

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0843136

עדכון שכונת הרקפות - באר שבע

מחוז

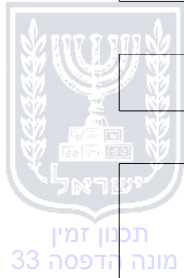
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005060562/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה את תמל/1016.

השינויים בתכנית זו ברובם שינויים טכניים, אשר עלו תוך כדי הכנת מסמכי תכנית בינוי לביצוע 1:500, במטרה להתאימה בצורה מיטבית לטופוגרפיה ולמדיניות התכנון העירונית.

התכנית מייצרת שורה של פתרונות במטרה לשפר את תכנון הנגישות, הניקוז והתנועה וכן מפרטת אפשרויות לבינוי בשטח מדורג.

להלן פירוט השינויים: איחוד וחלוקה של מגרשים, הרחבת והארכת דרך בתוואי המאושר, הגדלת שטחים לצרכי ציבור, שינוי חלוקת שטחי הבניה מבלי לשנות את סך כל השטח המותר הכולל לבנייה, שינוי בינוי, הוספת שטחי שירות בקומות תת-קרקעיות וקביעת מספר קומות מירבי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	עדכון שכונת הרקפות - באר שבע
------------------------	-----------	------------------------------

מספר התכנית	605-0843136
-------------	-------------

שטח התכנית	2,471.490 דונם
------------	----------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 א (א) (1), א62 א (א) (15), א62 א (א) (2), א62 א (א) (3), א62 א (א) (5), א62 א (א) (6), א62 א (ג)

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**

באר שבע

קואורדינאטה X

178419

קואורדינאטה Y

576131

1.5.2 תיאור מקום

שכונת רקפות גובלת בכביש מס' 406 במזרח, בדרום נמתחת לאורך אפיק הנחל כובשים ונחל עשן ומקיפה את שכונות מגורים ד' צפון, קריית הספורט, שכ' נווה מנחם ושכונת מגורים כלניות לכיוון דרום-מערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות: באר שבע

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רקפות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38621	לא מוסדר	חלק		9999
38613	מוסדר	חלק		3
38616	מוסדר	חלק		1
38623	מוסדר	חלק		7
38756	מוסדר	חלק	2, 5-20, 31-89	3-4
38757	מוסדר	חלק	3-47, 49-60, 62, 65-314	2
38758	מוסדר	חלק	3, 5-14, 22-96	2
38759	מוסדר	חלק	3-10, 12-32, 34-56, 59-61, 65-400	2, 11
38760	מוסדר	חלק	3-4, 6-9, 11-39, 41-44, 46, 48, 55-240	2, 5, 10
38761	מוסדר	חלק	2-3, 6-55, 60-222	
38762	מוסדר	חלק	2-52, 56-353	

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

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמל/ 1016</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1016 ממשיכות לחול.	7414	1217		04/01/2017



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 מליס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			נעמה מליס		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-6	לא
ביוב	רקע		1	18/06/2020	משה בראון	11: 27 13/10/2020	נספח ביוב - פתרון קצה	לא
הנחיות מיוחדות לתאי שטח	מחייב		1	31/03/2022	נעמה מליס	10: 46 24/09/2024	נספח לטבלת זכויות והוראות בנייה לייעוד מגורים טיפוס A	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 1250	1	24/09/2024	נעמה מליס	09: 54 29/09/2024	נספח בינוי ופיתוח	לא
ניקוז	רקע	1: 2500	1	22/09/2024	נמרוד חלמיש	11: 39 24/09/2024	נספח ניקוז	לא
תנועה	רקע	1: 2500	1	12/09/2023	אלעד אילון	10: 55 24/09/2024	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		13/03/2023	נעמה מליס	10: 56 24/09/2024	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

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)		רשות מקומית	באר שבע			08-6463666		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר מנחם בגין 1.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמה מליס	39785	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		office@malis.co.il
תנועה	יועץ תשתיות	אלעד אילון	24638545	ינון	חיפה	(1)	4	04-8569000	04-8569010	
ביוב	יועץ תשתיות	משה בראון	37843708		נתניה	(2)	7	09-8649805	09-8649805	moshe@hgm-eng.co.il
אדריכלית	יועץ נופי	מתניה ז"ק	4587061	ז"ק רייכר אדריכלות ונוף	תל אביב-יפו	(3)				matanya@sac-kandreicher.com
מהנדס	יועץ תשתיות	נמרוד חלמיש	41255	אפיק הנדסה סביבה והידרולוגיה	עומר	(4)		08-6460914		nimrod@afik-eng.com
	מודד	אלדב נטוביץ	1004	חץ הצפון	טירת כרמל	(5)		04-8580355	04-8580377	office@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: היוזמה 4, ת.ד 444, טירת הכרמל 30200, ישראל.

(2) כתובת: נתניה (רח' גיבורי ישראל 7 בית אדר, קומה א').

(3) כתובת: שמשון הגיבור 5, תל אביב.

(4) כתובת: הגורן 6 אזה"ת עומר.

(5) כתובת: הסדנה 3, פארק התעשיה, טירת הכרמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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
חניה מקורה בנויה	חניון המקורה בתקרת בטון. במגרש מדורג חניון ייחשב כחניה מקורה בנויה כאשר יעמוד בכל התנאים הבאים: חניון בנוי ומשולב בטופוגרפיה, לחניון 2 דפנות לפחות הגובלות בקרקע, החניון כולו מוסתר משטחים ציבוריים
טיפוסי בינוי A-F	בהתאם להגדרתם בתכנית תמל/1016
מגרש מדורג	מגרש בו הבניה משולבת בטופוגרפיה כך שדופן אחת או יותר של המבנה היא ללא פתחים וגובלת בקרקע. מגרש מדורג מתייחס גם לבינוי של חצאי מפלסים

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**

עדכון לתכנית תמל/1016 במטרה להתאימה בצורה מיטבית לטופוגרפיה ולמדיניות התכנון העירונית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

להלן השינויים שנעשו מתמל/1016:

1. איחוד וחלוקה של מגרשים לפי סעיף 62א (א) (1).
2. הרחבת והארכת דרך בתוואי המאושר לפי סעיף 62א (א) (2).
3. הגדלת שטחים לצרכי ציבור לפי סעיף 62א(א) 3.
4. שינוי חלוקת שטחי הבניה, מבלי לשנות את סך כל השטח המותר הכולל לבניה, לפי סעיף 62א (א) (6).
5. שינוי בינוי לפי סעיף 62א (א) 5
6. הוספת שטחי שירות בקומות תת-קרקעיות לפי סעיף 62א(א)15.
7. קביעת מספר קומות מירבי לפי סעיף א 3.25.4. בתכנית המתאר הכוללנית ולפי סעיף 62א(ג).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	6043 - 6040 ,5397 ,5283 ,5277 ,4394
מגורים ב'	7030 ,7008
מגורים ג'	7500 ,7025
מבנים ומוסדות ציבור	621 ,620
שטחים פתוחים	821
שטח ציבורי פתוח	551 ,550
דרך מאושרת	850 - 822 ,820 ,219
דרך מוצעת	383 ,380 ,372 ,371 ,354 ,353 ,346 ,339 - 337 ,335 ,334 ,3311 ,319 ,305 ,301 ,300 ,391 ,389 ,388 ,385
דרך משולבת	251
שביל	464 - 456 ,428
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1011 - 1001

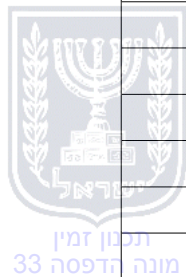
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	7030 ,7008
קו בנין עילי	מגורים ג'	7500 ,7025
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	550

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	479,762.19	19.41
דרך משולבת	106,145.27	4.30
חניון	610.02	0.03
ככר עירונית	727.53	0.03
מבנים ומוסדות ציבור	44,441.33	1.80
מגורים א'	1,256,160.74	50.82
מגורים ב'	99,147.81	4.01
מגורים ג'	109,328.93	4.42
מסחר	4,634.87	0.19
מתקנים הנדסיים	14,994.94	0.61
ספורט ונופש	14,639.81	0.59
שביל	174,978.2	7.08
שטח ציבורי פתוח	142,914.4	5.78
שטחים פתוחים	23,095.67	0.93
סה"כ	2,471,581.71	100

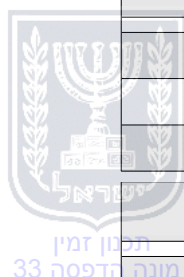
מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	107,889.43	4.37
דרך מוצעת	22,857.07	0.92
דרך משולבת	394.74	0.02
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,242,269.62	90.73
מבנים ומוסדות ציבור	5,173.23	0.21
מגורים א'	25,093.67	1.02
מגורים ב'	8,497.22	0.34
מגורים ג'	15,658.15	0.63
שביל	25,711.11	1.04
שטח ציבורי פתוח	11,995.52	0.49
שטחים פתוחים	5,958.41	0.24
סה"כ	2,471,498.18	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים צמודי קרקע וגן-גג. ב. שימושים למקצועות חופשיים שאינם מהווים מטריד סביבתי כגון: רעש, ריח, כשימוש נלווה ליחידת המגורים בתאי השטח המוגדרים להלן בלבד. ג. בטיפוס A - לכל יחידת דיור תתאפשר דיורית אחת בהתאם להגדרות תמל/ 1016 (סעיף 1.9).
4.1.2	הוראות
א	בינוי בהתאם לתכנית תמל/1016 פרט להוראות הבאות: 1. שינוי לסעיף 4.1.2 (א) מתכנית תמל/1016: ביטול המשפט: "בכל תא שטח יש לממש לפחות 95% מזכויות הבנייה" 2. שינוי לסעיף 4.1.2 (א) מתכנית תמל/1016: מפלס החצר הפרטית לא יהיה גבוה ממפלס הטיילת או השצ"פ המתוכננים בגבול המגרש הפרטי בלמעלה מ- 1 מ'. 3. שינוי לסעיף 4.1.2 (ב) מתכנית תמל/1016 בנוגע לחנייה בטיפוס B: תותר חניה תת קרקעית ו/או חניה עילית מוצלת על ידי עצים ו/או חניה עילית מקורה בקירוי קל לפי פרט אחיד למגרש. 4. במגרש בו יש יותר מיחידת דיור אחת, מפלס הכניסה הקובעת יקבע בנפרד עבור כל בנין. 5. שינוי לסעיף 4.1.2 (ה) מתכנית תמל/1016: עבור טיפוסים A-D. א. גובה גדר לכיוון שטח ציבורי יהיה מקסימום 1.80 מ' ביחס למפלס החצר ומקסימום 2.40 מ' ביחס למפלס הרחוב, הנמוך מבין השניים. ב. סמכות ההחלטה בנוגע למיקום גדר קידמית בקו בניין או בקו מגרש (ללא או עד 1.80 מ'), תהיה בידי הוועדה המקומית.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים ושימושים נלווים המשרתים את דירות המגורים, מרפסות. ב. שימושים למקצועות חופשיים שאינם מהווים מטריד סביבתי כגון: רעש, ריח, כשימוש נלווה ליחידת המגורים בתאי השטח המוגדרים להלן בלבד.
4.2.2	הוראות
א	בינוי בהתאם לתכנית תמל/1016 פרט להוראות הבאות: 1. חצרות פרטיות בחזית הפונה לרחוב יהיו בתחום קווי הבניין. 2. שינוי לסעיף 4.2.2 (א) מתכנית תמל/1016 בנוגע לחנייה בטיפוס E: תותר חניה תת קרקעית ו/או חניה בנויה מקורה בלבד. לא תותר חניה עילית חיצונית. חניה בנויה מקורה תהיה בתחום קווי הבנין אשר ישולב עיצובית כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים. 3. שינוי לסעיף 4.2.2 (א) מתכנית תמל/1016 בנוגע לקווי הבניין בטיפוס E: קווי הבניין לרחובות ולשבילים הינם מחייבים לפחות ב-30% מאורך חזית הבניין 4. במגרש בו יש יותר מבנין אחד, מפלס הכניסה הקובעת יקבע בנפרד עבור כל בנין.



4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	א. מגורים ושימושים נלווים המשרתים את דירות המגורים, מרפסות. ב. שימושים למקצועות חופשיים שאינם מהווים מטריד סביבתי כגון: רעש, ריח, כשימוש נלווה ליחידת המגורים בתאי השטח המוגדרים להלן בלבד.
4.3.2	הוראות
א	בינוי בהתאם לתכנית תמל/1016 פרט להוראות הבאות: 1. חצרות פרטיות בחזית הפונה לרחוב יהיו בתחום קווי הבניין. 2. שינוי לסעיף 4.3.2 (ב) מתכנית תמל/1016 בנוגע לחנייה בטיפוס E: תותר חניה תת קרקעית ו/או חניה בנויה מקורה בלבד. לא תותר חניה עילית חיצונית. חניה בנויה מקורה תהיה בתחום קווי הבנין אשר ישולב עיצובית כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים. 3. שינוי לסעיף 4.3.2 (ב) מתכנית תמל/1016 בנוגע לקווי הבניין בטיפוס E: קווי הבניין לרחובות ולשבילים הינם מחייבים לפחות ב-30% מאורך חזית הבניין. 4. שינוי לסעיף 4.3.2 (ג) מתכנית תמל/1016 בנוגע לחנייה בטיפוס F: תותר חניה תת קרקעית ו/או חניה עילית מוצלת על ידי עצים ו/או חניה עילית מקורה בקירוי קל לפי פרט אחיד למגרש. תותר חניה בתוך מבנה בתחום קווי הבניין אשר ישולב עיצובית כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים. מספר מקומות החניה העיליים לא יעלה על 30% מסך החניות הנדרשות בכל תא שטח, על פי התקן. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. במקרה של חניה עילית שאינה במבנה, החניה העילית תוסתר מהרחוב על ידי בינוי או באמצעות הרחקתה לפחות 2 מ' מגבול המגרש ונטיעת צמחייה להסתרתה. מקסימום 30% מאורך החזית יותר לשימושי חנייה עילית. 5. שינוי לסעיף 4.3.2 (ד) מתכנית תמל/1016 בנוגע לקווי הבניין טיפוס F: קו הבניין לשדרות רגר הינו מחייב לפחות ב 60% מאורך חזית הבניין. 6. במגרש בו יש יותר מיחידת דיור אחת, מפלס הכניסה הקובעת יקבע בנפרד עבור כל בנין.
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	בהתאם לתכנית תמל 1016
4.4.2	הוראות
4.5	שטחים פתוחים
4.5.1	שימושים
	בהתאם לתכנית תמל/1016
4.5.2	הוראות
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	בהתאם לתכנית תמל 1016
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	בהתאם לתכנית תמל/1016



4.7	דרך מאושרת
4.7.2	הוראות
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	בהתאם לתכנית תמל/1016
4.8.2	הוראות
4.9	דרך משולבת
4.9.1	שימושים
	בהתאם לתכנית תמל/1016
4.9.2	הוראות
4.10	שביל
4.10.1	שימושים
	בהתאם לתכנית תמל/1016
4.10.2	הוראות
4.11	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.11.1	שימושים
	בהתאם ליעוד בתכנית תמל/1016
4.11.2	הוראות
א	בינוי בייעוד מגורים א', כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית תמל/1016 פרט לשינויים הבאים: 1. במגרשים: 6220, 6222, 6228, 6229 לפי תכנית תמל/1016, יותר גובה מרתף עד 3.00 מ' למגרש. 2. שינוי לסעיף 4.1.2 (א) מתכנית תמל/1016: ביטול המשפט: "בכל תא שטח יש לממש לפחות 95% מזכויות הבנייה" 3. שינוי לסעיף 4.1.2 (א) מתכנית תמל/1016: מפלס החצר הפרטית לא יהיה גבוה ממפלס הטיילת או השצ"פ המתוכננים בגבול המגרש הפרטי בלמעלה מ- 1 מ'. 4. שינוי לסעיף 4.1.2 (ב) מתכנית תמל/1016 בנוגע לחנייה בטיפוס B: תותר חניה תת קרקעית ו/או חניה עילית מוצלת על ידי עצים ו/או חניה עילית מקורה בקירוי קל לפי פרט סטנדרטי. 5. במגרש בו יש יותר מיחידת דיור אחת, מפלס הכניסה הקובעת יקבע בנפרד עבור כל בנין. 6. שינוי לסעיף 4.1.2 (ה) מתכנית תמל/1016: עבור טיפוסים A-D. א. גובה גדר לכיוון שטח ציבורי יהיה מקסימום 1.80 מ' ביחס למפלס החצר ומקסימום 2.40 מ' ביחס למפלס הרחוב, הנמוך מבין השניים. ב. סמכות ההחלטה בנוגע למיקום גדר קידמית בקו בניין או בקו מגרש (ללא או עד 1.80 מ'), תהיה בידי הוועדה המקומית.
ב	בינוי בייעוד מגורים ב', כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית תמל/1016 פרט לשינויים הבאים: 1. חצרות פרטיות בחזית הפונה לרחוב יהיו בתחום קווי הבניין. 2. שינוי לסעיף 4.2.2 (א) מתכנית תמל/1016 בנוגע לחנייה בטיפוס E: תותר חניה תת קרקעית ו/או חניה בנויה מקורה בלבד. לא תותר חניה עילית חיצונית. חניה בנויה מקורה תהיה בתחום קווי הבנין אשר ישולב עיצובית כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים. 3. שינוי לסעיף 4.2.2 (א) מתכנית תמל/1016 בנוגע לקווי הבניין בטיפוס E: קווי הבניין לרחובות

4.11

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

ולשבילים הינם מחייבים לפחות ב-30% מאורך חזית הבניין
4. במגרש בו יש יותר מיחידת דיור אחת, מפלס הכניסה הקובעת יקבע בנפרד עבור כל בנין.

בינוי

ג

בייעוד שטח ציבורי פתוח, כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית תמל/1016 פרט לשינוי הבא :
שינוי לסעיף 4.8.2 (א) (ב) מתכנית תמל/1016 : מבני העזר ומתקני התשתית יהיו תת קרקעיים ככל
הניתן ויוצנעו בפיתוח. תאי ההכלרה יהיו נסתרים ככל הניתן ובתיאום עם משרד הבריאות
והמשרד להגנת הסביבה.

בינוי

ד

בייעוד מגורים ג', כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית תמל/1016 פרט לשינויים הבאים :
1. חצרות פרטיות בחזית הפונה לרחוב יהיו בתחום קווי הבניין.
2. שינוי לסעיף 4.3.2 (ב) מתכנית תמל/1016 בנוגע לחנייה בטיפוס E : תותר חניה תת קרקעית
ו/או חניה בנויה מקורה בלבד. לא תותר חניה עילית חיצונית. חניה בנויה מקורה תהיה בתחום
קווי הבנין אשר ישולב עיצובית כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים.
3. שינוי לסעיף 4.3.2 (ב) מתכנית תמל/1016 בנוגע לקווי הבניין בטיפוס E : קווי הבניין לרחובות
ולשבילים הינם מחייבים לפחות ב-30% מאורך חזית הבניין.
4. שינוי לסעיף 4.3.2 (ג) מתכנית תמל/1016 בנוגע לחנייה בטיפוס F : תותר חניה תת קרקעית ו/או
חניה עילית מוצלת על ידי עצים ו/או חניה עילית מקורה בקירוי קל לפי פרט סטנדרטי. תותר
חניה בתוך מבנה בתחום קווי הבניין אשר ישולב עיצובית כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים. מספר
מקומות החניה העיליים לא יעלה על 30% מסך החניות הנדרשות בכל תא שטח, על פי התקן.
חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. במקרה של חניה עילית שאינה במבנה, החניה העילית
תוסתר מהרחוב על ידי בינוי או באמצעות הרחקתה לפחות 2 מ' מגבול המגרש ונטיעת צמחייה
להסתרתה. מקסימום 30% מאורך החזית יותר לשימושי חנייה עילית.
5. שינוי לסעיף 4.3.2 (ד) מתכנית תמל/1016 בנוגע לקווי הבניין טיפוס F : קו הבניין לשדרות רגר
הינו מחייב לפחות ב 60% מאורך חזית הבניין.
6. במגרש בו יש יותר מיחידת דיור אחת, מפלס הכניסה הקובעת יקבע בנפרד עבור כל בנין.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית % מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	620	3270	5886	654		5232	80		3	2	(1)	(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור	621	1901	3422	380		3042	80		3	2	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	4394	553	277	62		100	55	1	2	1	(2)	(2)	5	3
מגורים א'	5277	583	292	62		100	55	1	2	1	(2)	(2)	5	3
מגורים א'	5283	500	250	62		100	55	1	2	1	(2)	(2)	5	3
מגורים א'	5397	527	263	62		100	55	1	2	1	(2)	(2)	5	3
מגורים א'	6040	9412	4500	1116		1440	55	18	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	6041	3903	2250	558		720	55	9	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	6042	4855	2500	620		800	55	10	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	6043	4760	2750	682		880	55	11	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	7008	4694	2750	875		4372	50	25	4	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ב'	7030	3803	1870	595	330	3157	50	17	4	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ג'	7025	6027	3410	1085		4188	50	31	5	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ג'	7500	9631	15942	4539		8921	50	130	12	2	(1)	(1)	(1)	(1)
שטח ציבורי פתוח	550	10757	1076											
שטח ציבורי פתוח	551	1235	124											

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:

הערות לטבלה נוגעות לכל תחום התכנית.

א. בייעוד מגורים בטיפוסים A-D, במגרש מדורג, יותר ניוד זכויות ממעל למתחת הכניסה הקובעת. שטח כל אחד מהמפלסים לא יפחת מ-30% מסך כל השטח הבנוי.

ב. בטיפוס E בלבד :

ב 1. יותר ניוד זכויות ממעל למתחת לכניסה הקובעת לשם שיפור התאמת המבנה למצב הטופוגרפי.

ב 2. יותר ניוד של קומה אחת בלבד ממתחת למעל הכניסה הקובעת וממעל למתחת הכניסה הקובעת.

ב 3. תותר קומת חניה נוספת מתחת לכניסה הקובעת לצרכי חניה בלבד בהתאם לתקן התקף ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו

ג. ביעוד מגורים במגרש בו יש יותר מיחידת דיור אחת, מפלס הכניסה הקובעת יקבע בנפרד עבור כל בנין.

ד. הערות 10-15 לטבלה 5 מתמל/1016 מבוטלות.

ה. עדכון להערה 2 לטבלה 5 מתמל/1016 :

במגרשים ששטחם בין 350-425 מ"ר : שטח הבנייה העיקרי המירבי הוא 60% משטח המגרש, ובכל מקרה עד 250 מ"ר.

במגרשים ששטחם מעל 425 מ"ר : שטח הבנייה העיקרי המירבי הוא 50% משטח המגרש, ובכל מקרה עד 350 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.

(2) לפי סעיף 4.1.2 (א) בתכנית תמל/1016.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. פיתוח המגורים יתבצע בד בבד עם פיתוח שטחי הציבור והתשתיות הנדרשים עבורם. מהנדס העיר יקבע ביחס לכל מתחם את צרכי הציבור הנדרשים (מבני ציבור, שטחים פתוחים, מתקני תשתית, פתרונות תחבורה, שבילי אופניים וכד') לרבות שלביות פיתוח ושיווק כתנאי להגשת היתרי בניה.
2. תנאי מקדים לקידום היתרי בניה בתחום התכנית הינו אישור תכנית בינוי עיצוב ופיתוח בקנ"מ 1: 500 לכל שטח התכנית או למתחמים משמעותיים ממנה ע"י הועדה המקומית. העברת הודעה לנציג שר הביטחון תיערך עם הגשת תכניות הבינוי והפיתוח. התכנית תכלול: מפלסי קרקע במגרשים יחסית לרחוב, מפלסי כניסה קובעת של המבנים, תנוחה ומפלסי קירות תומכים, חלוקה בין גינות פרטיות מוצמדות וגינות פרטיות משותפות ומפלסיהן, העמדת המבנים וגודלם המשווער במסגרת קווי הבניין, גדרות ושערים, מפלסי הדרכים, חתכי רחוב, תכנון מפלסי החניות, כניסות למגרשים ופריסת החניות במגרשים, הנחיות לגינון לרבות גינון חניות, תכנית הצללה לשטחים הציבוריים, תכנית פיתוח לשטחים הפתוחים כולל נחלים, ניהול הנגר העילי, מיקום מתקני תשתית לרבות פילרים מתקני פינוי פסולת, חומרי בניין וחומרי גמר, פרטי בניין אופייניים, חזיתות, מבני חניה ואופן אוורורם, פרטי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, שבילי הולכי רגל ואופניים ורכיבים נוספים על פי דרישת מהנדס העיר.
- תכנון שבילי אופניים יעשה בשלב בינוי לביצוע.
3. תנאי להיתר בנייה בתאי שטח הפונים לנחל עשן הינו ייצוב גדת נחל עשן לאורך הטיילת.
4. בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה לפי המדיניות העירונית שתהיה בתוקף באותה העת, כגון:
 - א. הצללת חזיתות
 - ב. שימור אנרגיה
 - ג. בידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית
 - ד. שימוש וניצול אנרגיה סולארית
 - ה. הצללת שטחים ציבוריים, שבילים ואזורי שהיית אדם מחוץ למבנים
 - ו. אמצעים לחסכון במים שפירים
 - ז. שימוש בצמחיה חסכונית במים
 - ח. שימוש בתאורה טבעית
 - ט. תכנון פתחים שיאפשרו אוורור טבעי איכותי
 - י. מחזור פסולת
5. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות הקיימות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
6. תנאי להיתר בנייה וחפירה יהיה ביצוע סקר גז פאסיבי (סג"פ) בהתאם לתכנית המוצעת בסקר הקרקע ההיסטורי שאושרה על יד המשרד להגנת הסביבה.

תנאים בהליך הרישוי

6.1

סקר הקרקע ייערך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה העדכניות לעת ביצוע הסקר.

7. תנאי להיתר בניה במגרשים 610-611, 4915-4916, 4918, 4922-4925, 4927-5366, 6027-6036, 6238-6246, 6515-6516 ו- 7502-7508, הממוקמים בתחום חשיפה לרעש מטוסים, הינו הגשת דו"ח אקוסטי כחלק מההיתר ואשר יכלול הפתרונות למיגון הנדרש.

8. טרם אישור היתר הבניה לשורת המגרשים הראשונה לאורך שדרות רגר יוכן נספח אקוסטי אשר יוגש ויאושר על ידי הגורם הסביבתי המוסמך. המיגון האקוסטי הספציפי הנדרש ייקבע בהתאם לנספח ויכלל במסמכי ההיתר.

בינוי

6.2

בהתאם לתכנית תמל/1016

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה

תאור שלב

מספר שלב

בהתאם לתכנית תמל/1016

1

7.2 מימוש התכנית

בהתאם לתכנית תמל/1016