמכה של החצר האנגלית עד עומק מירבי של 2.45 מ' נטו.</p> <p>9. יותרו מרפסות במרווחי בניה בסטייה של עד 40% מקו בניין, עבור בליטת מרפסות בקו בניין אחורי, כל שינוי נוסף יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>10. במגרשים מס' 253, 258, 262 תותר סטייה של עד 10% מקו בניין צידי באישור ועדה מקומית.</p> <p>11. מרחק מינימלי בין בניינים לא יפחת מ 6 מ' באישור ועדה מקומית.</p> <p>12. כמות החניות המוצגת בנספחי התנועה היא מחייבת, הוספת חניות תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</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	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4	15	70	3200	450		930	1820	2500	252	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4	20	70	4100	600		1240	2260	3056	253	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4	20	70	4100	600		1240	2260	3109	258	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4	20	70	4100	600		1240	2260	3136	262	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4	20	70	4100	600		1240	2260	3427	263	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4	8	70	1800	300		620	880	1459	264	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4	15	70	3186.2	450		930	1806.2	2431	277	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4	15	70	3186.2	450		930	1806.2	2431	278	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4	15	70	3200	450		930	1820	2514	279	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4	20	70	4100	600		1240	2260	3190	280	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4	10	70	2201.2	300		620	1281.2	2006	281	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

6.1




## תנאים בהליך הרישוי

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 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.
- ג. במסגרת הבקשה להיתר בניה 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.
- ד. תנאי למתן היתר בניה הינו פתרון ביוב ליחידות הדיור הכלולות בהיתר.
- ה. 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.
- ו. תנאי למתן היתר בניה 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





	<p><b>6.1 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>בסוגי הפסולת השונים.</p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p><b>6.2 הוראות בינוי</b></p> <p>1. הוראות עיצוב אדריכלי ייקבעו ב"תכנית בינוי ופיתוח" כמפורט בסעיף 603 א'.                  2. 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.                  3. חיפוי הבניינים בבנייה רוויה, ביעוד מסחר, מסחר ותעסוקה, ומבני ציבור - יהיה כולו חיפוי מחומרים קשיחים בלבד ובגוונים בהירים. חומרי החפוי יהיו - אבן טבעית לא מלוטשת בסיתות עדין (מוטבה, שומשום וחד') בגוונים 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.                  4. חזיתות הבניינים וקירות הפיתוח יתוכננו כך שישמרו על דופן רחוב בנויה, תוך דגש על המרחב הציבורי והבטחת צל במרבית שעות היום.                  5. הבינוי יצמד ככל הניתן לקווי הבנין הפונים אל הרחוב.                  6. יותרו דירות גן עם גינה צמודה בקומת הקרקע ובתנאי שיובטח שטח מפותח בסך 4 מ"ר/ליחיד, לטובת כלל הדיירים ונגיש להם.                  לא יותרו גינות פרטיות לחזית הרחובות הראשיים (דרכים מס' 4,5,6,9,10)                  7. הכניסה הראשית לבנייני המגורים תתוכנן כך שתפנה לרחוב. תותר כניסה לדירות גן ישירות מהרחוב ולא דרך מבואה ראשית.                  8. יותרו אך ורק מרפסות גזוזטרא חופפות. מרפסות הגג לא יחרגו מנפח הקומה שמתחתיהן.                  הוראה זו תחול עד למתן הנחיות מרחביות בנושא.</p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p><b>6.3 עתיקות</b></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><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p><b>6.4 חניה</b></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.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>א. תחנות השנאה:                  חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:                  1. מבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים לצרכי ציבור.</p>	<p><b>6.5</b></p>

6.5	חשמל
	<p>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.</p> <p>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>
6.6	הוראות פיתוח
	<p>1. רצועת גינון משותפת לדיירי הבניין מול דירות גן: במגרשים בהם מתוכננות דירות גן במפלס הקרקע של בניין, תוגדר רצועה מגוננת ברוחב של 1-2 מ' מגבול המגרש הפונה אל חזית הרחוב. לא תותר הקמת גדר או כל אלמנט מבונה אחר בתחום הרצועה.</p> <p>2. גינון ופיתוח במגרשים בכל יעודי המגורים ו"עירוני מעורב"-</p> <p>א. גינון על גגות חניון תת קרקעי/מרתף- לפחות 20% משטח הגג של חניון ששטחו חורג מתכסית שטח המבנה יהיה מגוון ע"ג מצע מנותק איכותי דוגמת פרלייט.</p> <p>ב. יש לתכנן עץ עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי (מחוץ לתכסית הבניין ושטחים של רמפות ירידה לחניון).</p> <p>ג. בחזית המגרש הפונה לרחוב יש לתכנן עץ כל 7 מ'</p> <p>ד. עומקי שתילה - יש לספק עומק שתילה מינימלי של 120 ס"מ עבור כל עץ, וסה"כ 8 מ"ק מצע שתילה עבור כל עץ</p> <p>ה. העצים שינטעו יהיו בגודל מינימלי 8 ע"פ טבלת הגדלים לעצי נוי של משרד החקלאות.</p> <p>ו. 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 הוועדה המקומית.</p> <p>3. 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.</p> <p>גמר הקירות ותכנונם כולל פרטי שערים, פילרים, ארונות טכניים, סבכות וכו' יהיו בהתאם למפורט ב"תכנית בינוי ופיתוח" ותיאומם מול הרשות המקומית יהווה תנאי לקבלת היתר.</p> <p>4. בין שני מגרשים עם הפרש גובה יבוצע קיר תמך בהתאם לנדרש ע"פ חוק.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. תכנית נוף ופיתוח תצורף לכל בקשה לקבלת היתר בנייה ותוגש לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>7. 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.</p>
6.7	ניהול מי נגר
	<p>א. ניהול מי נגר עילי יבוצע בתחום התוכנית לפי הנחיות נספח הניקוז. פתרונות הניקוז למגרשים יוצגו בנספח הפיתוח המהווה חלק מ"תכנית בניו ופיתוח" לתא שטח שלם.</p>

ניהול מי נגר	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>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.</p> <p>ג. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>1. רעש בעת הבניה :</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך מפורט לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה ועמידה בתקנות הרעש התקפות באותה עת.</p> <p>2. אתר הבניה :</p> <p>א. מסביב לאזור הבניה תוקם גדר אטומה</p> <p>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.</p> <p>ג. יינקטו אמצעים ונוהלי תפעול למניעת מטרדי אבק ורעש למגורים באזור.</p> <p>ד. לעת ביצוע עבודות הפיתוח יינתנו הנחיות לטיפול ומחזור של פסולת בניין ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>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>

חומרי חפירה ומילוי	6.9
	<p>א. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים.</p> <p>ב. היתר הבניה יציג מאזן בין חפירה למילוי ופתרון לעודפי העפר.</p>

הוראות בזמן בניה	6.10
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>1. הנחיות לאזור ההתארגנות/מחנה קבלן :</p> <p>אזור ההתארגנות ימוקם ככל הניתן בשטח התכנית, שם גם יוצבו מבני הקבלן. כל תנועה אל תחום התכנית ומתחומה החוצה תתבצע בדרך שתוגדר מראש בשיתוף היחידה הסביבתית. לא יוקמו מחנות קבלן בתחומי פארק הנחל ולא בצמוד אליהם.</p> <p>תוכן תכנית לגידור זמני, להצבת מבני עזר לקבלן ולהסדרי תנועה זמניים- כחלק מהיתר הבנייה.</p> <p>אתר התארגנות יגודר ולא תתאפשר השלכת פסולת ממנו אל השטח הסובב.</p> <p>2. פסולת בניין :</p> <p>א. לא תותר שפיכת פסולת מכל סוג שהוא בתחומי התכנית.</p> <p>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.</p> <p>ג. אחסון פסולת עודפי עבודות עפר לשימוש חוזר, יבוצע באופן מוסדר באתרים מגודרים,</p>



<b>6.10</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
<p>מסומנים ומתוחמים, שיסומנו מראש ויהיו חלק מהיתרי הבניה.</p> <p>ד. תנאי להפעלת האתר הינו הגשת מסמך סביבתי המפרט השפעות סביבתיות ואישורו על ידי היחידה הסביבתית המקומית.</p> <p>ה. לאחר גמר עבודות הבנייה והשימוש באתר ייערך שיקום נופי וחזותי עבור פיתוחו ליעודו המוצע על פי תכנית בינוי ופיתוח למתחם.</p> <p>ו. אתר זמני למחזור פסולת בניין ייסגר עם תחילת אכלוס מגרשי מגורים בטווח הקטן מ- 200 מ' מגבולות המגרש.</p>	

<b>6.11</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<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.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	



<b>6.12</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
<p>1. גובה התכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.</p>	

<b>6.13</b>	<b>תשתיות</b>
<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 לכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>אספקת קולחים להשקיית שצ"פים תהיה באמצעות מערכת צנרת תת קרקעית נפרדת.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



### 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה