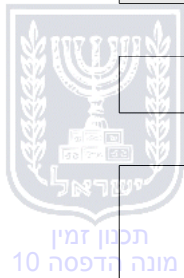


הוראות התכנית

תכנית מס' 609-1282342

מגרש מס' 233 שכונת רמת יורם, נתיבות



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נתיבות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005346344/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת מגרש 233 בשכונת רמות יורם נתיבות, ביעוד מגורים ג', מבקשת להוסיף 2400 מ"ר שטחים עיקריים ומניידת 350 מ"ר שטחי שירות מתת קרקע לעילי וכן תוספת של 28 יחידות דור .



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגרש מס' 233 שכונת רמת יורם, נתיבות

מספר התכנית 609-1282342

1.2 שטח התכנית 10.834 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) (6), 62 א (א) (8), 62 א (א) (1) (1) (א) (3), 62 א (א) (ב13)

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	158450
קואורדינאטה Y	593550

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 233 מהווה חלק מתמ"ל 1040 שכונת "רמות יורם" וממוקם על מפגש השדרות הראשיות

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 שכונת רמות יורם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39985	מוסדר	חלק	132	

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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אהוד רזיאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אהוד רזיאל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי 233	13: 22 26/12/2023	אהוד רזיאל	21/12/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח בינוי חזיתות וחתכים 233	13: 23 26/12/2023	אהוד רזיאל	26/12/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	תכנית פיתוח 233	13: 24 26/12/2023	ארירל סדרה	26/12/2023	1	1: 200	רקע	סביבה ונוף
לא	תכנית תנועה וחניה קומת מרתף	09: 16 23/01/2024	עמי גוטליב	21/12/2023		1: 200	רקע	תנועה
לא	תכנית תנועה וחנייה קומת קרקע	09: 17 23/01/2024	עמי גוטליב	21/12/2023		1: 200	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 50 15/05/2024	אילן אזוט	22/01/2024	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	שרון מילר		יפרח מילר	אשקלון	היצול	14			
	פרטי	הנדסה בנייה ופיתוח דשרז		דשרז	אשקלון	כצלסון	13	08-6744486		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שרון מילר	2162013 16		אשקלון	היצול	14	08-6744486		
פרטי	הנדסה בנייה ופיתוח דשרז		דשרז	אשקלון	כצלסון	13	08-6744486		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	אהוד רזיאל		רזיאל אדריכלים	תל אביב- יפו	נחלת בנימין	17	03-5101148		Office@razielarch.com
מודד	מודד	אילן אזוט	1301	אאג אזוט בעמ	באר שבע	יהודה הנחתום	10	08-6499959		
אדריכל נוף	יועץ	אריאל סדרה	513120972		הוד השרון	הנגר	24	09-7407401		ariel@asadra.co.il
תנועה	יועץ	עמי גוטליב	108188		קרית טבעון	השקדים	21			

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 ויחידות דיור במגרש 233 בשכונת רמות יורם, נתיבות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח המותר לבניה למגורים-הוספת 2400 מ"ר עיקרי לפי סעיפים 62א(א)(13ב), 62א(3) ו- 62א(1) (1) לחוק. (מ- 18,150 מ"ר ל- 20,550 מ"ר).

2. ניווד שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע (350 מ"ר) לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק. (מ- 6,600 מ"ר ל- 6,950 מ"ר)

3. הוספת יחיד (28 יחיד) לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק. (מ- 165 יחיד ל- 193 יחיד).



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		233
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	233
בלוק תחנת השנאה	מגורים ג'	233
קו מים עיילי	מגורים ג'	233

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	10,834.13	100
סה"כ	10,834.13	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	10,834.13	100
סה"כ	10,834.13	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)					מספר יח"ד	מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(4) 2316	4	5	3	3	10	(3) 193	70	(2) 18067	0	(2) 6950	(1) 20550	10384.13	233	מגורים ג'	מגורים ג'		

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) הוספת 2400 מ"ר עיקרי לפי סעיפים 62(א)(ב3)(א)(3) ו 62א(א)1(1) לחוק.
- (2) נידוד שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע (350 מ"ר) לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק.
- (3) תוספת יח"ד (28 יח"ד) לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק.
- (4) תוספת 12 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד לפי תמל 1040/1.






תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 קווי תשתית</p> <p>ע"פ תכניות קודמות תמל 1040,1040/1 - הוראות תכניות אלה ימשיכו לחול</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.2 בינוי</p> <p>ד. חזיתות הבנינים וקירות הפיתוח יתוכננו כך שישמרו על דופן רחוב בנויה, תוך דגש על המרחב הציבורי והבטחת צל במרבית שעות היום.</p> <p>ה. בכל יעודי הקרקע מלבד "מבנים ומוסדות ציבור" - הבינוי יצמד לפחות 50% מקווי הבנין הפונים אל הרחוב. בתנאי שטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" - הבינוי יצמד לפחות 70% מקווי הבנין הפונים אל הרחוב.</p> <p>ו. חיפוי הבנינים בבניה רוויה, ביעוד מסחר, מסחר ותעסוקה ומבני ציבור - יהיה כולו חיפוי מחומרים מחומרים קשיחים בלבד ובגוונים בהירים ובהנחה אופקית עם תפרים סגורים ובלתי מודגשים, אבן מתועשת, זכוכית, אלומיניום, לוחות ואריחי בטון מתועש, לוחות מתועשים אחרים, הכל ע"פ אישור מהנדס העיר.</p> <p>ז. ביעוד "מגורים ג"י", "מגורים ד"י" ו"עירוני מעורב" - יותרו דירות גן עם גינה צמודה בקומת הקרקע ובתנאי שיובטח שטח מפותח בסך 4 מ"ר/ ליח"ד, לטובת כלל הדיירים ונגיש להם. (לא יותרו גינות פרטיות לחזית הרחובות הראשיים (דרכים מס', 4,5,6,9,10 ח.הכניסה הראשית לבנינים תתוכנן כך שתפנה לרחוב.</p> <p>ט. ביעודי מגורים ועירוני משולב - יותרו אך ורק מרפסות גזוזטרא חופפות. מרפסות הגג לא יחרגו מנפח הקומה שמתחתיהן. הוראה זו תחול עד למתן הנחיות מרחביות בנושא.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.3 גובה מבנים בגין בטיחות טיסה</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 טכנים על המבנה ועזרי 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>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.4 חניה</p> <p>א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. החניה תשולב עם נטיעות עצי צל להצללת מכוניות, עץ לכל 4 חניות. גמר היצוף יהיה בחומר מחלחל תוך דגש להשעיית נגר עילי.</p> <p>ג. חניה תת קרקעית - קומת המרתף לא תבלוט מעל 0.5 מ' ביחס לגובה המוצע של המדרכה בחזית המגרש. פתחי אוורור ישולבו בחזית המבנה ו/או יוצמדו ויושלכו בגדרות הבנויים בחזיתות האחוריות.</p> <p>ד. ביעוד "מגורים ג"י", "מגורים ד"י", "עירוני מעורב", "מסחר ותעסוקה" ו"מסחר" -</p> <p>1. תותר חניה עילית של עד 30% מסך מקומות החניה הנדרשים ובתנאי שיובטח שטח מפותח ראוי בתחומי המגרש לרווחת התושבים.</p> <p>2. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה ועינה בנגישות מרבית לחזיתות.</p> <p>3. תותר הקמת מרתף חניה עד גבול המגרש הקדמי, תוך הבטחת רצועה ברוחב של 2 מ' ועומק של 1.5 מ' בחזית הבניין למילוי אדמה עבור שתילת עצים.</p>	<p>6.4</p>

<p>עתיקות</p> <p>6.5</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התל"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 בקוי הבנין העולה על 10%.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>6.6</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>ניהול מי נגר</p> <p>6.7</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 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>חשמל</p> <p>6.8</p> <p>ע"פ תכניות קודמות תמל 1040/1, 1040 - הוראות תכניות אלה ימשיכו לחול</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>6.9</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית ל"תכנית בינוי ופיתוח" בקנ"מ 500:1 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: א. מפלס פני הקרקע לכל מגרש. ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטפוגרפיה הטבעית. ג. קירות תמך וגדרות, גובהם ומאפייניהם העיצוביים כולל תכנון גומחות. 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. ה. קביעת פרטים אופייניים מנחים. ו. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים. ז. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות. ח. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית.</p>	

<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>ט. התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד 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 align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>ע"פ תכניות קודמות תמל 1040/1, 1040 - הוראות תכניות אלה ימשיכו לחול</p>	
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.11</p>
<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 ופיתרון לעודפי העפר.</p>	
<p align="center">הוראות פיתוח</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>1. רצועת גינון משותפת לדיירי הבנין מול דירות גן:</p> <p>תוגדר רצועת גינון ברוחב של מטר מגבול המגרש בחזית קדמית באזורי הגינון, כפי שמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>לא תותר הקמת גדר או כל אלמנט מבונה אחר בתחום הרצועה.</p> <p>2. גינון ופיתוח במגרשים בכל יעודי המגורים וביעוד עירוני מעורב:</p> <p>1. גינון על גגות חניון תת קרקעי/ מרתף - לפחות 20% משטח הגג של חניון ששטחו חורג מתכסית שטח המבנה יהיה מוגן ע"ג מצע מנותק איכותי דוגמת פרלייט.</p> <p>2. יש לתכנן עץ עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי (מחוץ לתכסית הבניין ושטחים של רמפות ירידה לחניון).</p> <p>3. בחזית המגרש הפונה לרחוב יש לתכנן עץ כל 7 מ"ר.</p> <p>א. עומק שתילה - יש לספק עומק שתילה מינימלי של 30 ס"מ עבור כל עץ. יש לדאוג ליצר בסיס של 8 מ"מ מצע שתילה עבור כל עץ.</p> <p>ב. העצים שיחשבו בספירת העצים במגרש יהיו עצי צל רחבי עלים.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לעמוד בתנאים הנ"ל עקב אילוצים טכניים או אילוצים אחרים, הקלות יאושרו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>3. בחזית המגרשים בגבול המגרש עם הרחוב או כל מרחב ציבורי אחר יבוצעו קירות פיתוח. לא</p>	

הוראות פיתוח	6.12
<p>תותר בניית מסלעות בחזיתות המגרשים. גובה הקיר המקסימלי יהיה עד 120 ס"מ מפני המדרכה הנמוכים.</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 עפ"י 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 בניה ותוגש לאישור הועדה המקומית.</p> <p>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 בתכנון. העצים יישמרו, יועתקו או יכרתו עפ"י הוראות הרשות המקומית.</p>	



הוראות בזמן בניה	6.13
<p>ע"פ תכניות קודמות תמל 1040,1040/1 - הוראות תכניות אלה ימשיכו לחול</p>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים

