

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0660761

מגרשים 701-703 נווה שרון, נתיבות

מחוז

דרום

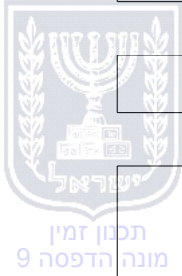
מרחב תכנון מקומי

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

תכנית זו חלה על מגרשים מס' 701-703 בשכונת נווה שרון, נתיבות. ומבקשת להוסיף יח"ד, ולשנות הוראות בינוי במגרשים הנ"ל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשים 701-703 נווה שרון, נתיבות

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

609-0660761

מספר התכנית

21.254 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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	159331
קואורדינאטה Y	594288

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39947	מוסדר	חלק	118, 120, 131	4, 119, 129

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמל/ 1050	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1050 ממשיכות לחול.	7597	219	02/10/2017
135 /03 /22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 135 /03 /22 ממשיכות לחול.	6491	646	01/11/2012
609-0185280	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0185280 ממשיכות לחול.	6938		10/12/2014
609-0358143	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0358143 ממשיכות לחול.	7278	7567	06/06/2016



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				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250		25/07/2018	טלי אלפסי דרור	03/09/2018	נספח בינוי ופיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	25/07/2018	יוסי כהן	29/07/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	25/06/2018	ישראל מסילטי	25/06/2018	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		וועדה מקומית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938711		hagit.netivot@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יהודת צרפת 4.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י	באר שבע	התקוה	4	08-6264220	08-6264250	
אחר				עיריית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938711		hagit.netivot@gmail.com

(1) כתובת: יהודת צרפת 4.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		taba@mesilat.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	טלי אלפסי דרור	157792		אשקלון	(1)		054-3805375		tallialfassi@gmail.com
מהנדס - יועץ תנועה	יועץ תחבורה	יוסי כהן	32281	א.ד. כהן בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31			diana@adcohen.co.il
מודד מוסמך	מודד		598	חצב הנדסה ומדידות	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683	08-6232550	

(1) כתובת: הטייסים 73/12, אשקלון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
יח"ד קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות

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 הוראות בינוי במגרשים מס' 701-703 שכ' נווה שרון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת יח"ד במגרשים 701-703, וכן הגדלת הצפיפות המריבית המותרת לבנייה למגורים (בהתאם למפורט בטבלה 5).

א. מגרשים מס' 701-702 - מ-105 יח"ד ל-117 יח"ד.

ב. מגרש מס' 703 - מ-70 יח"ד ל-78 יח"ד.

2. שינוי הוראות בינוי במגרשים מס' 701-703 כמפורט בסעיף 4.1 וכן:

א. הקלה של 40% מעבר לקו בניין קדמי עבור מרפסות.

ב. פתרונות החנייה בתחומי המגרשים יתבססו על חניה עילית בלבד.

3. ניוד שטחי שרות בלתי מנוצלים בסך 200 מ"ר ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע בכל מגרש.

4. קביעת הנחיות בדבר יח"ד קטנות בכל תא שטח.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	701 - 703

