

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1040 / 2

רמות יורם - מגרש 255



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נתיבות
סוג תכנית	תכנית מועדפת לדיור

אישורים



מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום
18/01/2023
להפקיד את התוכנית
31/01/2023
יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

במסגרת עבודות הפיתוח המבוצעות בשכ' "רמות יורם" (תמ"ל 1040), התגלה אתר ארכיאולוגי בחלק ממגרש 255 בייעוד "מגורים ב" וקטע בייעוד "דרך", באופן שאינו מאפשר את מימוש המגרש במלואו. בהתאם לכך התוכנית הני"ל משנה חלק ממגרש 255 וקטע דרך בתא שטח 254 לייעוד שצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 255 רמות יורם - מגרש

ומספר התכנית

מספר התכנית תמל/ 1040/ 2

5.184 דונם

1.2 שטח התכנית

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נתיבות
	קואורדינאטה X	159400
	קואורדינאטה Y	593800
1.5.2 תיאור מקום	בשכונת "רמות יורם", מגרש 255	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמת יורם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39983	מוסדר	חלק	241	246, 293
39984	מוסדר	חלק		105-106

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טלי יער- קוסט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טלי יער- קוסט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 30 28/12/2022	טלי יער- קוסט	11/12/2022		1: 500	רקע	בינוי
לא		09: 54 11/12/2022	טלי יער- קוסט	02/08/2022	1	1: 500	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



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית נתיבות	נתיבות			08-9938713	08-0032964	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות ירושלים 4, נתיבות.

1.8.2 יזם

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

(1) כתובת: שדרות ירושלים 4, נתיבות.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

שינוי חלק מתא שטח 255 מ-"מגורים ב" ל-"שצ"פ" וחלק בתא שטח 254 מ-"דרך מאושרת" ל-"שצ"פ".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד של חלק מתא שטח 255 מ-"מגורים ב" ל-"שצ"פ".

2. שינוי ייעוד של חלק בתא שטח 254 מ-"דרך מאושרת" ל-"שצ"פ".



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	255
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	1,431.99	27.62
דרך משולבת	195	3.76
מגורים ב'	3,557	68.62
סה"כ	5,183.99	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,519.59	29.31
מגורים ב'	2,640.7	50.94
שטח ציבורי פתוח	1,023.69	19.75
סה"כ	5,183.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. תותר בניית ארבע קומות וקומת גג חלקית, קומת הגג תהיה בנסיגה של לפחות שלושה מטר מהחזית הפונה לרחוב ושטחה לא יעלה על 60% משטח הקומה שתחתיה.</p> <p>2. גגות הבניין יהיו שטוחים. קומת הגג החלקית אפשר ותהיה משופעת, אך לא יותרו גגות רעפים.</p> <p>3. הגג העליון ישמש למערכות הטכניות המשותפות הנדרשות לא יותרו מתקנים הנדסיים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש.</p> <p>4. 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>5. תותר חלוקת מישנה של תא שטח באישור הוועדה המקומית. במידה ותבוצע חלוקת מישנה, תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר משותף לחניה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. גינה ציבורית</p> <p>ב. שירותים ציבורים</p> <p>ג. מרכזים לחלוקת דואר</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>סימון מהתשריט : דרך / מסילה לביטול</p> <p>דרך זו מבוטלת עקב מציאת עתיקות.</p>
ב	פיתוח סביבתי
	<p>1. ניקוז- יעשה מאמץ להמעיט באזורי הריצוף. תכנון הגבהים יעשה תוך שימת דגש על אזורי השהיית מי-נגר, בתיאום עם מהנדס ניקוז.</p> <p>2. מתקנים- ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים, מתקנים לכושר גופני, ספורט ונופש פעיל. במידת הצורך יגודרו אזורי הפעילות ע"י גדר שמיקומה ואופייה יהיה בהתאם לדרישות מהנדס הרשות המקומית. לפחות 50% משטח המתקנים יוצל.</p> <p>3. אזורי חיץ- בין אזורי הפעילות לבין אזור המגורים תהיה רצועת גינון.</p> <p>4. יעשה שימוש במיני צמחים מקומיים או צמחי גינות תוך הימנעות מנטיעת מינים פולשים.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>א. דרך למעט מסילת ברזל</p> <p>ב. מתקני מיחזור.</p>
4.3.2	הוראות

דרך מאושרת	4.3
<p>בינוי ו/או פיתוח לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים כמפורט בסעיף 6.2 בתמל/1040.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	16	70	1280		560	1760	2641	1	255	מגורים	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

הוראות טבלה 5:

- יותר קו בנין 0 למרתפים תוך עמידה בהוראות סעיף 6.5 בתמל/1040 ("ניהול מי נגר")

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי הבניין היו כמסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

כל הוראות פרק 6 בתמל/1040, על סעיפיו השונים, חלים על תוכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17