

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-1024942

מגרשי מגורים מס' 214, 217 בשכונת רמות יורם, נתיבות

מחוז

דרום

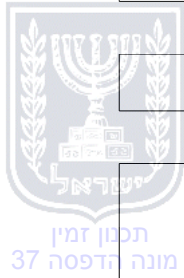
מרחב תכנון מקומי

נתיבות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005186180/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה שטחי בניה ויחידות דיור למגרשים 214 ו-217 ביעוד מגורים בשכונת רמות יורם שבנתיבות.

במגרש 214 יוגדלו שטחי המסחר הכוללים ב 500 מ"ר, יתווספו 300 מ"ר לצורך מרפאות לצורכי ציבור, יתווספו 1500 מ"ר למגורים, במגדל המגורים תתווסף קומה אחת למגורים כך שיהיו סה"כ 19 קומות ובסה"כ 153 יחידות. כמו כן במסגרת התכנית יעודכן קו הבנין הצידי ל 3 מ'.

במגרש 217 יוגדלו שטחי המסחר הכוללים ב 500 מ"ר, יתווספו 300 מ"ר לצורך מרפאות לצורכי ציבור, יתווספו 1300 מ"ר למגורים, במגדל המגורים תתווסף קומה אחת למגורים כך שיהיו סה"כ 19 קומות ובסה"כ 144 יחידות. כמו כן במסגרת התכנית יעודכנו קווי הבנין הצידי והקדמיים ל 3 מ'.

בנוסף, במסגרת התכנית יעודכנו הוראות בדבר בינוי ועיצוב: ביטול סטיה ניכרת בתוספת קומות בבנין רב קומות, ביטול חובת נסיגה במבנים, ביטול חובת תכנון קולונדה ומתן אפשרויות נוספות לעיצוב חזיתות מסחר מוצלות, ביטול היצמדות לקוי בנין ומתן אפשרויות נוספות לעיצוב דופן הרחוב, הקטנת רצועת גינון מ 2 מ' ל 1.7 מ' ומתן אפשרות לתכנון עצים בהתאם לפרמטרים שישקלו בתכנון מפורט להיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשי מגורים מס' 214, 217 בשכונת רמות יורם, נתיבות

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

609-1024942

מספר התכנית

13.105 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62
(א) (8), א62 (א) (1) (4), א62 (א) (1א), א62 (א) (13ב), א62 (א) (13ג)

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	158473
קואורדינאטה Y	593866

1.5.2 תיאור מקום

שכונת 'רמות יורם' ממוקמת דרומית לכביש מס' 25, במפגש הרחובות שדרות ויצמן ואריאל שרון.

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
39982	מוסדר	חלק	6	
39985	מוסדר	חלק	11	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תמל/ 1040	217, 214

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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/ 1040</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1040 ממשיכות לחול.	7597	218		02/10/2017
<u>תמל/ 1040 / 1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1040 / 1 ממשיכות לחול.	8724	4760		05/03/2020



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				אורן כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1	28/09/2023	אורן כהן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	28/09/2023	אורן כהן	16: 48 28/09/2023	נספח בינוי	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 500	1	28/09/2023	נתי בלוקא	14: 08 28/09/2023	נספח פיתוח	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	07/02/2024	עמי גוטליב	10: 23 11/02/2024	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/10/2023	ודים סימנדוייב	16: 02 30/10/2023	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

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			רמי צרפתי חברה לבניה בע"מ	יד בנימין	דיה	1	08-8598687	08-8592979	bar@ramisarfat.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רמי צרפתי חברה לבניה בע"מ	יד בנימין	דיה (1)	1	08-8598687	08-8592979	bar@ramisarfat.co.il

(1) כתובת: עובדיה 1.

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
הנדסאי אדריכלות נוף	יועץ נופי	נתי בלוקא	37898	נ. בלוקא אדריכלות נוף בע"מ	כפר סבא	ויצמן	125			nati@baluka.co.il
מהנדס כבישים ותנועה	יועץ תחבורה	עמי גוטליב	108188	עמי גוטליב הנדסת כבישים תנועה וניקוז	קרית טבעון	השקדים	21	072-3251505		a.gottlieb.eng@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	חטיב ניזאר	1021	אביטן ל.ג. מדידות והנדסה בע"מ	באר שבע	בלפור	35			zahi212222@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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 ויחידות בתאי שטח 214 ו-217 וכן שינוי בהוראות הבינוי מתמל/1040 ותמל 1/1040.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בהתאם לסעיף 62א (א) (6):

- א. העברת השטח העיקרי משימוש מגורים לשימוש מסחר - 400 מ"ר, מ - 800 מ"ר ל - 1200 מ"ר במגרש 214.
- ג. העברת שטח השרות משימוש מגורים לשימוש מסחר - 100 מ"ר, מ - 200 מ"ר ל - 300 מ"ר במגרש 214.
- ד. העברת השטח העיקרי משימוש מגורים לשימוש מסחר - 400 מ"ר, מ - 800 מ"ר ל - 1200 מ"ר במגרש 217.
- ה. העברת שטח השרות משימוש מגורים לשימוש מסחר - 100 מ"ר, מ - 200 מ"ר ל - 300 מ"ר במגרש 217.

2. הוספת שימוש לצורכי ציבור במגרש המיועד למגורים בהתאם לסעיף 62א(א) (13ג) (א):

- א. הוספת שימוש וכן הגדלת השטח הכולל לצורך שטח עיקרי למרפאות ב- 200 מ"ר במגרש 214.
- ב. הוספת שימוש וכן הגדלת השטח הכולל לצורך שטח שרות למרפאות ב- 100 מ"ר במגרש 214.
- ג. הוספת שימוש וכן הגדלת השטח הכולל לצורך שטח עיקרי למרפאות ב- 200 מ"ר במגרש 217.
- ד. הוספת שימוש וכן הגדלת השטח הכולל לצורך שטח שרות למרפאות ב- 100 מ"ר במגרש 217.

3. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים בהתאם לסעיף 62א (א) 1(1) ו/או 62א (א) (13ב):

- א. הוספת שטח עיקרי למגורים 900 מ"ר במגרש 214
- ב. הוספת שטח שרות למגורים 600 מ"ר במגרש 214
- ג. הוספת שטח עיקרי למגורים 800 מ"ר במגרש 217
- ד. הוספת שטח שרות למגורים 500 מ"ר במגרש 217

4. הגדלת מספר יחידות הדיור בהתאם לסעיף 62א (א) (8):

- א. הגדלת מספר היחידות מ - 129 ל - 153, 24 יחידות במגרש 214.
- ב. הגדלת מספר היחידות מ - 120 ל - 144, 24 יחידות במגרש 217.

5. שינוי בקווי בניין הקבועים בתכנית בהתאם לסעיף 62א (א) (4):

א. כמסומן בתשריט.

6. שינוי בגובה הבינוי, קביעת גובה בנין ומספר הקומות בהתאם לסעיף 62א (א) (4):

- א. תוספת קומה מ - 18 ל - 19 קומות במגרש 214.
- ב. תוספת קומה מ - 18 ל - 19 קומות במגרש 217.

תכנון זמין
מונה הדפסה 37תכנון זמין
מונה הדפסה 37

7. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 62א (א) (5).

א. ביטול סטיה ניכרת בתוספת קומה בבנין רב קומות.

ב. ביטול חובת נסיגה במבנים.

ג. ביטול חובת תכנון קולונדה ומתן אפשרויות נוספות להצללה בחזית המסחר עד גבול המגרש.

ד. ביטול חובת היצמדות לקוי בנין.

ה. הקטנת רצועת גינון מינימלית בחזית הבנין מ 2 מ' ל 1.7 מ'.

ו. ביטול הוראות פיתוח כמותיות מחייבות בנושא שתילת עצים.

ז. ביטול חובת ביתני אשפה כפתרון יחיד לפינוי אשפה.



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

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		217, 214
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	מגורים ד'	217, 214
חזית מסחרית	מגורים ד'	217, 214

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	13,105	100
סה"כ	13,105	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	13,105.09	100
סה"כ	13,105.09	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. מסחר בקומת הקרקע ובקומה 1 במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" מסחר קמעונאי, בתי אוכל, גלריות, מוסדות ציבור, מוסדות פיננסיים, משרדים ומרפאות לצורכי ציבור.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי עיצוב אדריכלי - גגות בנינים יהיו שטוחים. לא יותרו גגות רעפים. - הגג העליון ישמש למערכות הטכניות המשותפות הנדרשות. לא יותרו מתקנים הנדסיים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש. - תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובתנאי שהמחסן מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה ויפנה לחזית אחורית או צידית ו/או במרתף. יותרו מחסנים דירתיים בכל קומה אך ורק עבור הדירות באותה קומה. שטח המחסן לא יעלה על 7 מ"ר בממוצע ליחיד. - תותר חלוקת משנה של תא שטח באישור הוועדה המקומית. במידה ותבוצע חלוקת משנה, תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר משותף לחניה. - לפחות 25% מהדירות בכל תא שטח תהיינה דירות קטנות. ניתן לשנות את תמהיל יחיד המפורט בסעיף זה ובלבד שסך יחיד הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק. - ניתן יהיה להפנות דירות גן לרחוב. - שטחי המסחר, בתי האוכל, מוסדות הציבור והפיננסיים, המשרדים והמרפאות יהיו בקומת הקרקע ובקומה 1 בלבד ויותר כמבנה נפרד. - תותר סטייה של עד 40% מקו בניין עבור מרפסות, פרגולות ועמודי בטון לפרגולה בלבד. - תותר הצללה בחזית המסחר עד גבול המגרש.
ב	מסחר סימון מהתשריט: חזית מסחרית מסחר: - קומת המסחר במפלס הקרקע תהיה קומה כפולה ותאפשר קומת גלריה, השטח שבין גבול המגרש וקו הבנין יפותח באופן רציף והמשכי עם המדרכה הסמוכה ללא הפרשי גבהים או חסימות כלשהן וישמש לטובת המרחב הציבורי. - פתרון הבינוי יאפשר הפרדה בכניסות לשימושים השונים. - יתוכנן פתרון אשפה נפרד מפתרון האשפה למגרים עבור שטחי המסחר.
ג	הוראות כלליות - לא תהיה חובת היצמדות לקווי בנין קדמיים ובלבד שהבינוי יהווה דופן לרחוב. - רצועת גינון משותפת לדיירי הבניין מול דירות גן: במגרשים בהם מתוכננות דירות גן במפלס

4.1

מגורים ד'

- הקרקע של בניין, תוגדר רצועה מגוננת ברוחב של 1.70 מ' מגבול המגרש הפונה אל חזית הרחוב. לא תותר הקמת גדר או כל אלמנט מבונה אחר בתחום הרצועה.
3. יש לתכנן עצים עבור השטחים הפתוחים כולל אזורי החניה העיליים. כמות, עומקי השתילה ואופן הריכוז שלהם יתוכננו בתכנון מפורט ע"י יועץ פיתוח כחלק מהבקשה להיתר.
4. תותר הקמת מרתף חניה עד גבול מגרש קדמי. רצועות שתילה בחזיתות הבנין יתוכננו בתכנון מפורט להיתר.
5. פתרון אשפה, אופן האצירה ואופן פינוי האשפה יתואם עם המחלקות הרלוונטיות בשלב התכנון המפורט להיתר.



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	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט								
						עיקרי	שרות		עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה								
(1)	(1)	(1)	(1)	2	19	153	70	32415	12065		5660	14690	7097	214	מגורים ד'	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2			1700	200		300	1200	7097	214	מסחר	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2			(2) 300			100	200	7097	214	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	19	144	70	29017	10217		5200	13600	6008	217	מגורים ד'	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2			1700	200		300	1200	6008	217	מסחר	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	2			(2) 300			100	200	6008	217	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	מגורים ד'

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:

- בהתאם לתכנית תמל/1/1040 - תותר תוספת 12 מ"ר למרפסת במוצע לכל יח"ד, בנוסף לזכויות הבניה המפורטת בטבלה 5.
- יותר קו בנין 0 למרתפים ובתנאי הבטחת חלחול כנדרש.
- בהתאם לתכנית תמל/1/1040 - בייעודים בהם מתאפשרים מצללות למיניהן, השטח הדרוש לבנייתם לא יכלל במניין שטחי הבניה ויתאפשר בנוסף למצויין בטבלה זו.
- תותר סטייה של עד 40% מקו בנין עבור מרפסות, פרגולות ועמודי בטון לפרגולה בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) שטחים אלו ישמשו למרפאות לצורכי הציבור בלבד. לא יתאפשר שימוש למרפאות בעלות אופי מסחרי.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה ייוצאו בהתאם לתנאים המפורטים בתכנית תמל/1040 ו- תמל/1040/1 ובכפוף לשינויים המפורטים בתכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

