

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 609-1130277

מגרשי מגורים 271, 272, 274, שכונת רמות יורם, נתיבות

מחוז

דרום

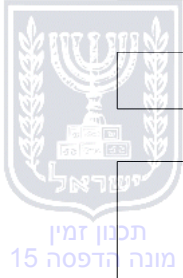
מרחב תכנון מקומי

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

התכנית מבקשת להוסיף שטחי בניה, יחידות דיור וכן שינוי בקווי בנין למגרשים 271, 272 ו 274 ביעוד מגורים ב' בשכונת רמות יורם בנתיבות. התכנית משנה הוראות בינוי בדבר חריגה מקו בנין עבור מרפסות ופרגולה ומותירה נייד שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשי מגורים 271, 272, 274, שכונת רמות יורם, נתיבות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 609-1130277

1.2 שטח התכנית 20.710 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9), א (1) (1) א (2)

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	158946
	קואורדינאטה Y	592806

1.5.2 תיאור מקום שכונת 'רמות יורם' ממוקמת דרומית לכביש 25, בין הרחובות חיים נחמן ביאליק ממזרח ואריאל שרון מצפון.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נתיבות - חלק מתחום הרשות: נתיבות

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה רמות יורם

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39883	מוסדר	חלק	15	5, 11
39986	מוסדר	חלק	18	

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**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
274, 272, 271	תמל/ 1040

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

**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
05/03/2020		4760	8724	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1040/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	תמל/ 1040 / 1



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורן כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אורן כהן			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	17: 11 31/05/2023	אורן כהן	31/05/2023	1	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	17: 22 31/05/2023	אריאל סדרה	31/05/2023	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	12: 12 01/06/2023	אורן כהן	01/06/2023	1	1: 250	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
	פרטי	עדיאל אליה (1)		אשלים יזמות ובניה בע"מ	נתיבות		3	08-9775858		adiel@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בעלי המלאכה 3.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עדיאל אליה		אשלים יזמות ובניה בע"מ	נתיבות	(1)	3	08-9775858		adiel@ gmail.com

(1) כתובת: בעלי המלאכה 3.

**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	אורן כהן	28962311	VSOC אדריכלים	תל אביב- יפו	נחלת בנימין	73	074-7405700		office@ vsoc- arch.com
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג אזוט בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	10	08-6499959		ilan@ azut- map.co.il
מהנדס כבישים ותנועה	יועץ תחבורה	עמי גוטליב	108188	עמי גוטליב הנדסת כבישים תנועה וניקוז	קרית טבעון	העמק	9	072-3251505		a.gottlieb.eng @gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נוף	אריאל סדרה	30045174	אריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח	הוד השרון	הנגר	24	09-7407401	09-7407402	ariel@ asadra. co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 שטחי בניה, יחידות דיור ושינוי קוי בנין במגרשים 271, 272 ו 274 בשכונת רמות יורם, נתיבות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוראות למגרש 271:

1. הוספת 1280 מ"ר עיקרי למגרש 271 עפ"י סעיף 62א (א) (1) (א) (2). מ 3520 מ"ר ל- 4800 מ"ר.
2. הוספת 8 יח"ד למגרש 271 עפ"י סעיף 62א (א) (8). מ-32 יח"ד ל-40 יח"ד.

הוראות למגרש 272:

1. הוספת 1280 מ"ר עיקרי למגרש 272 עפ"י סעיף 62א (א) (1) (א) (2). מ 3520 מ"ר ל- 4800 מ"ר.
2. הוספת 8 יח"ד למגרש 272 עפ"י סעיף 62א (א) (8). מ-32 יח"ד ל-40 יח"ד.

הוראות למגרש 274:

3. הוספת 160 מ"ר עיקרי למגרש 274 עפ"י סעיף 62א (א) (1) (א) (1). מ 440 מ"ר ל- 600 מ"ר.
4. הוספת 1 יח"ד למגרש 274 עפ"י סעיף 62א (א) (8). מ-4 יח"ד ל-5 יח"ד.

הוראות כלליות:

5. שינוי הוראות בהתאם לסעיף 62א (א) (9).
6. שינוי קוי בניין בהתאם לסעיף 62 א (א) (4).
7. שינוי הוראות בינוי בהתאם לסעיף 62 א (א) (5).
8. ניוד שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע בהתאם לסעיף 62א (א) (9).
9. חריגה מקו בניין עבור מרפסות ופרגולה בהתאם לסעיף 62 א (א) (5).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	274, 272, 271



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	14,541.07	100
סה"כ	14,541.07	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	14,541.07	100
סה"כ	14,541.07	100



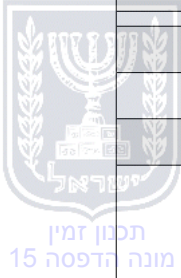
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים.	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
<p>1. תותר בניית שלוש קומות וקומת גג חלקית, דירות דופלקס "גן-גג".</p> <p>2. גגות הבניין יהיו שטוחים.</p> <p>3. הגג העליון ישמש למערכות טכניות משותפות נדרשות. לא יותרו מתקנים הנדסיים גלויים על הגגות, למעט קולטי שמש המותקנים ע"ג שיפוע קומת הגג החלקית.</p> <p>4. תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובתנאי שהמחסן מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה, ויפנה לחזית אחורית או צידית או למבואת הכניסה. בנוסף יותרו מחסנים דירתיים בכל קומה עבור יח"ד של אותה הקומה, ובשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.</p> <p>5. תותר חלוקת משנה של תא שטח באישור הועדה המקומית. במידה ותבוצע חלוקת משנה, תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר משותף לחניה.</p> <p>6. תותר הנמכה לחצר אנגלית עד עומק מירבי הזהה למפלס רצפת המרתף.</p>	
קווי בנין	ב
תותר סטייה של עד 40% מקו בניין עבור מרפסות ופרגולה מבטון ועמודי בטון לפרגולה בלבד.	
מרתפים	ג
תותר הקמת מרתף בתחומי קו הבניין. גובה המרתף יהיה עד 2.45 מ' מהרצפה עד לתחתית התקרה.	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית 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	עיקרי	עיקרי	שרות	שרות
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4	40	70	2560		1120	4800	6785	271	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4	40	70	2520		1120	4800	6989	272	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	4	5	70	320		140	600	766	274	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:

- תותר תוספת 12 מ"ר למרפסת לכל יח"ד, בנוסף לזכויות הבניה המפורטות בטבלה 5, כפי שכתוב בתכנית תמל/1040.
- תותר העברת שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע.
- ביעודים בהם מתאפשרים מצללות למינהן, השטח הדרוש לבנייתם לא ייכלל במניין שטחי הבניה ויתאפשר בנוסף למצוין בטבלה זו.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- א. כמסומן בתשריט ב. תותר חריגה מקו בנין עד 40% עבור מרפסות ופרגולה מבטון ועמודים תומכים מבטון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות בינוי</b></p> <p>הכניסה הראשית לבנייני המגורים תתוכנן כך שתפנה לרחוב.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. 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 על ידי אדריכל ואדריכל נוף רשויים, מבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך. המסמכים יכללו בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <p>א. מפלס פני הקרקע לכל מגרש.</p> <p>ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטפוגרפיה הטבעית.</p> <p>ג. קירות תמך וגדרות, גובהם ומאפייניהם העיצוביים כולל תכנון גומחות.</p> <p>ד. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות לעיצוב 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.</p> <p>ה. קביעת פרטים אופייניים מנחים.</p> <p>ו. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים.</p> <p>ז. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.</p> <p>ח. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית.</p> <p>ט. התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד טרמית, המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה), הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי קרקע ומים וכדומה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>י. פתרונות לטיפול באשפה, גזם ומיחזור, לרבות תשתיות נדרשות להפרדת פסולת במקור ויעדי הפינוי ו/או הטיפול בסוגי הפסולת השונים.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. 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 הבניה הספציפי.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הינו פתרון ביוב ליחידות הדיור הכלולות בהיתר.</p> <p>5. תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז טבעי בדבר תכנון וביצוע כל עבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך ו/או נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>6. 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 בסוגי הפסולת השונים.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 הוראות בזמן בניה</b></p> <p>1. הנחיות לאזור התארגנות/מחנה קבלן:</p> <p>אזור התארגנות ומבני הקבלן ימוקם ככל הניתן בשטח התכנית, כל תנועה אל תחום התכנית</p>	<p><b>6.3</b></p>

## 6.3

## הוראות בזמן בניה

ומתחומה החוצה, תתבצע בדרך שתוגדר מראש בשיתוף היחידה הסביבתית. לא יוקמו מחנות קבלן בתחומי פארק הנחל ולא בצמוד אליהם.

תוכן תכנית לגידור זמני, להצבת מבני עזר לקבלן ולהסדרי תנועה זמניים כחלק מהיתר הבניה.

אתר ההתארגנות יגודר ולא תתאפשר השלכת פסולת ממנו אל השטח הסובב.

2. פסולת בנין:

א. לא תותר שפיכת פסולת מכל סוג שהוא בתחום התכנית.

ב. תכנית בינוי ופיתוח למתחם תקבע אתר זמני למחזור פסולת בנין: תשתיות הנדסיות נדרשות להקמת אתר ולמניעת מפגעים סביבתיים לרבות עבודות עפר, דרך גישה, דרכים פנימיות ושטחי חניה. מבנה זמני עבור מנהלה, תחזוקה ותפעול, מתקנים לטיפול בהשפעות סביבתיות.

ג. אחסון פסולת עודפי עבודות עפר לשימוש חוזר, יבוצע באופן מסודר באתרים מגודרים, מסומנים ומתוחמים, שיסומנו מראש ויהיו חלק מהיתר הבניה.

ד. תנאי להפעלת האתר הינו הגשת מסמך סביבתי המפרט השפעות סביבתיות, ואישורו ע"י היחידה הסביבתית המקומית.

ה. לאחר גמר עבודות הבניה והשימוש באתר, יערך שיקום נופי וחזותי עבור פיתוחו ליעודו המוצע עפ"י תכנית בינוי ופיתוח למתחם.

## 6.4

## הוראות פיתוח

1. רצועת גינן משותפת לדיירי הבנין מול דירות גן:

תוגדר רצועת גינן ברוחב של מטר מגבול המגרש בחזית קדמית באזורי הגינן, כפי שמסומן בנספח הבינוי.

במגרשים בהם מתוכננות דירות גן הפונות לרחוב במפלס הקרקע של הבנין תוגדר רצועה מגוננת ברוחב של 1 מ' מגבול המגרש הפונה אל חזית הרחוב. לא תותר הקמת גדר או כל אלמנט מבונה אחר בתחום הרצועה.

2. גינן ופיתוח במגרשים בכל יעודי המגורים וביעוד עירוני מעורב:

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

ב. העצים שיחשבו בספירת העצים במגרש יהיו עצי צל רחבי עלים.

ג. במידה ולא ניתן לעמוד בתנאים הנ"ל עקב אילוצים טכניים או אילוצים אחרים, הקלות יאושרו ע"י הועדה המקומית.

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 לגינן.

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.

4. בין שני מגרשים עם הפרש גובה יבוצע קיר תמך בהתאם לנדרש עפ"י חוק.

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.

6. תכנית נוף ופיתוח תצורף לכל בקשה לקבלת היתר בניה ותוגש לאישור הועדה המקומית.

7. בתכנית הנוף והפיתוח שתוגש כחלק מהבקשה להיתר יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית כולל סיווגם לפי גודל וסוג עפ"י סקר עצים. יעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים

<p><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>בתכנון. העצים יישמרו, יועתקו או יכרתו עפ"י הוראות הרשות המקומית.              8. יש לתכנן עץ עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי (מחוץ לתכנית הבניין ושטחים של רמפות ירידה לחניון).              9. בחזית המגרש הפונה לרוחב יש לתכנן עץ כל 7 מ'.              10. העצים שינטעו יהיו בגודל מינימלי 8 ע"פ טבלת הגדלים לעצי נוי של משרד החקלאות.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדכים ובמגרשים ציבוריים. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכדומה וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. ניהול מי נגר עילי יבוצע בתחום התכנית לפי הנחיות נספח הניקוז מתכנית תמל/1040. פתרונות הניקוז למגרשים יוצגו בנספח הפיתוח המהווה חלק מ"תכנית בינוי ופיתוח" לתא שטח שלם.              2. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש, בכפוף לדו"ח יועץ קרקע שיראה כי הקרקע/מסלע בתחום המגרש מתאים לחלחול.              3. שטחים חדירי מים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).              4. ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים מחלחלים בשטח המגרש אם יבוצעו בתחום המגרש מתקני החדרה/כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.              5. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר יעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.              6. תכנון המגרש לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) סמוך, זאת לטובת השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. במידה והמגרש אינו גובל בשטח ציבורי, יש להפנות את העודפים למערכת הניקוז העירונית.</p>	
<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. רעש בעת הבניה :              תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך מפורט לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריה ועמידה בתקנות הרעש התקפות באותה עת.              2. אתר הבניה :              א. סביב לאזור הבניה תוקם גדר אטומה.              ב. אחסון חומרי הבניה יתבצע בשטח האתר בלבד ללא גלישה מחוץ לגבולותיו, תוך שמירה על ניקיון דרכי הגישה וניקוי שטח האתר משאריות פסולת, חומרי גלם, ציוד וכו' עם סיום פעולות הפיתוח.              ג. ינקטו אמצעים ונוהלי תפעול למניעת מטרדי אבק ורעש למגורים באזור.              ד. לעת ביצוע עבודות הפיתוח ינתנו הנחיות לטיפול ומחזור של פסלת בנין ע"י היחידה הסביבתית.              ה. לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות, טיפול בפסולת בנין, התשס"ה 2005).</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>א. חריגה מגובה 75 מ' מעל פני השטח, במידה ותדרש, מחוייבת באישור נציג משהב"ט בועדה המחוזית לצורך שמירה על בטיחות טיסה במרחב. משרד הבטחון.</p> <p>ב. גובה התכנית מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועוזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף המיועד להקמת המבנים, יש להעביר את הבקשה לבחינת משהב"ט.</p>	
<p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>1. בשטחים בהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות מים.</p> <p>2. היתר הבניה יציג מאזן בין חפירה למילוי ופתרון לעודפי העפר.</p>	
<p align="center"><b>חניה</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>2. החניה תשולב עם נטיעות של עצי צל להצללת המכוניות. עץ לכל 4 חניות. גמר הריצוף יהיה בחומר מחלחל תוך דגש להשהיית נגר עילי.</p> <p>3. חניה 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 האחוריות.</p>	
<p align="center"><b>קווי תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר על פי סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתיות ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, דיור מוגן, מסחר, מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, עירוני מעורב, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ד. על עף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ה. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.</p>	
<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>1. מבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים לצרכי ציבור.</p> <p>2. בתחום מגרשי הבניה ביעודים השונים לרבות מגורים, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בנית 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 השונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p>	
<p align="center"><b>עתיקות</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרזת תתבצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה</p>	

6.13

עתיקות

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 בקוי הבנין העולה על 10%.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

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

## 7.2 מימוש התכנית

עד 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15