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	21,255	100
סה"כ	21,255	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	21,254.98	מגורים ג'
100	21,254.98	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מבנים בגובה 10 קומות עם אפשרות לחניה תת קרקעית, דירות גן ודירות גג (פנטהאוז). 2. יח"ד קטנות - לפחות 20% מהדירות בכל תא שטח תהיינה בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר שטח עיקרי. 3. חלה חובת הקמת מעלית וחדר לשרות הדיירים, בכל בניין. 4. חובה הקמת מחסן לכל דירה שגודלו בין 2.5 ל 6 מ"ר ומיקומו יהיה בקומה בה ממוקמת הדירה או במרתף. 5. תותר הקמת מרתף עבור אחסנה, חניה ומתקנים הנדסיים. 6. בקומת קרקע תותר הקמת מחסן גינה עבור דירת הגן בתנאים להלן: <ol style="list-style-type: none"> א. המחסן מהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישולב בחזית צידית ו/או אחורית בלבד. ב. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. ג. כניסה למחסן תהיה חיצונית בלבד. לא תותר כניסה מתוך הדירה. 7. הקמת פרגולות ומצללות תהיה בנסיגה של 2.5 מ' מכל גבולות המגרש. 8. בכל מגרש תשמר רצועה לאורך כל חזית המגרש הפונה לרחוב, לטובת גינון, מעברים ונטיעות ברוחב ובעומק של 1.5 מ' לפחות, ובהתאם לכך גם יתוכננו החניונים התת קרקעיים. 9. בחזית המגרשים בגבול המגרש עם הרחוב יבוצעו קירות גדר. לא תותר בניית מסלעות בחזיתות המגרשים. גובה הקיר המקסימלי יהיה 1.8 מ' מפני המדרכה. 10. הכניסה הראשית לבניינים תתוכנן כך שתיפנה לרחובות הראשיים. 11. תותר חריגה של עד 40% מעבר לקו בניין קדמי עבור מרפסות וגזוזטראות. 11. מפלס הכניסה למבנים לא יעלה על 1.4 מ' ביחס לגובה הממוצע של המדרכה בחזית המגרש. 12. שינוי הוראות בינוי מתוקף תכניות מס' 609-0185280 ו 135 /03 /22 : <ol style="list-style-type: none"> א. ביטול הנחייה לביצוע נסיגה בקומת גג מחזית בניין הראשית (תותר סגירת קומה מלאה). ב. ביטול הנחייה לביצוע נסיגה בקומה 5. 13. חומרי גמר ועיצוב: <ol style="list-style-type: none"> א. חיפוי אבן טבעית של כל חזיתות הבניין עם שילוב אלמנטים מפח אלומיניום וזכוכית. יותר גמר טיח במפרסות ומצללות. ב. יותר שילוב גגות שטוחים ומשופעים. פרטי עיצוב הגגות יכללו בין היתר את המערכות ההנדסיות לבית המשותף. לא יותרו מתקנים הנדסיים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש המותקנים על גבי שיפוע הגג. הקולטים לא יבלטו יותר מ-15 ס"מ מפני הגג העליונים. 14. יתאפשר לשלב דירות גן בחזית המגרשים לכיוון כביש 42,4 תוך שמירה על רצועת גינון ברוחב 2 מ', בהתאם להנחיות הועדה המקומית. 15. פתרונות החניה בתחומי המגרשים יתבססו על חניה עילית ע"פ תקן חניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ג'	701	8216	11550	3875		4525	19950	30	117	14.24	10	1	(1)	(1)	(1)
מגורים ג'	702	7339	11550	3875		4525	19950	30	117	15.94	10	1	(1)	(1)	(1)
מגורים ג'	703	5698	7700	2650		2950	13300	30	78	13.6	10	1	(1)	(1)	(1)



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
(1)	701	מגורים ג'
(1)	702	מגורים ג'
(1)	703	מגורים ג'

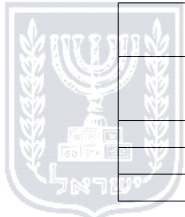
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

תותר חריגה של עד 40% מעבר לקו בניין קדמי עבור מרפסות וגזוזטראות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

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 ע"י 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 הסופיים לכל מגרש.
 - ב. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 - ג. קירות תמך וגדרות, גובהם ומאפיהם העיצוביים כולל תכנון גומחות.
 - ד. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב 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. פתרונות לסילוק אשפה בתאם לסוג הבינוי.
 - ו. קביעת פרטים אופייניים מנחים.
 - ז. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים.
 - ח. פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
 - ט. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית.
 - י. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.
 - יא. התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה), הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי קרקע ומים וכיו"ב, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.
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.
3. תנאי למתן היתר יהיה תאום עם בעל הרשיון לחלוקת גז טבעי בדבר תכנון וביצוע של כל עבודה נדרשת להקמת קווי חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך ו/או נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

6.2**אדריכלות**

1. חיפוי הבניינים בבנייה רוויה - יהיה כולו חיפוי מחומרים קשיחים בלבד ובגוונים בהירים. חומרי החפוי יהיו- אבן טבעית בסיתות שיקבע על ידי מהנדס העיר, אבן מתועשת, זכוכית, אלומיניום, לוחות ואריחי בטון מתועש באישור מהנדס העיר. יותר שימוש בטיח במרפסות ומצללות. ביעודי מגורים - יותרו מרפסות גוזזטרא חופפות.

6.3**בינוי ו/או פיתוח**

1. במידה ומתוכננות דירות גן במפלס הקרקע של בניין הפונות לחזית הרחוב או שצ"פ - תוגדרנה רצועה מגוננת ברוחב של 2 מטר מגבול המגרש הפונה אל חזית הרחוב ומשותפת לכל דיירי הבנין.
2. בבנייני מגורים יותרו דירות גן עם גינה צמודה בקומת הקרקע ובתנאי שיובטח שטח מפותח בסה"כ של 4 מטר לפחות ליח"ד לטובת כלל הדיירים ונגיש להם.
3. הכניסה הראשית לבניין תתוכנן כך שתיפנה לרחוב הראשי.

6.3

בינוי ו/או פיתוח

4. גינון ופיתוח בכל המגרשים הכוללים מגורים -
- א. בחזית המגרש הפונה לרחוב יש לתכנן עץ כל 7 מ', במידה והבינוי הוא לא בקו בנין 0.
- ב. עומקי שתילה- יש לספק עומק שתילה מינימלי של 120 ס"מ עבור כל עץ, וסה"כ 8 מ"ק מצע שתילה עבור כל עץ, אלא אם כן צוין אחרת.
- ג. העצים שיינטעו יהיו בגודל מינימלי 8 ע"פ טבלת הגדלים לעצי נוי של משרד החקלאות.
- ד. העצים שיחשבו בספירת העצים במגרש יהיו עצי- צל רחבי-עלים.
- ה. במידה ולא ניתן לעמוד בתנאים הנ"ל עקב אילוצים טכניים או אילוצים אחרים, הקלות יאושרו ע"י הועדה המקומית.
5. מפלס קומת הקרקע של המבנים יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש וגבוה ב-20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח ציבורי או בשטח הרחוב לפי הגבוה מבין השניים.
6. בבניה הרוויה פתרונות האשפה ימוקמו במבני אשפה שיבנו מחוץ לקו הבניין ובתוך תחום קו המגרש וכפי שיפורט ב"תכנית בינוי ופיתוח" כמפורט בסעיף 6.1.
- בבניה רוויה - מבנה האשפה יבנה מצידו החיצוני מחומרים תואמים לחומרי המבנה והגדרות שבמגרש. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה. ירוצפו בחומר רחיץ כגון אריחי קרמיקה או טרצו.
- בבניה צמודת הקרקע - כל מתקני ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי שהוא חלק מ"תכנית הבינוי והפיתוח" כמפורט בסעיף 6.1. הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן אין לסגור גישה למתקנים אלו. לכל יח"ד חובת התקנת גומחה לאחסון מיכל אשפה בנפח הנדרש.
7. 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 180 ס"מ מעל פני המדרכה הנמוכים.
- 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.
8. כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומים, יבוצעו מחומר קשיח באישור הועדה המקומית. לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג, או כל חומר ארעי אחר וזאת על פי הוראות תוכנית הפיתוח.
9. מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים (בגדר הבית בקומת הכניסה ובחדר המדרגות) ו/או טמונים בשלד הבניה ו/או בכל פתרון אחר אשר יאושר ע"י מהנדס העיר. לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, חשופים ע"ג עמודים ו/או חזיתות פנימיות של קומות העמודים.
- בבניה צמודת קרקע יאושר מקום אשר ישמש למיקום הפילרים למערכות התשתית כולל טלפון, חשמל, כבלים וכדומה הפילרים יהיו אחידים דלתות הפילרים יהיו מפח.
10. מצללות על גגות, מרפסות ועל חצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין. המצללות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר.
- במצללות לקרוי חניות יותר קו בנין אפס, תהיה אחידות בעיצובן ותפורטנה בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר.
- מצללות בחצרות פרטיות ובדירות צמודות קרקע יהיו חלק מן הבקשה להיתר בניה.

6.4

עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות

6.4

עתיקות

כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"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 בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.5

חניה

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה.
2. החניה תשולב עם נטיעות של עצי צל להצללת המכוניות, עץ לכל 4 חניות. וגמר הריצוף, בחניה שאינה מעל מרתף, יהיה בחומר מחלחל תוך דגש להשהיית נגר עילי.
3. תותר חניה עלית עד 100 % מסך מקומות החניה בתנאי שיובטח שטח מפותח ראוי לרווחת התושבים בתחומי המגרש.

6.6

בניה ירוקה

בקשות להיתר בניה מתוקף תוכנית זאת תכלולנה היבטים של בניה ירוקה כדלהלן:
א. מערכות טכניות, לרבות מערכות מיזוג אוויר מרכזיות של מבני ציבור ועסקים, מפוחים וכד' יותקנו ככול הניתן בחללים סגורים או במסתורים על הגגות, באופן שימנע מטרדי רעש.
ב. הצללת חזיתות.
ג. שימור אנרגיה.
ד. בידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.
ה. שימוש וניצול אנרגיה סולארית.
ו. הצללת שטחים ציבוריים, שבילים ואזורי שהייה מחוץ למבנים.
ז. שימוש בצמחייה חסכונית במים.
ח. שימוש בתאורה טבעית.
ט. תכנון פתחים שיאפשרו אוורור טבעי איכותי.

6.7

הפקעות ו/או רישום

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית.
מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחזירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.

6.8

חשמל

א. תחנות השנאה:
- חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:
1. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.
2. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מסחר ותעסוקה, מסחר תעסוקה ומגורים. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.
- 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 השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.

6.9

ניקוז

א. ניהול מי נגר עילי יבוצע בתחום התוכנית לפי הנחיות נספח הניקוז. פתרונות הניקוז למגרשים יוצגו בנספח הפיתוח המהווה חלק מ"תכנית בנוי ופיתוח" לתא שטח שלם.

ב. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם.

ג. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

ד. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15%- שטחים מחלחלים בשטח המגרש, אם יבוצעו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. ד. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום. במידה והמגרש אינו גובל בשטח ציבורי יש להפנות את העודפים למערכת הניקוז העירונית.

6.10

שמירה על עצים בוגרים

א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים בתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.

ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.

6.11

סטיה ניכרת

במגרשים שיעודם בניה רוויה למגורים - בניה פחות מ-10 קומות תהווה סטייה ניכרת, ותאפשר הוספת בנין בתחום המגרש מעבר למופיע בנספח הבינוי במסגרת זכויות הבניה המותרות, הוראת הסטייה הניכרת לא תחול על בנין זה.

6.12

פיתוח תשתית

1. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית יהיו תת-קרקעיים.

6.13

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

א. חריגה מגובה 95 מ' מעפ"ש, במידה ותידרש, מחוייבת באישור נציג שהב"ט בועדה המחוזית לצורך שמירה על בטיחות הטיסה במרחב.

ב. גובה התכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.

ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף המיועד להקמת המבנים, יש להעביר את הבקשה לבחינת משרד הביטחון.

ד. כל מבנה מעל 91.4 מ' מעפ"ש יתואם עם נציג שהב"ט בועדה המחוזית לצורך קבלת הנחיות לעניין סימון כמכשול טיסה.

6.14

תשתיות

גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:

א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:

1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותר במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:

6.14

תשתיות

א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסויים: במגרש המסומן בתשריט.

ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח פרטי פתוח; חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה (יש לעדכן או להוסיף ייעודים דומים ככל שקיימים בתכנית). תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.

ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור (להשלים בהתאם לייעודי הקרקע בתכנית), אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.

6.15

חומרי חפירה ומילוי

1. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים.

2. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/ פתרון לעודפי העפר.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה.