

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0531202

תכנית מתאר כוללנית לנתיבות

דרום

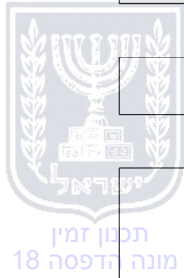
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתיבות, נגב מערבי

תכנית כוללנית

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

א. רקע

בשנת 1995 הגישה המועצה המקומית נתיבות (כיום עיריית נתיבות) בקשה לשינוי גבולות לצורך הרחבתה. באותו זמן הבינו פרנסי העיר כי בעתיד הנראה לעיני ימוצו כל שטחי הבניה בנתיבות, וזאת בעיצומו של גל צמיחה והתרחבות משמעותי. לאחר דיונים במשרד הפנים הוקמה ועדת חקירה לשינוי הגבולות והיא הטילה על המועצה המקומית להכין תכנית מתאר כחלק מתפישה כוללת של צרכיה הקרקעיים של נתיבות. עיריית נתיבות, משרד הפנים, משרד הבינוי והשיכון, קרן קיימת לישראל ומינהל מקרקעי ישראל חברו לצורך הכנת תכנית המתאר לעיר. הוקמה ועדת היגוי שליוותה את התכנון בכל שלביו. לקראת סיום הכנתה של התכנית, ולאחר שהתבררו צרכי הקרקע, הוגשה בקשה נוספת לוועדת הגבולות, על מנת לקבוע את גבולותיה העתידיים של העיר בהתאם לתכנון. ועדת הגבולות אישרה באופן עקרוני את התכנית כבסיס לקביעת הגבולות, וגזרה את המלצתה לתיקון הגבולות בהתאם לכך. הליך זה נמשך זמן לא קצר ועיכב מאוד את קידום התכנית. עיכוב משמעותי נוסף נגרם בשל ההתלבטות בנוגע למיקום פסי הברזל ותחנת הרכבת. היות וועדת ההיגוי עצמה לא הייתה תמימת דעים בנושא, ובשל חשיבותה של הכרעה זו לגבי התכנון, הוקפאה התכנית עד שתתקבל החלטה סטטוטורית לגבי הרכבת. בשנת 2015 הוחלט להפוך את תכנית המתאר לתכנית כוללת.

שנת היעד של התכנית היא 2040. תחזית גודל האוכלוסייה בהתבסס על מגמות היסטוריות נקבע בעבר לכ - 60,000 נפש. אולם בפועל חלו תמורות מהותיות בעיר עם קידום ואישור תוכניות רבות היקף, חתימה על הסכם גג מול מדינת ישראל, מכרזי שווק גדולים ומגמת בנייה ואיכלוס בפועל בקצב של מאות יחידות בשנה. לאור זאת, ובהנחת המשך קצב הגידול הנוכחי, ניתן לצפות כי העיר תגיע לכדי כ- 100,000 נפש עד אופק התכנון, ויתכן אף לפני כן בכפוף לקצב השווק ושיעור המימוש. אי לכך הוכנה תוכנית המתאר לפי יעד 100,000 נפש.

ב. הסבר על מבנה התכנית והדרך המומלצת לקריאתה:

תכנית מתאר זו לעיר נתיבות הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללת כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק. התכנית קובעת הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו, ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית בהתאם לחוק.

התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים - תקנון ותשריט ייעודי קרקע, ממסמכים מנחים (נספחים שונים) וממסמך רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מציעה. ייעודי הקרקע (פרק 4):

ייעודי קרקע בתכנית הם ייעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכניות מפורטות אשר יכולות להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למוסדות ציבור, לדרכים, שטחים פתוחים וכד'. היא גם יכולה לקבוע שטחים למגורים אשר יותרו בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו, בכפוף להוראות תכנית זו.

סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, קובע את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית, אבל היא רשאית לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (נספח להוראות-פרק 5):

שטח התכנית כולו מחולק למתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר יעודי קרקע. ראשיתו של פרק זה מכילה הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו.

בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית הוראות עבור כל מתחם תכנון בהתאם למטרות ומאפייניו הייחודיים. התכנית קובעת את תמהיל השימושים המתאפשר בתחומו, הנגזר מתוך יעודי הקרקע אותם כולל המתחם, הנחיות להכנת תכניות מפורטות, להקצאות לצרכי ציבור וכן כללים נוספים הנוגעים לעיצוב העירוני בתחומו, לנושאי תחבורה, סביבה, שימור ועוד, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות. פרק 6 כולל הוראות כלליות בנושאי סביבה, תשתיות, וכדומה.

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 4), את ההוראות המפורטות לאותו מתחם (פרק 5) ואת ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 6). באופן כללי, ההוראות הספציפיות למתחמים גוברות על ההוראות הכלליות שבפרק 6, ועל ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 4. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 4) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המתמירות יותר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

תכנית מתאר כוללנית לנתיבות

609-0531202

מספר התכנית

16,012 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית כוללנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא 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, נגב מערבי

223100 קואורדינאטה X

592800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

תחום מרחב השיפוט של נתיבות, נגב מערבי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - כל תחום הרשות:

נפה

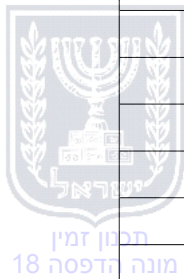
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

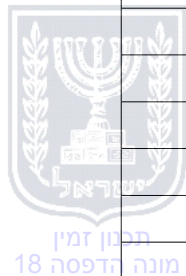
1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39585	לא מוסדר	חלק		9999
39891	לא מוסדר	חלק		9999
39893	לא מוסדר	חלק		9999
100276	לא מוסדר	חלק		9999
997	מוסדר	חלק		16-20, 22
39576	מוסדר	חלק	1-5, 7-9, 11-38, 40-42, 44-45, 47-50, 52-53, 57-69, 78-79, 82-83, 85-86, 88-89	70
39578	מוסדר	חלק	1-48, 50-58	49, 59-61
39584	מוסדר	חלק	1-2	
39875	מוסדר	חלק	2-10, 12, 16	1, 11, 13-15
39876	מוסדר	חלק		9
39877	מוסדר	חלק		1
39878	מוסדר	חלק	2-7, 9	1, 8
39947	מוסדר	חלק	2-3, 5-6, 8-51, 53-72, 74-127, 129-131, 133-134	4, 7, 52, 73, 128, 132
100240	מוסדר	חלק	3	1
100241	מוסדר	חלק	29, 31, 36	2, 7, 17-18, 34
100276	מוסדר	חלק		7-8
100278	מוסדר	חלק	35, 39, 44, 46, 48, 54, 56, 62	4, 9, 20-21, 25, 30, 34, 50-51, 57

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100280	מוסדר	חלק		4, 13-16, 23, 29-31
100285	מוסדר	חלק		1-3, 8, 12
100342	מוסדר	חלק		1
100343	מוסדר	חלק		1
100346	מוסדר	חלק		56
100479	מוסדר	חלק	2, 7-19, 21-57	
100480	מוסדר	חלק	3-54	
100481	מוסדר	חלק	3-25	
100484	מוסדר	חלק	3-15	
100854	מוסדר	חלק		4
400583	מוסדר	חלק		1
39279	לא מוסדר	כל הגוש	9999	
39587	לא מוסדר	כל הגוש	9999	
39589	לא מוסדר	כל הגוש	9999	
39821	לא מוסדר	כל הגוש	9999	
39822	לא מוסדר	כל הגוש	9999	
39823	לא מוסדר	כל הגוש	9999	
39824	לא מוסדר	כל הגוש	9999	
39825	לא מוסדר	כל הגוש	9999	
39826	לא מוסדר	כל הגוש	9999	
39829	לא מוסדר	כל הגוש	9999	
39887	לא מוסדר	כל הגוש	9999	
39888	לא מוסדר	כל הגוש	9999	
39889	לא מוסדר	כל הגוש	9999	
100279	לא מוסדר	כל הגוש	9999	
100285	לא מוסדר	כל הגוש	9999	
39571	מוסדר	כל הגוש	12-14, 18, 22, 38, 44-52, 125, 138, 148, 152-222	
39572	מוסדר	כל הגוש	1-11, 99-100	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39573	מוסדר	כל הגוש	1-14, 16-38, 40, 43-44, 46-47, 49, 54-56, 59-64, 66, 68-69, 71-72, 74, 77-79, 83, 85, 88, 92, 96, 98-99, 104-114, 116-123, 125, 127, 129-132, 140, 147, 149-153, 155, 166-169, 172-174, 176-182, 188, 191-197, 199, 202-203	
39574	מוסדר	כל הגוש	3-17, 19-33, 36-38, 42-44, 49-74, 77, 80-89, 91-92, 94-101, 104-109, 111, 113, 116	
39575	מוסדר	כל הגוש	14-45, 47-54, 56-62, 64-68, 71-93, 95, 97, 101-106, 109, 111, 113, 115	
39579	מוסדר	כל הגוש	1-40, 42-46, 48-51, 54-95	
39580	מוסדר	כל הגוש	1-79	
39581	מוסדר	כל הגוש	1-82	
39583	מוסדר	כל הגוש	1-2, 4-29, 31-50, 52-66, 76-78	
39586	מוסדר	כל הגוש	1-95	
39588	מוסדר	כל הגוש	2-48	
39610	מוסדר	כל הגוש	2-12	
39611	מוסדר	כל הגוש	2-76	
39612	מוסדר	כל הגוש	2-138	
39613	מוסדר	כל הגוש	1-48	
39614	מוסדר	כל הגוש	1-142	
39615	מוסדר	כל הגוש	1-147	
39616	מוסדר	כל הגוש	1-48	
39617	מוסדר	כל הגוש	1-81	
39618	מוסדר	כל הגוש	1-131	
39619	מוסדר	כל הגוש	1-137	
39620	מוסדר	כל הגוש	1-74	
39622	מוסדר	כל הגוש	1-12	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39623	מוסדר	כל הגוש	1-24, 27-38, 40-43, 49-51	
39624	מוסדר	כל הגוש	1-12	
39625	מוסדר	כל הגוש	1-18	
39626	מוסדר	כל הגוש	1-2, 6-9, 13-15	
39629	מוסדר	כל הגוש	2-6, 12-156	
39630	מוסדר	כל הגוש	2-13, 15-19, 22-191	
39648	מוסדר	כל הגוש	2-41	
39649	מוסדר	כל הגוש	2-54	
39650	מוסדר	כל הגוש	2-34	
39698	מוסדר	כל הגוש	2-10, 12-60	
39814	מוסדר	כל הגוש	1-41	
39815	מוסדר	כל הגוש	1-53	
39816	מוסדר	כל הגוש	1-34	
39817	מוסדר	כל הגוש	1-67	
39827	מוסדר	כל הגוש	1-11	
39828	מוסדר	כל הגוש	1-96	
39832	מוסדר	כל הגוש	2-14	
39856	מוסדר	כל הגוש	5-79	
39857	מוסדר	כל הגוש	2-110	
39858	מוסדר	כל הגוש	2-54	
39874	מוסדר	כל הגוש	1-3	
39948	מוסדר	כל הגוש	2-144	
39949	מוסדר	כל הגוש	2-135	
39950	מוסדר	כל הגוש	2-139	
100279	מוסדר	כל הגוש	15-31, 33	
100482	מוסדר	כל הגוש	2-25	
100483	מוסדר	כל הגוש	2-26	

* גושים וחלקות הוקלדו ידנית
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

נגב מערבי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
18/12/2006		5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 4/ 14. ב. הוראות תכנית תתל/ 4/ 14 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 4 /14 / ב
23/01/2000		4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4/ 14. הוראות תכנית תממ/ 4/ 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 /14
12/11/1989	369	3715	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /22 /101 א ממשיות לחול.	שינוי	22 /02 /101 / א
26/11/1990	632	3819	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /7 /328 ממשיות לחול.	שינוי	02 /7 /328

הערה לטבלה:

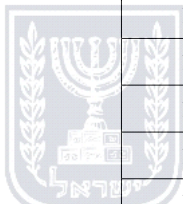
תכנית זו אינה משנה תכניות מאושרות קודם לאישורה של תכנית זו. אם בתכנית מאושרת מפורטים אחוזי בניה ותכנית שונים, ניתן לשנות שימוש למבנה בלבד ע"פ תכנית כוללנית זו. הוראותיה של תכנית מתאר נתיבות וכן של כל התכניות המפורטות והמקומיות בתחום השיפוט של נתיבות ימשיכו לחול אלא אם כן הן שונות במפורש ע"י תכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד גוגנהיים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		דוד גוגנהיים			1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		דוד גוגנהיים		1	1: 7500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	והוראות למתחמים	13/08/2018	דוד גוגנהיים	02/08/2018	16		מחייב	תנאים להכנת תוכנית מפורטת
לא		19/07/2018	דוד גוגנהיים	17/06/2018	1	1: 7500	מנחה	מתחמי תכנון
לא	נתיבות מרקם ותיק	18/07/2018	דוד גוגנהיים	01/04/2018	78		מנחה	התחדשות עירונית
לא	מצב תכנוני קיים	13/08/2018	לאוניד צ'רניאק	08/08/2018	1	1: 7500	רקע	מצב מאושר
לא		19/07/2018	דוד גוגנהיים	17/06/2018	1	1: 10000 0	רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	נספח סביבה	15/07/2018	קובי אלון	12/06/2018	58		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מילולי	18/07/2018	ירון קוניצ'ר	01/04/2018	24		מחייב	ניקוז
לא	אגני היקוות על רקע מצב מוצע	22/07/2018	ירון קוניצ'ר	01/04/2018	1	1: 7500	מחייב	ניקוז
לא	אגני היקוות על רקע תצ"א	22/07/2018	ירון קוניצ'ר	01/04/2018	1	1: 7500	מחייב	ניקוז
לא		18/07/2018	ארי אברהמי	16/11/2016	75		מנחה	שימור
לא	נספח חברתי, כלכלי, פרוגרמטי	16/07/2018	יהושע (גיוס) הלרמן	01/07/2018	58		מנחה	נספח חברתי
לא	המלצות נופיות להוראות התכנית	22/07/2018	אריה קוץ	01/05/2018	8		מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט נופי	16/07/2018	אריה קוץ	17/06/2018	1	1: 7500	מנחה	סביבה ונוף
לא	מדרג דרכים, מערכת שבילי אופניים, מסלולי תחבורה ציבורית	16/07/2018	חורחה פקטור	29/05/2018	1	1: 7500	מנחה	דרכים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא		16/07/2018	בעז זלצמן	01/01/2014	43		מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח אקלימי	16/07/2018	יצחק מאיר	01/08/2005	4		מנחה	עקרונות תכנון
לא		16/07/2018	יוסי אהרוני	12/06/2018	4		מנחה	חשמל
לא	נספח מילולי	16/07/2018	מיכאל מוסקוביץ'	01/05/2018	44		מנחה	ביוב
לא	גיליון מצב מתוכנן	22/07/2018	מיכאל מוסקוביץ'	14/03/2018	1	1: 5000	רקע	ביוב
לא	הוראות מילוליות	19/07/2018	רוני שובל	12/07/2018	13		מנחה	מים
לא	תנוחה כללית	22/07/2018	רוני שובל	07/03/2018	1	1: 7500	רקע	מים
לא	מערכת הספקה אזורית	22/07/2018	רוני שובל	25/03/2018	1	1: 20000	מנחה	מים

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	(1)		02-5847628		innat@muc h.gov.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נתיבות	נתיבות	(2)		08-9938713	08-9932964	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משרד הבינוי והשיכון, קלרמון גאנו 3, קריית הממשלה המזרחית

ת"ד 18110 ירושלים 9118002.

(2) כתובת: שד' ירושלים 8, נתיבות 80200.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית נתיבות	נתיבות	(1)		08-9938713	08-9932964	

(1) כתובת: שד' ירושלים 8, נתיבות 80200.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264219		hagais@mami.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 233, קריית הממשלה, באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד גוגנהיים		גוגנהיים בלוד אדריכלים ומתכנני	ירושלים	עמק רפאים	24	02-5610103		david@gugge nheimarc.co m
אדריכל	יועץ	ארי אברהמי	05479		ירושלים	דרך בית לחם	11	02-5670681	02-5807914	ariavr@gmail .com
יועץ חשמל	מהנדס	יוסי אהרוני	626089		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6238774	08-6238776	revital@y- aharoni.co.il
יועץ סביבה	יועץ	קובי אלון		אדמה - מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	שהם	(1)		03-9739911		kobi@adam- ma.co.il
כלכלן / מתכנן ערים	יועץ כלכלי	יהושע (גיוס) הלרמן			רמת השרון	(2)		03-6164671	03-7410877	planner@qos. net.il
יועץ ססמי	גיאולוג	בעז זלצמן			רמת גן	המלאכה	8 א	03-7526531	03-7527242	uzisaitz@bez eqint.net
יועץ אקלים / פרופסור	אדריכל	יצחק מאיר	31211	אוניברסיטת בן-גוריון	באר שבע	(3)		08-6596875	08-6596881	sakis@bgu.ac .il
יועץ ביוב ותברואה	מהנדס	מיכאל מוסקוביץ'	92977	מוסקוביץ מיכאל מהנדסים ויועצים	באר שבע	נויפלד הנרי	8	08-6498649	08-6498649	michmirm@ bezeqint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	חורחה פקטור	34639		בני ברק	מצדה	7	03-7404130	03-7404130	jorge@fctr.co .il
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074	08-6236255	mega@mega- surv.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ ניקוז	מהנדס	ירון קוניצ'ר	123026	לביא-נטיף מהנדסים יועצים בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584506	03-5584524	yaron@lavi-natif.co.il
אדריכל	יועץ נופי	אריה קוץ	28353	סטודיו אדריכלות נוף (יפו 1999) בע"מ	תל אביב-	נחלת יצחק	28	03-6090827	03-6957704	arie@ta-arc.com
מהנדס אזרחי	יועץ	רוני שובל	24168	אגת הנדסה יפו	תל אביב-	אלון יגאל	65	03-5618084	03-5618059	elis@agateng.co.il
יועצת חברתית / מתכנתת ערים	יועץ	חנה שפירא			רמת השרון	(2)		03-6164671	03-7410877	hanashap@ne-tvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 901 שהם.

(2) כתובת: ת.ד. 1822, רמת השרון 47117.

(3) כתובת: מדרשת בן-גוריון.



משרד תכנון ופיקוח
מנהל תכנון ומתן רישיונות



משרד תכנון ופיקוח
מנהל תכנון ומתן רישיונות

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
בניה צמודת קרקע	בניה שבה גובה הבתים אינו עולה על 2 קומות + עליית גג, ולכל יחידות הדיור תתאפשר גישה ישירה (שלא דרך גרם מדרגות) לחצר.
בנייה בגובה בינוני	בניה שבה גובה הבתים הוא בין 3 ל- 5 קומות. קומות מסד (מפולשות או חזית מסחרית) וקומות גג בנסיגה מחזית הבניין הראשית, ששטחה אינו עולה על מחצית שטחה של הקומה מתחתיה, לא תיחשבה במניין הקומות.
בנייה גבוהה	מבנים שגובהם עולה על 5 קומות אך לא יותר מ-21 קומות. קומות מסד (מפולשות או חזית מסחרית) וקומות גג בנסיגה מחזית הבניין הראשית, ששטחה אינו עולה על מחצית שטחה של הקומה מתחתיה, לא תיחשבה במניין הקומות.
בנייה נמוכה	בניה שבה גובה הבתים הוא 2-4 קומות, ולפחות שליש ממספר יחידות הדיור תתאפשר גישה ישירה (שלא דרך גרם מדרגות) לחצר. קומת גג בנסיגה מחזית הבניין הראשית, ששטחה אינו עולה על מחצית שטחה של הקומה מתחתיה, לא תחשב במניין הקומות.
דיור בר-השגה	דירות בנות 2-3 חדרים בשטח של עד 80 מ"ר כולל הצמדות שאינם דירות גן / גג חזית עם הוראות מיוחדות
מסחר שכונתי	אזור המסומן בתשריט בסימון מיוחד ואשר בתכנון המפורט יושם דגש על עיצובו של אותו אזור, לשם כך תכלול התכנית המפורטת הוראות לגבי השפה העיצובית. מבנה או קבוצת מבנים אשר משמשים כולם או ברובם לפעילויות מסחריות המיועדות בעיקר לתושבי השכונה הסמוכה אליהם.
מתחם תכנון	אזור התחום בתשריט בסימון מיוחד ומהווה יחידה תכנונית אחת.
עיצוב מיוחד	אזור התחום בתשריט בסימון מיוחד ואשר בתכנון המפורט יושם דגש על עיצובו של אותו אזור, לשם כך תכלול התכנית המפורטת גם הוראות לגבי הנושאים הבאים: שפה עיצובית, איזון נכון בין שטחים מבונים לשטחים פתוחים, אופיים של מתקני הצללה ונטיעות.
שולי היער	רצועה ברוחב 30 מטר לפחות, בתחומי אזורי המגורים או "עירוני מעורב", הגובלת בשטח המיועד ליער או בשטחים ציבוריים פתוחים הגובלים ביער, ויחולו לגביה הוראות בינוי מיוחדות. רצועה זו תתקיים גם בשטחים המופרדים מהיער או מהשצ"פ ע"י דרך כאשר הדרך יכולה להיכלל ברצועה זו.
שולי העיר	רצועה ברוחב 30 מטר, בתחומי אזורי המגורים או "עירוני מעורב", הגובלת בגבול התכנית או בשטחים ציבוריים פתוחים הגובלים בגבול התכנית, ויחולו לגביה הוראות בינוי מיוחדות.
שטחי ציבור	שטחים המשמשים את הציבור כולו, לרבות שטחי דרך, שבילים, צירים ירוקים, שטחי יער, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למבני ציבור, שטחים להקמת מתקנים הנדסיים, שטחי חניה, בתי עלמין, מוסד אקדמי/רפואי, מרכזי תחבורה ועוד.

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**

קביעת מסגרת תכנונית לפיתוח העיר נתיבות בקיבולת אוכלוסייה של עד 100 אלף תושבים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

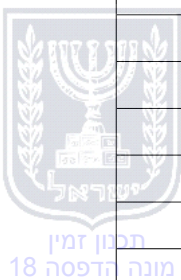
1. שינוי יעוד של קרקע חקלאית לשימושים עירוניים.
2. קביעת עקרונות בינוי, עיצוב ופיתוח למגוון חלקי העיר, בהתאם למתחמי בינוי.
3. קביעת הנחיות להכנת תכניות מפורטות ותנאים להוצאת היתרי בניה בשטח התכנית.
4. התווית דרכים ראשיות וקביעת הנחיות לפיתוח מערכות התנועה והתשתיות.
5. קביעת הוראות בקשר לשמירה על איכות הסביבה.
6. דיוק ופירוט שטחי היער וקביעת תכליות ושימושים מותרים בהם, בהתאם לסעיף 5.ב' בתמא/22.

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

יעוד	תאי שטח
בית קברות	196, 195
דרך מאושרת	383, 357, 333 - 300, 119
דרך מוצעת	386, 385, 369, 368, 363 - 361, 359, 358, 356 - 334
דרך משולבת	381, 380
חניון	377 - 373
יער	207 - 200
מבנים ומוסדות ציבור	189 - 186, 183, 179 - 163
מגבלות בניה ופיתוח	507 - 500, 411
מגורים ג'	93 - 55, 51 - 1
מגורים מסחר ותעסוקה	95
מסחר	759
מסילה מאושרת	406 - 404, 402 - 400
מסילה מוצעת	410
מפגש דרך-מסילה	421, 420
מתקנים הנדסיים	951, 950
ספורט ונופש	226, 225
עירוני מעורב	132 - 120, 118 - 100
שטח ציבורי פתוח	299 - 296, 294 - 292, 290 - 263, 261, 260, 254 - 246, 241, 239, 236 - 227, 210, 190
שטחים פתוחים	240, 237
תיירות	963 - 960
תעסוקה	152 - 150
תעשייה	917 - 910

יעוד	תאי שטח	
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	825 - 800	
תעשייה קלה ומלאכה	901 ,900	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	בית קברות	195
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	119, 301, 307 - 309, 312, 317, 318, 328
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	334 - 340, 342, 346, 347, 351 - מונה הדפסה 18
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	373, 376, 377
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער	200 - 205
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	163 - 167, 171 - 173, 175, 176, 178
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגבלות בניה ופיתוח	502, 505
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ג'	1, 4, 6, 7, 14, 16, 17, 20 - 22, 24, 26 - 32, 35 - 40, 44 - 46, 50, 55, 61, 70, 71, 73, 75, 77 - 79, 83, 88, 89
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסילה מאושרת	401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	950, 951
אתר עתיקות/אתר הסטורי	עירוני מעורב	109 - 113, 115, 125 - 127
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	190, 210, 227 - 232, 239, 241, 248 - מונה הדפסה 18
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תיירות	960, 961, 963
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשייה	914 - 917
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	812, 813, 816 - 818, 821 - 823, 825
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	303
אתר/מתחם לשימור	מגורים ג'	1 - 4, 50, 51, 55, 78, 89
אתר/מתחם לשימור	עירוני מעורב	101, 106, 130, 131
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	282
בלוק מבנה לצרכי מינהל ומספרו	עירוני מעורב	120
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	175
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
בלוק מבנה לשימור	עירוני מעורב	101
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	דרך מוצעת	386
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	יער	200, 205
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	מגורים ג'	32
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	מסילה מאושרת	400
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	תיירות	963
בלוק תחנת כח	עירוני מעורב	128
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	300, 310, 312, 314, 315, 327
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	347, 349, 350
גבול מגבלות בניה	חניון	375
גבול מגבלות בניה	יער	205 - 207

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	174
גבול מגבלות בניה	מגבלות בניה ופיתוח	505, 503 - 500
גבול מגבלות בניה	מגורים ג'	70, 38, 35
גבול מגבלות בניה	מסילה מאושרת	402 - 400
גבול מגבלות בניה	מסילה מוצעת	410
גבול מגבלות בניה	עירוני מעורב	129, 128, 120, 114, 104, 101
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	283, 278, 276, 241, 239, 236, 234
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	292, 287, 284
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	240, 237
גבול מגבלות בניה	תעשייה	914, 911
גבול מגבלות בניה	תעשייה קלה ומלאכה	901
גבול מתחם	בית קברות	196, 195
גבול מתחם	דרך מאושרת	383, 357, 333 - 300, 119
גבול מתחם	דרך מוצעת	334 - 336, 358, 359, 361 - 363, 368
גבול מתחם	דרך משולבת	381, 380
גבול מתחם	חניון	377 - 373
גבול מתחם	יער	207 - 200
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	189 - 186, 183, 179 - 163
גבול מתחם	מגבלות בניה ופיתוח	507 - 500, 411
גבול מתחם	מגורים ג'	93 - 55, 51 - 1
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	95
גבול מתחם	מסחר	759
גבול מתחם	מסילה מאושרת	406 - 404, 402 - 400
גבול מתחם	מסילה מוצעת	410
גבול מתחם	מפגש דרך-מסילה	421, 420
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	951, 950
גבול מתחם	ספורט ונופש	226, 225
גבול מתחם	עירוני מעורב	132 - 120, 118 - 100
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	246, 241, 239, 236 - 227, 210, 190 - 254, 260, 261, 263 - 292, 290 - 299, 294
גבול מתחם	שטחים פתוחים	240, 237
גבול מתחם	תיירות	963 - 960
גבול מתחם	תעסוקה	152 - 150
גבול מתחם	תעשייה	917 - 910
גבול מתחם	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	825 - 800
גבול מתחם	תעשייה קלה ומלאכה	901, 900
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	357, 301
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	355, 352, 345
גשר/מעבר עילי	יער	205 - 200
גשר/מעבר עילי	מגורים ג'	83, 82, 62, 61, 32



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	249, 250, 264, 265, 267, 268, 271, 272, 274 - 276
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	301, 304, 305, 309, 313 - 315, 319, 357
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	351, 352, 354, 355, 359, 361
הנחיות מיוחדות	יער	200 - 202, 204, 205
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	178
הנחיות מיוחדות	מגבלות בניה ופיתוח	507
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	9, 14, 15, 18 - 20, 33, 34, 42, 45, 46, 62, 75, 400
הנחיות מיוחדות	מסילה מאושרת	400
הנחיות מיוחדות	עירוני מעורב	102, 104, 108, 120
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	227, 249, 250, 253, 264, 265, 268, 271, 272, 275, 280 - 282, 286
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	151, 152
חזית עם הוראות מיוחדות	דרך מאושרת	300 - 302, 305
חזית עם הוראות מיוחדות	דרך מוצעת	334, 336, 338, 339, 342, 352, 353, 369
חזית עם הוראות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	167
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים ג'	5 - 7, 21 - 24, 27, 32, 48, 56 - 58, 61, 66, 67, 73, 74, 76, 87
חזית עם הוראות מיוחדות	עירוני מעורב	100 - 103, 105, 106, 108, 110 - 113, 131
חזית עם הוראות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	283, 292
עיצוב מיוחד	דרך מאושרת	119, 119, 304, 305, 309, 312, 318, 357
עיצוב מיוחד	דרך מוצעת	336 - 339, 341, 344 - 346, 351, 352, 355, 361
עיצוב מיוחד	חניון	374
עיצוב מיוחד	יער	204, 205
עיצוב מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	170, 177, 179
עיצוב מיוחד	מגורים ג'	5, 11, 12, 21, 22, 24, 26, 40, 42, 62, 63, 70, 73, 74, 84, 85, 225
עיצוב מיוחד	ספורט ונופש	225
עיצוב מיוחד	עירוני מעורב	102, 108 - 113, 115, 118, 120
עיצוב מיוחד	שטח ציבורי פתוח	272, 274, 276, 280, 286 - 290
עיצוב מיוחד	תעסוקה	152
ציר מיוחד	עירוני מעורב	129
ציר מיוחד	שטח ציבורי פתוח	236, 239, 241
ציר מיוחד	שטחים פתוחים	237
ציר מיוחד	תעשייה	910 - 912, 914, 916
ציר נחל	דרך מאושרת	304, 309, 319, 357
ציר נחל	דרך מוצעת	351, 352, 354
ציר נחל	יער	200 - 205

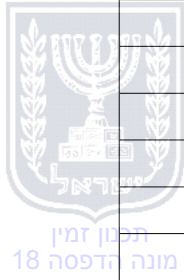
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר נחל	מבנים ומוסדות ציבור	178, 175
ציר נחל	מגבלות בניה ופיתוח	507
ציר נחל	מגורים ג'	75, 62, 61, 46, 44, 19, 15, 14
ציר נחל	מסילה מאושרת	400
ציר נחל	עירוני מעורב	117, 108, 104, 102
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	286, 282, 280, 275, 253, 249, 227
ציר נחל	תעסוקה	152, 151
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	327
קו מים 3" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	241, 239
קו מים 3" ומעלה	תעשיה	915
קו ניקוז	דרך מאושרת	319
קו ניקוז	דרך מוצעת	354, 353
קו ניקוז	יער	201
קו ניקוז	מגורים ג'	19
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	299, 249
קו ניקוז מאסוף	דרך מאושרת	314, 305, 301
קו ניקוז מאסוף	חניון	374
קו ניקוז מאסוף	מבנים ומוסדות ציבור	177
קו ניקוז מאסוף	עירוני מעורב	120, 104
קו ניקוז מאסוף	שטח ציבורי פתוח	290
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מאושרת	333, 332, 330 - 327
רצועה לתכנון (פוליגונית)	חניון	373
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מסחר	759
רצועה לתכנון (פוליגונית)	עירוני מעורב	124, 123
רצועה לתכנון (פוליגונית)	שטח ציבורי פתוח	293, 239
רצועה לתכנון (פוליגונית)	תעשיה	913
רצועה לתכנון (פוליגונית)	תעשיה ותעשיה קלה ומלאכה	818, 804, 803, 801, 800
שיקום/התחדשות	דרך מאושרת	307, 305 - 302, 300
שיקום/התחדשות	דרך מוצעת	351
שיקום/התחדשות	מבנים ומוסדות ציבור	175
שיקום/התחדשות	מגורים ג'	89, 78, 55, 51 - 47, 5 - 1
שיקום/התחדשות	עירוני מעורב	131, 130, 108, 106, 103 - 100
שיקום/התחדשות	שטח ציבורי פתוח	292, 284 - 282, 280, 254
שיקום/התחדשות	תעסוקה	152 - 150

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.44	70,293.55	בית קברות
5.43	869,163.58	דרך מאושרת
3.73	597,130.77	דרך מוצעת

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.04	5,813.25	דרך משולבת
0.14	22,901.82	חניון
7.79	1,248,137.49	יער
2.37	379,742.77	מבנים ומוסדות ציבור
4.07	651,061.83	מגבלות בניה ופיתוח
34.42	5,511,663.13	מגורים ג'
0.07	11,921.51	מגורים מסחר ותעסוקה
0.01	1,050	מסחר
4.16	665,542.32	מסילה מאושרת
1.01	161,425.14	מסילה מוצעת
0.02	3,810.3	מפגש דרך-מסילה
0.20	32,666.72	מתקנים הנדסיים
0.63	100,894.17	ספורט ונופש
6.75	1,081,073.19	עירוני מעורב
9.76	1,562,022.04	שטח ציבורי פתוח
0.78	125,171.87	שטחים פתוחים
0.18	29,339.21	תיירות
2.20	351,815.89	תעסוקה
8.95	1,433,089.74	תעשיה
4.25	681,097.61	תעשיה ותעשיה קלה ומלאכה
2.59	415,250.56	תעשיה קלה ומלאכה
100	16,012,078.43	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. שימושי הקרקע המותרים יהיו מגורים; מסחר שכונתי; מבני חינוך; מוסדות מינהל ציבורי, דת, בריאות, תרבות, חברה קהילה ורווחה; שטחים ציבוריים פתוחים; מתקנים הנדסיים; דרכים וחניה.</p> <p>ב. תותר פעילות נלווית לשימושי המגורים, כגון משרדי בעלי מקצועות חופשיים, מכוני יופי למיניהם, מרפאות פרטיות וכדומה. הקביעה לגבי התרת השימושים לעיל בבתי המגורים תפורט בתכנית מפורטת שתוכן לכל מתחם.</p> <p>ג. בתאי שטח שמיועדים בתכנית זו למגורים ג', אך חלות באותם שטחים תכניות מפורטות שאושרו קודם לאישורה של תכנית זו, יחולו הוראותיהן של התכניות הקודמות, לרבות היעודים שנקבעו בהן, השימושים, זכויות ומגבלות הבניה וכל שאר הוראותיהן.</p> <p>ד. תכנית מפורטת עתידית, תותאם להוראותיה של תכנית זו.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. החלוקה למגרשים, גודל מגרש מזערי, זכויות הבנייה, קווי הבניין ותכנית המגרש ייקבעו בתוכניות המפורטות:</p> <p>ב. סוגי הבנייה המותרים:</p> <p>(1) בניה צמודת קרקע, אך בתנאי שמספרן הכולל של יחידות הדיור בבניה נמוכה לא יעלה על 20% ממספר יחידות הדיור המוצעות באזור מגורים ג'.</p> <p>על מנת להבטיח את האמור לעיל לא תופקד תכנית אשר קובעת את סוגי הבניה באזור מגורים ג' אם מס' יחידות הדיור המוצעות באותה תכנית, בבניה צמודת קרקע, עולה על 20% ממספרן של כלל יחידות הדיור המוצעות באותה תכנית בתחום אזור מגורים ג'.</p> <p>(2) בניה נמוכה, אך בתנאי שמספרן הכולל של יחידות הדיור בבניה נמוכה לא יעלה על 20% ממספר יחידות הדיור המוצעות באזור מגורים ג'.</p> <p>על מנת להבטיח את האמור לעיל לא תופקד תכנית אשר קובעת את סוגי הבניה באזור מגורים ג', אם מס' יחידות הדיור המוצעות באותה תכנית, בבניה נמוכה, עולה על 20% ממספרן של כלל יחידות הדיור המוצעות באותה תכנית בתחום אזור מגורים ג'.</p> <p>(3) בניה בגובה בינוני.</p> <p>(4) באזורים המסומנים כאזורי "עיצוב מיוחד" תותר בניית בניה גבוהה.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל, לפחות 50% מסך כל יחידות הדיור בשולי היער, ייבנו בבניה בגובה בינוני על מנת להבטיח את האמור לעיל לא תופקד תכנית אשר קובעת את סוגי הבניה בשולי היער, אם אינה מציעה כי לפחות 50% מכלל היחידות המוצעות בה, בשולי היער, תהיינה מסוג "בניה בגובה בינוני".</p> <p>ד. על אף האמור לעיל, הבינוי בשולי היער יהיה בבניה נמוכה בלבד. על מנת להבטיח את האמור לעיל לא תופקד תכנית אשר קובעת את סוגי הבניה בשולי היער אלא אם כלל יחידות הדיור המוצעות בה הן מסוג בניה צמודת קרקע.</p> <p>ה. יש לדאוג כי פיתוח של שטחים פתוחים בשטחי המגורים יכללו מרכיבים שיש ביכולתם לעכב ולווסת את זרימת המים משטחים אלו, ולהגביר את יכולת החלחול של הקרקע.</p>

4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>א. מסחר קמעונאי, משרדים, מלאכה, דיור מיוחד, דיור מוגן, מלונאות, מסחר סיטונאי ואחסנה; מכללות; מעונות סטודנטים, מוסדות ציבור; אולמות בידור ואולמות אירועים, לרבות מסעדות; מתקנים של הרשות המקומית; שטחים ציבוריים פתוחים; מתקנים הנדסיים; דרכים וחניה.</p> <p>ב. לא תותר תעסוקה הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993 אשר יוצרת סיכון מעבר לגבולות העסק לפי מסמך מדיניות מרחקי הפרדה.</p> <p>ג. בתאי שטח שמיועדים בתכנית זו לתעסוקה, אך חלות באותם שטחים תכניות מפורטות שאושרו קודם לאישורה של תכנית זו, יחולו הוראותיהן של התכניות הקודמות, לרבות היעודים שנקבעו בהן, השימושים, זכויות ומגבלות הבניה וכל שאר הוראותיהן.</p> <p>ד. בקשה לקידום תכניות/שימושים שמהווים רצפטור ציבורי בתחום בו קיים החשש לסיכון מרעלים, תידרש חוות דעת המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. באזור בו משולבים שימושים של תעשייה ומסחר לא תותר הקמת מפעלים חדשים המאחסנים ו/או משתמשים חומרים מסוכנים ברעלים אשר יוצרים סיכון מעבר לגבולות העסק לפי מדיניות מרחקי הפרדה.</p> <p>ו. באזור בו מסומן עיצוב מיוחד תכלול התכנית המפורטת כללים לעיצובו של אותו אזור, לשם כך תכלול התכנית המפורטת גם הוראות לגבי הנושאים הבאים: שפה עיצובית, איזון נכון בין שטחים מבוניים לשטחים פתוחים, אופיים של מתקני הצללה ונטיעות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</p> <p>החלוקה למגרשים, גודל מגרש מזערי, זכויות הבנייה, קווי הבניין ותכנית המגרש ייקבעו בתוכניות המפורטות.</p>
ב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יש לדאוג כי פיתוח של שטחים פתוחים בשטחי המבנים יכללו מרכיבים שיש ביכולתם לעכב ולווסת את זרימת המים משטחים אלו, ולהגביר את יכולת החלחול של הקרקע, ובלבד שמי הנגר יהיו ממקור שאינו מהווה פוטנציאל לזיהום.</p>
4.3	מסחר
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	תעשייה
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	תעשייה קלה ומלאכה
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות

4.6	מתקנים הנדסיים
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
4.7	עירוני מעורב
4.7.1	שימושים
	<p>א. שימושי הקרקע המותרים יהיו מגורים עם אפשרות לחזית מסחרית בקומת הקרקע; מסחר, תעסוקה, ומשרדים או בבניינים עם כניסות נפרדות והסדרת השימושים או בבניינים נפרדים מבנייני מגורים; מבני חינוך ותרבות (מוזיאונים, אולמות וכדומה); מוסדות מינהל ציבורי, דת, מעונות סטודנטים, בריאות, תרבות, חברה, קהילה ורווחה; שטחים ציבוריים פתוחים; מתקנים הנדסיים; דרכים וחניה. פירוט לשימושי קרקע נמצא תחת כל מתחם בפרק 5.2 בנספח להוראות.</p> <p>ב. בתאי שטח שמיועדים בתכנית זו ליעוד עירוני מעורב, אך חלות באותם שטחים תכניות מפורטות שאושרו קודם לאישורה של תכנית זו, יחולו הוראותיהן של התכניות הקודמות, לרבות היעודים שנקבעו בהן, השימושים, זכויות ומגבלות הבניה וכל שאר הוראותיהן.</p> <p>תכנית מפורטת עתידית, גם במקומות שייעודם נקבע בתכנית מפורטת מאושרת והוא שונה מכפי שנקבע בהוראותיה של תכנית זו, תותאם להוראותיה של תכנית זו.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>גובה הבניה בכל מתחם בינוי ייקבע בתכניות המפורטות, אך לא יותר מ- 21 קומות.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות עיצוב מיוחדות:</p> <p>בתכנון המפורט יושם דגש על עיצובו של אותו מוקד ליעודים עירוניים מעורבים, ולשם כך תכלול התכנית המפורטת גם הוראות לגבי הנושאים הבאים:</p> <p>(1) פיתוח שפה עיצובית מגובשת לגבי הבינוי, העיצוב והפיתוח של המוקד כולו (כל תאי השטח ביעוד זה הגובלים אלה באלה) אשר תכלול - בין היתר - הוראות לגבי צבעים, חומרים, פרטי גמר, גבהים אחידים (כרכובים), מתקני הצללה, ריהוט רחוב ועוד.</p> <p>(2) האיזון הנכון בין שטחים מבונים לשטחים פתוחים, תוך התחשבות בדרך אחזקתם של השטחים הפתוחים עלות ותחומי אחריות.</p> <p>(3) מיקומם, אופיים ואחזקתם של מתקני הצללה ונטיעות.</p>
ג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יש לדאוג כי פיתוח של שטחים פתוחים בשטחי המבנים יכללו מרכיבים שיש ביכולתם לעכב ולווסת את זרימת המים משטחים אלו, ולהגביר את יכולת החלחול של הקרקע.</p>
ד	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>שטחי הבניה בכל מתחם ייקבעו בתכניות מפורטות, אך לא יותר מ-400%.</p>
4.8	מבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	שימושים
	<p>מבני חינוך (לרבות פנימיה ומגורי סגל); מוסדות מינהל ציבורי, דת, בריאות, תרבות, חברה, קהילה ורווחה; אולמות לצרכי מבני ומוסדות הציבור לא יותרו אולמות אירועים מסחריים;</p>

4.8	מבנים ומוסדות ציבור
	שטחים ציבוריים פתוחים; מתקנים הנדסיים; מעבר תשתיות; דרכים וחניה.
4.8.2	הוראות
א	תנאים להכנת תוכנית מפורטת החלוקה למגרשים, גודל מגרש מזערי, זכויות הבנייה, קווי הבניין ותכנית המגרש ייקבעו בתוכניות המפורטות וע"פ ההנחיות בכל מתחם בתכנית זו.
ב	ניהול מי נגר יש לדאוג כי פיתוח של שטחים פתוחים בשטחי המבנים יכללו מרכיבים שיש ביכולתם לעכב ולווסת את זרימת המים משטחים אלו, ולהגביר את יכולת החלחול של הקרקע.
4.9	תיירות
4.9.1	שימושים
4.9.2	הוראות
4.10	שטחים פתוחים
4.10.1	שימושים
4.10.2	הוראות
4.11	שטח ציבורי פתוח
4.11.1	שימושים שימושי הקרקע המותרים הם גינון, נטיעות ונוי; הצללה, שטחי ומתקני ספורט ומבני עזר הנדרשים לתפעולם; מועדונים לתנועות נוער ומתקנים הנדסיים (באישור המשרד להגנת הסביבה), אשר ייבנו בשולי השצ"פ, בצמוד לשטחים המיועדים לבינוי, ובאופן שלא יקטע את רצף השטחים הפתוחים האפקטיביים; מעבר תשתיות; דרכים וחניה. תשתיות חשמל יוקמו מתוקף היתרי הסוג הרלוונטיים ותחת מגבלות חוק הקרינה הבלתי מייננת (2006) והתקנות מכוחו. יותר שימוש לקו מתח עליון עילי. עפ"י החלטה מיוחדת של ראש העיר ניתן לקיים בשטח הציבורי הפתוח אירועים המוניים זמניים כגון חגיגות, ירידים, הקמת אוהל קרקס וכיו"ב, ולהציב לשם כך במות ומבנים קלים אחרים הנחוצים לצורך קיום האירוע.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. השטחים הבנויים לא יעלו על 5% משטח השצ"פ ויקבעו בתכנית מפורטת. ב. אלמנטים של הצללה לכל המרחבים הציבוריים הפתוחים והשב"צ שלא יהיו ע"ח הזכויות המפורטות בתוכנית זו. ג. פיתוח שצ"פ מעל תשתיות של חברת "מקורות" מחייב תאום עם "מקורות" לפני ביצוע העבודה. ד. גודלי מגרש מזעריים ייקבעו בתוכניות המפורטות. ה. גבולותיהם של השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו בהתאם לתשריט. בתכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע גבולות שונים לשטחים ציבוריים פתוחים, בתנאי שלפחות 60% מהשטח הציבורי הפתוח המצוין בתשריט יישאר ביעודו, וגודלו של תא השטח הציבורי הפתוח החלופי לא יפחת

4.11

שטח ציבורי פתוח

מגודל תא השטח בתכנית זו .

- ו. פיתוחם של השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה חלק מפיתוחו של אזור המגורים הסמוך אליו. נושא זה יעוגן בתכנית המפורטת לאותו אזור מגורים וכן תיקבע, באותה תכנית, הוראה אשר תבטיח את פיתוחם בפועל של השטחים הציבוריים הפתוחים כתנאי להשלמת האכלוס במתחם.
- ז. מבנים המותרים לבניה בשצ"פ (מועדונים ומתקני תשתיות) ייבנו רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת אשר תקבע, בין היתר, את גודלם וחזותם של המבנים, את אופן הפיתוח של תא השטח כולו, ותקבע הוראות, התניות ושלבי ביצוע באשר לבנייתם של אותם מבנים ביחס לפיתוח תא השטח כולו.

תנאים להכנת תוכנית מפורטת

ב

- (1) תכניות מפורטות לבינוי יכללו הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע השצ"פ.
- (2) תכניות לבינוי סמוך לשצ"פ המסומן בתכנית המתאר יכללו שטחים שטחים מהשצ"פ העירוני וכן הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע השצ"פ העירוני.
- (3) תכנית מפורטת בשצ"פ תתנה מתן היתרי הבניה למבנם בשצ"פ באישור תכנית פיתוח לכלל השטח בו מוצע המבנה. כמו כן התכנית תתנה את ההיתרים בקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת ביצוע השצ"פ עד לגמר הבניה.

אזורים מיוחדים

ג

בשטח ציבורי פתוח המקיף את היער (נחל בוהו) :

- בכל תכנית מפורטת למתחם מגורים הכוללת יותר מ-50 יח"ד, הנמצאת בקרבת היער, יוגדר חלק השטח הפתוח המקיף את היער כחלק מאותה תכנית. יוזמי התכנית יחויבו בהוצאות ההקמה והתחזוקה של אותו שטח יער.
 - יותר כל השימושים המותרים ביער.
 - יותר שימושים של פיתוח מוקדי פעילות אינטנסיבית, כגון : טיילת עירונית לאורך שטחי הבינוי, מרוצפת ומוארת, מגרשי ספורט קשיחים ומוארים, מדשאות, מתקני משחק, אזורי פיתוח אינטנסיביים לשטחי פיקניק ולאירועים עירוניים, מתחם רכיבה על סוסים, פינות חי, תיאטרון פתוח וכיוב'
 - מבני עזר לפעילויות הנופש, כגון : מבני שירותים, מבנה הסעדה, קיוסק, מתקנים הנדסיים.
 - הוראות מיוחדות לשצ"פים המקיפים את היער :
- א. יש לטעת עצי צל רחבי נוף מתוך מגוון העצים הקיים ביער, ובשילוב עצים עירוניים שיינטעו בשטחי המגורים. צפיפות העצים לא תרד מ-5 עצים לדונם. תמנע נטיעה של מינים פולשים.
- ב. שילובם של מבני חינוך ומוסדות חברה (כגון : מועדונים לתנועות נוער, מתנסי"ם, בתי כנסת וכיוב'), בצמוד לשטח הפארק, ובתנאי שיהיו פתוחים לציבור ללא מערכות גידור נפרדות.
- ג. שטחי הבנייה, קווי הבינוי, חומרי הגמר ותכסיות המגרש יפורטו ויאושרו במסגרת הגשת ת.ב.ע. נקודתית ותכניות מפורטות. כל שטחי הבניה, על חצרותיהם, לא יעלו על 10% משטח התכנית המפורטת שתוגש לאישור.
- ד. יש להרחיק את הבינוי מגדות נחל בוהו, בשל תופעת המנהור הקפילרי. המרחק האפשרי לבנייה מעל גדת הנחל לא יקטן מ-40 מ', וייקבע ע"י מהנדס ניקוז ומהנדס קרקע.
- ה. בדיקת החדרת מים להזנת מי תהום צריכה להתבצע בצורה מרוכזת. כמות הגשמים וכן עומק ההחדרה (מעל 50-100 מ') אינם יכולים להתבצע על ידי גורמי משנה פרטיים. הניקוז העילי יכול

4.11	שטח ציבורי פתוח
	<p>להשתלב בתכנון זה.</p> <p>ו. יש לדאוג להולכה מבוקרת של מי נגר עילי מהשכונות לנחל, דרך ערוצי המשנה, למניעת התחתרויות ופגיעה בקו המצוק.</p> <p>ז. פיתוח השכונות, לרבות פתרון בעיות הידרולוגיות, יעשה בתחום השכונות בלבד, ללא גרימת שינויים בערוץ הנחל.</p> <p>ח. במסגרת תכניות הבינוי המפורטות למתחמי המגורים הצמודים לשטח הציבורי יש לדאוג לנגישות מקסימלית של הציבור אל שטח הנחל והיער, וכן יש לדאוג לחיבור מערכת השצ"פים השכונתית לפארק הנחל/ היער. זאת, ע"י מיקום השצ"פים הפנים-שכונתיים על צירים המובילים לפארק, לאורך צירי התנועה לרכב ולהולכי רגל, הניצבים לנחל ומובילים אליו.</p> <p>ט. מומלץ לפתח כבישים וטיילות בתפר בין השכונה לפארק. ישנה עדיפות לשמירת דופן הפארק פתוחה ונגישה לציבור על פני הפניית חצרות אחוריות של מגרשים אל הפארק.</p> <p>י. הפיתוח בשטח יעשה על בסיס אותה שפה של היער, השומרת על האופי היערני של השטח, כך יפותחו כל מתקני העזר, הטרסות וכד'. יחד עם זאת תתכן אפשרות של שילוב חומרי פיתוח המאפיינים את סביבת המגורים הסמוכה לפארק.</p> <p>יא. תכנון וביצוע השטחים יתואמו עם הגורמים הרלוונטיים בקק"ל, לצורך הגדרה מדויקת ואישור של מערך הניקוז והובלת מי נגר עילי לנחל, ממשק תחזוקה וגבולות אחריות.</p>
4.12	ספורט ונופש
4.12.1	שימושים
	<p>שימושי הקרקע המותרים הם מגרשי ומתקני ספורט ומבני עזר הנדרשים לתפעולם; מועדוני ספורט ומבני עזר; גינון, אלמנטים להצללה, נטיעות ונוי; מתקנים הנדסיים; מעבר תשתיות; דרכים וחניה.</p>
4.12.2	הוראות
א	<p>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</p> <p>א. שטחי הבנייה, קווי הבניין ותכנית המגרש ייקבעו בתוכנית המפורטות.</p> <p>ב. בתאי שטח שמיועדים בתכנית זו לספורט ונופש, אך חלות באותם שטחים תכניות מפורטות שאושרו קודם לאישורה של תכנית זו, יחולו הוראותיהן של התכניות הקודמות, לרבות היעודים שנקבעו בהן, השימושים, זכויות ומגבלות הבניה וכל שאר הוראותיהן.</p> <p>ג. תכנית מפורטת עתידית, גם במקומות שיעודם נקבע בתכנית מפורטת מאושרת והוא שונה מכפי שנקבע בהוראותיה של תכנית זו, תותאם להוראותיה של תכנית זו.</p> <p>ד. תכנית מפורטת תכלול הנחיות מחייבות לשמירה על תנאי סביבה נאותים לרבות מניעת מפגעי רעש לשימושים גובלים והתייחסות לממשק עם המרחבים הציבוריים.</p>
4.13	יער
4.13.1	שימושים
	<p>ההוראות ליער הינן מפורטות ולפיכך מכוחן ניתן להוציא היתרים לשימושים המותרים בתמ"א 22 ובשינויים ככל שיקבעו לה מעת לעת.</p> <p>א. שימושי הקרקע המותרים יהיו השימושים שנקבעו בתמ"א 22 על שינוייה וכן אזורי פיקניק, מתקני משחק בעלי אופי יערני, מגרשי ספורט עונתיים (ללא מדשאות), דרכי שרות המשמשות גם כדרכי טיול, שבילי אופניים והולכי רגל, מתחם רכיבה על סוסים, אזורי התקהלות.</p>

4.13	יער
	<p>ב. יותר להקים מבנה לשירותים סניטריים ומרכז מידע בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>ג. יותר להקים מבנה לצרכי ציבור המבקרים בשטח שלא יעלה על 250 מ"ר. היתר בניה למבנה זה (בהתאם לסעיף 11.ג בשינוי מס' 4 לתמ"א 22) יאושר רק לאחר ששוכנע מוסד התכנון, כי היקף שטח היער, ואופי הפעילות בו, מחייבים את הקמתו ואין בכך בכדי לפגוע ביער. התוכנית תובא לאישור המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, או ועדת משנה שמונתה לכך.</p> <p>ד. מתקנים המיועדים לתצפית בציפורים בכלל ובנדידת עופות בפרט, כגון תחנות האכלה, מתקני מסתור לתצפית, תחנות טיבוע, רחבות תצפית וטלסקופים, שילוט רלוונטי וכיו"ב.</p> <p>ה. תותר סלילת דרכים ומעבר תשתיות בשטח היער, תוך פגיעה מזערית בנטיעות ובגדות הואדי. כגון: דרכי עפר ודרכים סלולות המבוססות על דרכים קיימות, ובהם דרכי נוף, דרכים לצרכי כיבוי אש, להגנה מפני התפשטות שריפות ולצורך טיפול יערני. שבילי טיול להולכי רגל.</p> <p>ו. יותרו עבודות להסדרת הנחל וייצוב ערוץ הנחל וערוצי המשנה שלו, לרבות פעולות למניעת ערוצים במדרונות, דרכי מים ותעלות ניקוז. העבודות יאושרו ויתואמו עם קק"ל ורשות הניקוז בליווי אדריכל נוף ואקולוג ע"פ צורך.</p>
4.13.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. ערוצי הנחלים וגדותיהם יישמרו במצבם, ולא תפגע רציפות זרימת המים בהם. לא יבוצעו בהם עבודות הנדסיות לרבות סכרים מאגרי מים וכיו"ב. תיאסרנה עבודות עפר גסות, שיש בהן בכדי לשבש או לוסת את מערך הזרימה הקיים בערוץ הנחל. יש להימנע מעבודות עפר בהיקפים גדולים, אשר עלולות לחשוף קרקע נתרנית. שינוי מקומי של חתך הנחל יחייב החלפת קרקע. לשמירה על יציבות מצוקי הלס, ובמיוחד באזורים של פיתולי הנחל, בהם ישנה זרימה שטפונית מוגברת, יבוצעו שתילות בתחתית המדרונות של צמחייה מתאימה, שתפקידה להאט את קצב הזרימה בכיוון המצוק ולמנוע את התחתרותו. כלל העבודות ופעילות בתחום הנחל ייעשו באופן שישמר את תפקודו של הנחל כמסדרון אקולוגי.</p> <p>ב. יותרו כל הפעולות היערניות הדרושות לקיומו ופיתוחו של היער הקיים, ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם. הנטיעות יהיו של יער רב מיני, מעורב ורב-תכליתי, כדוגמת היער הקיים בשטח. יינטעו מינים מקומיים בלבד. הכנת השטח לנטיעות, ובכלל זה תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה, חריש, בניית מתקנים לשימור הקרקע וטיפול בצמחייה מתחרה.</p> <p>ג. יותרו פעולות ממשק, ובכלל זה נטיעה, דילול זרעים, כריתה, גיזום, טיפול בצמחייה מתחרה וטיפול למניעת שריפות. תכנית הממשק היערני תעשה בליווי אקולוג.</p> <p>ד. תותר הנצחה ביער ובכלל זה שילוט, קירות הנצחה ואתרי הנצחה.</p> <p>העברת קווי תשתית, לרבות קו מים, קו ביוב, תוואי ניקוז לנחל, חשמל, תקשורת וכיו"ב.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי להוצאת היתר בניה בשטח היער ובשטחים הגובלים המצויים בתחום פארק נחל בוהו הינו תאום עם קק"ל.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה בשטח היער ובשטחים הגובלים המצויים בתחום פארק נחל בוהו הינו תאום עם רשות הניקוז.</p> <p>ג. הבינוי, ממדיו ועיצובו משתלבים ביער ובסביבה, תוך התחשבות בחזות הנופית של המרחב.</p>

4.13	<p>יער</p> <p>ד. ככל שניתן, ימוקם הבינוי בכניסה ליער, במקומות נגישים המשמשים את ציבור המבקרים בתדירות גבוהה, וישען, ככל הניתן, על תשתיות קיימות.</p> <p>ה. הפיתוח בשטח יעשה תוך שימוש בשפה אחידה השומרת על האופי היערני של השטח, כך יפותחו כל מתקני העזר, הטרסות וכד'. הכל יבנה באבן לקט, עץ (כמו אדני רכבת) או מבטון מעורב בפיגמנט בגוון הקרקע המקומית. לא יעשה שימוש במסלעות.</p> <p>ו. תכנון ופיתוח השטח ייעשה בליווי אקולוג.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>א. חציית הנחל/יער בכביש תעשה ע"י גשרים (ויאדוקט), כאשר הגשר ממוקם ע"ג עמודים ולא ע"ג סוללות עפר. יש לאפשר מעבר חופשי של ערוץ הנחל והדרכים מתחת לגשר, ולאפשר חיבורים בין הכביש לנחל בהתאם לתכנית.</p> <p>ב. מוסד התכנון בחן חלופות להעברת קווי תשתית בתחום היער ומחוצה לו.</p> <p>ג. מוסד התכנון שוכנע כי אין בהעברת קווי התשתית כדי לפגוע בחזות הנופית ובערכי הטבע, וזאת בהתייחס לסוגי היער ולאיכויות הסביבתיות של המרחב.</p> <p>ד. תינתן עדיפות להצמדת קווי התשתית לתשתיות קיימות, ככל שיש בכך לצמצם את הפגיעה הנופית.</p> <p>ה. התכנית לקווי תשתית תכלול, בין השאר, הוראות בדבר אופן הסדרת הקרקע לאחר סיום עבודות ההקמה והשיקום הנופי, אשר יוכנו בהתייעצות עם קק"ל.</p> <p>ו. במקרים בהם קווי תשתית מועברים במנהרה או בגשר, השטח מעל למנהרה או מתחת לגשר, יישאר בייעודו כשטח יער.</p> <p>ז. תכנון ופיתוח התשתיות ייעשה בליווי אקולוג.</p>
4.14	<p>דרך מאושרת</p>
4.14.1	<p>שימושים</p>
4.14.2	<p>הוראות</p>
4.15	<p>דרך מוצעת</p>
4.15.1	<p>שימושים</p> <p>שימושי הקרקע המותרים הם דרך להולכי רגל ולכל כלי הרכב (אלא אם נקבע אחרת ע"י רשות התמרור המקומית); מעבר תשתיות; גינון, נטיעות ונוי; חניה; הצבת מתקני דרך ובניית מבני דרך.</p> <p>יותר שימוש לקו מתח עליון עילי.</p> <p>עפ"י החלטה מיוחדת של ראש העיר ניתן לקיים בשטח לדרך אירועים המוניים זמניים כגון חגיגות, תהלוכות, הפגנות וכיו"ב, ולהציב לשם כך במות ומבנים קלים אחרים הנחוצים לצורך קיום האירוע.</p>
4.15.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. לא תותר חצייה של נחל בוהו אלא בגשרים, לאחר אישורה של תכנית מפורטת הכוללת תאור מדויק של הגשר המוצע. הפקדתה של תכנית כאמור תהיה בסמכות הועדה המחוזית ובאישור</p>

4.15	דרך מוצעת
	<p>רשות הניקוז.</p> <p>ב. הגשר כאמור ישמר את רצף ערוץ נחל בוהו, ויתוכנן בתכנון נופי/הנדסי משולב, כגשר עמודים בעל מפתח רחב. גובה הגשר ורוחבו, ומיקום העמודים, יבטיחו מעבר חופשי לציבור מתחת לגשר, משני צידי ערוץ הנחל. מעקות הגשרים יאפשר לנוסעים בכביש מבטים אל הנחל משני צידי הגשר.</p> <p>ג. רוחבן של הדרכים וחתך הרוחב האופייני יהיה כמתואר בנספח התנועה, אך ניתן יהיה לבצע בשלבים עפ"י הצורך, בהתאם לפרוגרמה שתאושר ע"י משרד התחבורה.</p> <p>ד. תכניות מפורטות למתחמי התכנון השונים תפרטנה את מערכת שבילי הולכי הרגל וצירי האופניים המוצעים באותו מתחם, וייקבע בהן כי ביצועם של השבילים וצירי האופניים יהווה תנאי למתן היתר אכלוס לחלק ממספר יחידות הדיור הכלולות באותה תכנית.</p> <p>ה. לא תופקד תכנית המאפשרת בנייתן של יותר מ-150 יח"ד אם איננה כוללת התייחסות לשבילים ולצירי האופניים כאמור.</p> <p>ו. סטייה של עד 20 מ' מציר הדרך, בשל נסיבות בלתי צפויות, לא תיחשב כשינוי לתכנית זו, ובלבד שתעוגן בתכנית מפורטת, וזו תכיל את כל השינויים המתבקשים מהסטה כאמור (שינויים בפרוגרמה בהתאם לגריעת/הוספת שטח למתחם; שינויים בהתוויית רצועת שולי היער, וכדומה).</p> <p>ז. כל תכנית מפורטת המציעה התווייתן של דרכים פנימיות שאינן כלולות בתכנית זו, באורך של למעלה מ-200 מ"א, תכלול הנחיות בדבר מיתון תנועה, וכן הוראות להבטחת ביצוען של הנחיות אלה.</p>
4.16	דרך משולבת
4.16.1	שימושים
4.16.2	הוראות
4.17	חניון
4.17.1	שימושים
	<p>א. בשטח זה תותר הקמת חניון לרכב כבד, וכן שימושים נלווים התואמים את החניון, לרבות מבני תפעול ותחזוקה המשמשים את החניון.</p> <p>ב. בתכנית מפורטת ניתן לשנות את ייעודם של שטחי החניונים ליעודים אחרים, תואמים את היעודים הסמוכים להם, לאחר שמושרד התחבורה אישר כי אין צורך בשטחים אלה, או מקצתם, לצרכי חניית רכב כבד. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p>
4.17.2	הוראות
4.18	מסילה מאושרת
4.18.1	שימושים
	<p>בשטח זה תותר הקמתה של מסילת ברזל, לרבות שמושים נלווים כמתואר בתת"ל/4/14/ב', תמ"א 9/23, בחוק ובתקנות.</p> <p>השימושים ותכליות המבוקשים בתחנת הרכבת יהיו בהתאם למופיע בתת"ל/4/14/ב'.</p> <p>א. השטח המסומן בתוכנית למסילת ברזל מיועד למסילת ברזל, למבני שרות ומתקנים למסילות ברזל, לרציפים ומעברים תת קרקעיים, להקמת גשרים, מנהרות, מעברים חקלאיים לרבות מעברים תת קרקעיים לכלים חקלאיים והולכי רגל, לתיעול וניקוז, סוללות ומחפורות, לשוליים, לדרכי שרות, לגדרות, קירות תומכים, תאורה, מתקני איתות ותקשורת, מחסומי רכבת, העתקת</p>

4.18

מסילה מאושרת

והסדרת קווי תשתית לביצוע עבודות חפירה ומילוי, מפגש מסילה ודרך רב מפלסיים, הסתעפויות למתקנים הנדסיים עבור הזנת תחנת השנאה והפעלת מערכת החשמל ומתקני חשמל, מבני בקרה לחשמול, לרבות מבני שליטה ובקרה עבור הרכבת וכל המתקנים לצורך מסילת ברזל, או בקשר אליה, המהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

ב. בשטח המיועד למסילת ברזל, יותרו גם התכליות הבאות:

קווי חשמל להזנת הרכבת, עמודים לתמיכת מערכת המגע העילי, כולל מערכות המתיחה, קווי חשמל המחברים את תחנות ההשנאה של הרכבת עם מערכת המגע העילי ותחנות המשנה, עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים או תת קרקעיים.

ג. בשטח המיועד למסילת ברזל תותר גם הקמת "תחנה לאיסוף נוסעים והורדתם" ע"פ הוראות תת"ל 14/4 ב', לרבות אותם מבנים ומתקנים הדרושים להבטיח לציבור הנוסעים ברכבת רמת שירות בסיסה מבחינה בטיחותית, נוחות ונוחיות ובכלל זה: רציפים, סככות לקירוי להגנה מפני שמש, גשם ורוח, ספסלים, מעברים עיליים ותת קרקעיים להולכי רגל, תאורה, דרגנועים, קופות למכירת כרטיסי נסיעה, מודיעין, בתי שימוש ציבוריים, מעליות, מסחר, משרדים, מזנון.

ד. יותר שימוש לקו מתח עליון עילי.

הוראות

4.18.2

4.19

מסילה מוצעת

שימושים

4.19.1

מסילת ברזל כהגדרתה בחוק לרבות כל המבנים והמתקנים, העבודות והשימושים הדרושים במישרין לצורכי הקמה, תפעול, תחזוקה ובטיחות הנוסעים, המטענים, והסביבה, וכן מבני דרך ומתקני דרך וכן השימושים הבאים:

א. למתקנים ומבנים לטעינה, פריקה ושינוע של מטענים, לאכסון מטענים, מגרשי עיתוקים לעיתוק ועריכה של רכבות, חניה של רכב פרטי, רכב ציבורי או רכב משא, וכל שימוש אחר הנועד לשרת את צרכי הרכבת, להפעלה שוטפת של השירות הרכבתי ולמתן שירות נלווה לציבור המשתמשים בה.

ב. מתקני תיעול וניקוז, מבנים תפעוליים, תדלוק קטרים, קווי ומתקני תשתית עבור מסילת ברזל הנדרשים לצורך הקמת והפעלת מסילה או בקשר אליה, עבודות חפירה וחציבה, מילוי, מחסנים, מבני משרדים וכל הנדרש לצורך תפעול תחנה להעלאת מטענים והורדתם, סוללות, קירות, תומכים, דרכי שירות, מבני שירות ומחפורות, וכל הדרוש לסלילת מסילת ברזל ולהפעלתה.

ג. מפגשים עם דרכים חוצות, ומעברים מעל ומתחת למסילה וכל הנחוץ להסדרתם, לרבות גשרים ומנהרות, עבודות עפר, פיתוח נופי, קירות מחסומי רכבת, מתקני איתות וכל הנחוץ להבטחת הבטיחות במפגש.

ד. קווי תשתית ומתקנים הנדסיים של הרכבת, לרבות מבני ומתקני שליטה ובקרה, קווי ומתקנים המשמשים למערכת הינע חשמלי, הסתעפויות למתקנים הנדסיים, תאורה, איתות, חשמל, תקשורת וחישמול.

ה. דרכים חקלאיות, קווי תשתית ומתקנים הנדסיים שאינם קשורים לתפקוד הרכבת אשר יועתקו ויוסדרו בתחום השטח המיועד למסילת ברזל באישור יזם התכנית.

ו. אמצעים לצמצום השפעות סביבתיות שליליות העלולות לנבוע מתפעול המסילה ו/או מהקמתה, לרבות מיגונים אקוסטיים, אמצעי מיגון, להפחתת השדה האלקטרו מגנטי, סוללות, גדרות למניעת סינוור, פיתוח שטח, גינון ונטיעות.

ז. שטחי התארגנות ומחנות קבלן לשם ביצוע המסילה וכל המבנים והמתקנים הדרושים במישרין לשם כך, לרבות עירום ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה, דרכים זמניות,

	4.19	מסילה מוצעת
<p>מתקנים ליצור בטון ולגריסה, ומתקנים לייצור מבנה עליון, לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, וכן הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע, אשר לא יותרו בהם מגורים. לרבות לטובת ביצוע הסדרי תנועה, וכל שימוש זמני אחר הנדרש במישרין לצרכי ביצוע העבודות.</p>		
	4.19.2	הוראות
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בכל מקום בו מסילת הברזל עוברת בתחומי שטח פתוח, שטח בנוי ומאוכלס, וכן בתחומי תחנות, ניתן יהיה להקים גדר משני צידי המסילה.</p> <p>2. בנספח הבינוי של התכנית המפורטת יסומן מיקום מבנים ומיקום מעברים עיליים.</p>		
<p>ב</p> <p>דרכים</p> <p>דרכי השירות לאורך המסילה, תהיינה נגישות למעבר רכב חקלאי, ככל הניתן. במסגרת הביצוע יובטח כי הרוחב הפנוי של דרכי השירות ו/או הדרכים החקלאיות במקומות הנדרשים, יאפר מעבר כלים חקלאיים במלוא רוחבם. דרכי הגישה לאתרי העבודות ישמשו גם לפינוי עודפי עפר ויהיו ככל הניתן בדרכים קיימות.</p>		
<p>ג</p> <p>סביבה ונוף</p> <p>בשטח זה יותרו, שיקום ופיתוח נופי, הסדרת השיפועים, קירות תמך, מסלעות, גינון, נטיעות, ניקוז, חקלאות, וכן כל הדרוש לטיפול בשולי המסילה. לא תותר בניה בשטחים אלו, למעט בניה המיועדת לשיקום נופי או למעברים להולכי רגל ולרכב שירות או רכב חקלאי.</p>		
<p>ד</p> <p>תשתיות</p> <p>1. באחריות היזם לשקם תשתיות, שטחים חקלאיים ותשתיות חקלאיות שנפגעו במהלך העבודה ולהחזירם למצבם טרם הפגיעה.</p> <p>2. התקנת תשתיות או מתקני תשתית בשטח מסילת הברזל, לרבות קווי תשתית חוצים, יותנה באישור היזם.</p> <p>3. הקמת מערכת החישמול במסילה, תבוצע בכפוף לחוק הקרינה הבלתי מיינת 2006 ולתקנות.</p>		
	4.20	מפגש דרך-מסילה
	4.20.1	שימושים
	4.20.2	הוראות
	4.21	בית קברות
	4.21.1	שימושים
<p>שימושי הקרקע המותרים הם בתי קברות והמבנים והמתקנים הנחוצים לתפעולם; קברים, מבני קבורה רוויה, גינון, נטיעות ונוי; אנדרטות, מתקנים הנדסיים; אלמנטים להצללה, מעבר תשתיות; דרכים וחניה.</p> <p>יותר שימוש לקו מתח עליון עילי.</p>		
	4.21.2	הוראות
	א	תנאים להכנת תוכנית מפורטת
<p>א. גודלי מגרש מזעריים, שטחי הבנייה, קווי הבניין ותכסית המגרש ייקבעו בתוכניות המפורטות,</p>		

בית קברות	4.21
<p>הכל בהתאם ובכפוף להוראות תמ"א 19 בתי עלמין.</p> <p>ב. בתאי שטח שמיועדים בתכנית זו לבית קברות, אך חלות באותם שטחים תכניות מפורטות שאושרו קודם לאישורה של תכנית זו, יחולו הוראותיהן של התכניות הקודמות, לרבות היעודים שנקבעו בהן, השימושים, זכויות ומגבלות הבניה וכל שאר הוראותיהן.</p> <p>ג. תכנית מפורטת עתידית, גם במקומות שיעודם נקבע בתכנית מפורטת מאושרת והוא שונה מכפי שנקבע בהוראותיה של תכנית זו, תותאם להוראותיה של תכנית זו.</p>	
מגבלות בניה ופיתוח	4.22
שימושים	4.22.1
<p>א. יעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו, יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות ככל שהן מותרים ע"פ כל דין, ובכפוף לכך שלא תותר בשטח זה כל בניה, למעט שטחי חניה, חממות וסככות צל לשימושים חקלאיים, דרכי שירות, דרכים חקלאיות ומתקני תשתית, מיגונים אקוסטיים ואמצעי מיגון בפני קרינת אלמ"ג, וזאת לאחר תיאום עם רכבת ישראל, ובכפוף למגבלות בסעיף 15 (אזור הבטחת שדה ראייה) בתת"ל 14/4 ב'. על אף האמור לעיל, בתחום 40 מטר מגבול רצועת המסילה, תאסר כל בניה וחניה לרבות חניונים, מגרשי משחקים ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ב. מותר יהיה למגישי תוכנית התת"ל להיכנס לשטח זה ע"פ כל דין או הוראות בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ולבצע בה, (למרות האמור בסעיף א' לעיל) את העבודות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון שיפועי הסוללות של מסילת הברזל והדרך, ע"מ לאפשר שיקום, עיבוד חקלאי של השטחים ומעברים. 2. החדרת עוגנים לצורך ביסוס. 3. התוויית דרכים חקלאיות קבועות וזמניות וקירות תמך ככל שידרשו. 4. הסדרת ניקוז ונחלים. 5. שימוש זמני לצורך דרכים לשלבי הביצוע, הקמת מחנה עבודה ושטחי התארגנות, ועירום זמני של עפר, ובלבד ששימושים אלו יהיו רק לצורך ובזמן סלילת המסילה והקמת מסוף המטענים ובהתאם לנאמר בסעיף 12 (הוראות פיתוח) בתת"ל 14/4 ב'. 6. טיפול ושיקום נופי. 7. הקמת מיגונים אקוסטיים ומיגונים בפני קרינת אלמ"ג וככל הנדרש לשם כך. 8. תשתיות ומתקני תשתית מכוח תכנית מפורטת או שאושרו עפ"י כל דין, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו. 9. יותר שימוש לקו מתח עליון עילי. 	
הוראות	4.22.2
מגורים מסחר ותעסוקה	4.23
שימושים	4.23.1
הוראות	4.23.2
תעשיה ותעשיה קלה ומלאכה	4.24
שימושים	4.24.1

תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	4.24
הוראות	4.24.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****קווי בנין****סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה**

בתכנית זו סומנו קווי בניין הנובעים ממערכת הכבישים הארצית והאזורית וממסילות הברזל הגובלות בתכנית.

בתחומי קווי הבניין מכבישים יחולו כל ההגבלות שנקבעו בתמ"א 3 על שינוייה לגבי בניה ופיתוח בתחום קווי הבניין.

בתחומי קווי הבניין ממסילות ברזל, יחולו ההוראות הבאות שנקבעו בתת"ל/14/4/ב' לגבי מגבלות בניה ופיתוח, לאמור :

(1) לא תותר בשטחים אלה כל בניה, למעט הכשרת שטחי חניה, דרכי שירות ומתקני תשתית. בנייתם של אלה תותר רק לאחר תיאום עם רכבת ישראל ובכפוף למגבלות בסעיף 15 (איזור הבטחת שדה ראיה) בתת"ל/14/4/ב'.

(2) רכבת ישראל, או מי מטעמה, יהיו רשאים להיכנס לשטחים אלה על פי כל דין, או בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין, על מנת לבצע אחת או יותר מהעבודות הבאות :
עבודות עפר הנחוצות לצורך מיגון אקוסטי, מיתון שיפועי סוללת הרכבת, הסדרת הניקוז, כל שימוש זמני הנחוץ להקמת מסילת הרכבת, ושיקום נופי.

(3) על אף האמור בסעיף קטן (1) לעיל, רשאית הועדה המחוזית להתיר את הקמתו של בניין או בניינים בשטח זה, ובלבד שהתייעצה קודם עם משרד התחבורה או מי שמונה על ידו לשם כך, וכי הבנייה המוצעת אינה קרובה יותר מאשר 40 מטר מגבול רצועת המסילה.

6.2**עתיקות****סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי**

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

6.3**חניה**

כל מקומות החנייה עפ"י תקן החניה התקף.

6.4**איכות הסביבה**

שימושים למסחר, אולמות וגני ארועים, תעסוקה ובית אוכל באזורים מעורבים של שימושי קרקע ובסמיכות למוסדות ציבור ו/או מגורים יכללו אמצעים למניעת זיהום אוויר ומטרדי ריח, לרבות מנדפים, ארובות ופילטרים. תכנית מפורטת תקבע תנאים להוצאת היתר בנייה לשימושים אלו לרבות נספחים סביביים במידת הצורך.

6.5**חשמל**

(1) תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים וארונות חלוקה קיימים ומתוכננים, והנחיות לגבי מיקום ומבנה תשתיות אספקת החשמל אל המבנה ובתוכו.
(2) בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם

6.5

חשמל

תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

(3) תחנות שנאים יבנו לפי מפרט חח"י, בהתאם להיתרי הסוג התקפים של המשרד להגה"ס, לפי כל דין ובאישור הועדה המקומית.

(4) איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מצידו הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

(5) בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל

(6) לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת

קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת

קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או

1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון

(7) הוראות לתשתיות חשמל בתוכניות מפורטות :

א. כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות

ב. מעל הקרקע יהיו רק : עמודי תאורה דקורטיבים, קיוסקים מעוצבים שמכילים את הנשאים ותחנות טרנספורמציה פנימיות משולבות כבניינים.

ג. בתכניות מפורטות להתחדשות עירונית בשכונות הותיקות ינוסחו הוראות להעתקת קווי

החשמל העיליים לתת-קרקעיים, הן הקווים למתח גבוה והן הקווים למתח נמוך, ויוסדר בהן נושא שלביות הביצוע.

(8) הוראות לתאורת רחובות בתוכניות מפורטות :

א. כל העיר תהיה מרושתת בעמודים דקורטיבים ופנסים בהתאם.

ב. המרכזיות יוצנעו ליד בניינים קיימים או חדשים.

ג. כל התאורה תהיה נשלטת ממוקד בקרה מרכזי בעירייה.

ד. בכל אותן מקומות בהם התאורה ממוקמת על עמודי חח"י, יותקנו עמודי תאורה, עם פנסים דקורטיבים והזנות תת-קרקעיות.

ה. בשכונות החדשות תמשך השיטה של עמודי תאורה וכבלים תת-קרקעיים, כאשר גם העמודים וגם הפנסים הם דקורטיבים.

(9) הוראות לשידורי טלוויזיה בתוכניות מפורטות :

א. אין להתקין אנטנות על גגות הבניינים. כל שידורי הטלוויזיה יהיו באמצעות חברות כבלים או שידורי לוויין.

(10) תשתיות קיימות ו/או מאושרות בדין ערב אישורה של תכנית זו, לא יהפכו לבלתי חוקיות

או לשימוש חורג בשל אישורה. תשתיות אלו ייחשבו כשימוש שהותר בדין, וכל שינוי בתשתית החשמל של חברת החשמל יעשה על ידה.

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

קווי מים :

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>א. כל תכנית מפורטת החלה מעל תשתיות של חברת "מקורות" תתואם עם חברת "מקורות".</p> <p>ב. אין לבצע כל עבודות תשתית יסודית כולל עבודות לפיתוח נופי ושתילת עצים מעל קווי "מקורות", ובמרחק של 5 מטר מהקווים, בקטע זה תותר שתילת דשא וריצוף בלבד.</p> <p>ג. בהצטלבויות בין צנרת מים עם צנרת ביוב ו/או קולחים הצינורות יונחו לפי הנחיות משרד הבריאות במש"ל, גרסה מעודכנת. קווי התשתיות יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ד. מעבר נחלים- במידה ולא יתאפשר להניח את קווי התשתית בתת הקרקע תבוצע ההנחה באופן עילי על תמיכות לצד גשרים מתוכננים למעבר רכבים ו/או הולכי רגל. ייעשה מאמץ להסוות את הצינורות באופן אסתטי באמצעים נופיים ו/או לשלב את הצינורות בקונסטרוקציית הגשרים. צנרת המים במעברים עיליים אלו תהיה עשויה פוליאטילן ותושחל בתוך שרוולי מגן מפלדה.</p> <p>שפכים:</p> <p>תכנית מפורטת לבינוי תתנה מתן היתרי בניה בקיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב או הרחבת המט"ש עד לגמר הבניה.</p> <p>א. פתרונות הביוב יבוצעו בד ובד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה בעיר.</p> <p>ב. הרחבת המט"ש האזורי תותאם לפיתוח העיר, תוך שמירת רזרבה בתפוקת המט"ש ביחס לספיקת הביוב המוזרמת למט"ש אשר קיימת בפועל.</p> <p>ג. המט"ש ישודרג לטיפול שלישוני ויפיק קולחים המתאימים להשקיית שצ"פים וגינות נוי בעיר.</p> <p>ד. תבוצע מערכת הולכת קולחים להשקיה בשכונות החדשות של העיר נתיבות.</p> <p>ה. בהצטלבויות בין צנרת מים עם צנרת ביוב ו/או קולחים הצינורות יונחו לפי הנחיות משרד הבריאות במש"ל, גרסה מעודכנת.</p> <p>ו. קווי התשתיות יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ז. מעבר נחלים ייעשה באופן עילי על תמיכות לצד גשרים מתוכננים למעבר רכבים ו/או הולכי רגל. ייעשה מאמץ להסוות את הצינורות באופן אסתטי באמצעים נופיים ו/או לשלב את הצינורות בקונסטרוקציית הגשרים. צנרת הביוב במעברים עיליים אלו תהיה עשויה פוליאטילן ותושחל בתוך שרוולי מגן מפלדה.</p>	



6.7	ניקוז
<p>א. תכניות מפורטות תבטחנה את ייעול מערכות הניקוז והתיעול של מי הגשם וזאת במטרה להקטין את מקדם הנגר העילי, לחסוך בהשקיית שטחי פיתוח, להקטין את פוטנציאל סחיפת והתחתרות הקרקע (ארוזיה) - לצורך שימור הקרקע באזור.</p> <p>התכניות המפורטות תכלולנה, לפיכך, הוראות מפורטות בכל הנוגע לתיעול וניקוז, בהתאם להוראות ולהנחיות בנספח הניקוז ובאישור רשות הניקוז.</p> <p>ב. הבניה בעיר תהיה בניה משמרת נגר עפ"י מסמך ההנחיות של משהב"ש.</p>	
6.8	תקשורת
<p>הוראות לתשתיות בזק בתוכניות מפורטות:</p> <p>א. כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. חדרי הרחק ישולבו בתוך מבנים חדשים.</p> <p>ג. התשתיות תספקנה מגוון שירותים כגון: אינטרנט מהיר.</p> <p>ד. בשכונות הישנות בהן תשתיות בזק עיליות, יועתקו הקווים לתוואים תת-קרקעיים ויחוברו</p>	

<p>תקשורת</p> <p>לתשתיות התת-קרקעיות הקיימות. ה. השכונות החדשות יוזנו בתוואי תת-קרקעי מתוך השכונות הקיימות או מעורק בזק ראשי העובר בקרבן.</p>	<p>6.8</p>
<p>אקוסטיקה</p> <p>א. מניעת מטרדי רעש מכבישים עירוניים: תנאי להפקדת תכנית מפורטת הכוללת מבנים למגורים, חינוך ו/או בריאות, סמוך לכבישים עורקיים ופרבריים וכבישים מאספים שנפח התנועה היומי בהם גדול מ-5,000 כלי רכב או כבישים שהמהירות המירבית המתוכננת בהם היא מעל 50 קמ"ש או שלדעתו של יועץ אקוסטי התנועה בהם עלולה לגרום לרעש העולה על הקריטריונים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה, יהיה אישור יועץ אקוסטי כי בתכנית הובטח כי התרי הבניה שיצאו מכוחה, יכללו את כל האמצעים להפחתת רעש למפלסי הרעש המרביים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה (59/64 דציבל בשעת שיא). ב. מניעת מטרדי רעש מכביש 25: תכנית מפורטת למבנים חדשים למגורים, חינוך ו/או בריאות במרחק של 300 מ' ופחות מציר דרך 25, תלווה בחו"ד סביבתית אקוסטית אשר תיקבע את האמצעים האקוסטיים הנדרשים למניעת חריגה ממפלסי הרעש המרביים. חוות הדעת הסביבתית האקוסטית תיערך עפ"י ההנחיות של המשרד להגנת הסביבה ותוגש לאישורו טרם הדיון בהפקדת התכנית. ג. מניעת מטרדי רעש ממסילת הרכבת: תכנית מפורטת למבנים חדשים למגורים, חינוך ו/או בריאות במרחק של 300 מ' ופחות מציר מסילת ברזל תלווה בחו"ד סביבתית אקוסטית אשר תיקבע את האמצעים האקוסטיים הנדרשים למניעת חריגה ממפלסי הרעש המרביים: חוות הדעת הסביבתית האקוסטית תיערך עפ"י ההנחיות של המשרד להגנת הסביבה, החו"ד תכלול התייחסות למפלסי הרעש המרביים ע"פ מסמך "תקנות מסילת הברזל (רעש ורעידות שמקורם במעבר רכבת) המתעדכן מעת לעת. חוות הדעת הסביבתית תוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה טרם הדיון בהפקדת התכנית. ד. מיגון אקוסטי ככל שיידרש מקרבת הבינוי למסילה, יבוצע על חשבון יזם התכנית בתאום עם רכבת ישראל. 5. תכנית מפורטת שהשימושים המוצעים בה כוללים מפגעי רעש (לרבות מתקני ספורט, אמפיתאטרון וכד') תלווה בבחינה אקוסטית שתבטיח כי מפלס הרעש אינו עולה על המותר בתקנות התקפות למניעת מפגעי רעש.</p>	<p>6.9</p>
<p>סקר גיאולוגי</p> <p>כתנאי להיתר יש להגיש תכנית חפירה, מילוי ושיפועים ערוכה על ידי מהנדס קרקע. עודפי עפר וחומרי חציבה לא יאוחסנו באופן זמני ללא תכנון והתחשבות במיקום ובשיפועים. חומר עודף יכול לגרום לדרדרת וגלישות קרקע בחומר הטבעי. יש לבדוק אם התכונות הגיאוטכניות של החומר החפור מתאימים לשימוש חוזר כמילוי.</p>	<p>6.10</p>
<p>פסולת בניין</p> <p>א. פסולת בניין: תכנית מפורטת תורה כי בקשה להיתר בניה למבנים תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיניו הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ו/או לתחנת מחזור פסולת בנין עפ"י כל דין. היתר אכלוס/הפעלה יותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור</p>	<p>6.11</p>



<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>התואמים לכמות שהוערכה. עודפי העפר יסולקו לאתר מאושר ע"י הרשות המקומית. ב. פסולת ביתית ומחזור : תכנית מפורטת תכלול הוראות להבטחת אמצעים למחזור וכן הנחיות למיקום התשתיות הסביבתיות הנדרשות לצורך כך.</p>	
<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>בהוראות התוכניות המפורטות מכוח תכנית זו, יוטמעו התנאים הבאים : 1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה, הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים, שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p align="center">הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : חזית עם הוראות מיוחדות</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>בתכנית זו סומנו לאורך כמה מהדרכים הראשיות סימונים של חזית עם הוראות מיוחדות. בתכניות מפורטות ייקבעו אמצעים להדגשת חשיבותן של אותן דרכים, כדוגמת קביעת קו כרכוב אחיד, חיוב בנית חזית מסחרית, קו בנין קדמי מחייב, הגבלות על חציית רכב את המדרכות (כניסות לחניה) וכיו"ב. לא תופקד תכנית החלה על שטחים שסומנו כ"חזית עם הוראות מיוחדות" אלא אם התכנית כוללת אמצעים כאמור. הוראה זו לא תחול על תכניות המתייחסות לרצף של 3 מבנים או פחות.</p>	
<p align="center">7. ביצוע התכנית</p>	
<p align="center">7.1 שלבי ביצוע</p>	
<p align="center">7.2 מימוש התכנית</p>	
<p>הנחיות מיוחדות - התחלת הפיתוח (לרבות פיתוח תשתיות) של תאי השטח המסומנים כמגורים ג' מספר 31, 32 ו-33, תותר רק לאחר שישתיים תכנונם של כל תאי השטח המיועדים למגורים וגובלים בנחל בוהו (היער), ולאחר שישתיים שיווקם של 75% ממגרשי המגורים צמודי הקרקע באותם תאי שטח. ביצוע התכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות בתשתית הנדרשות לצורך מימוש של השכונות החדשות המוצעות. אישור תכניות והיתרי בניה יינתנו לאחר סקר תגובת אתר בהתאם להנחיות תקן ישראלי 413 של האזור הדרומי מערבי של נתיבות. השפעת הקרבה לאזור "תעלת אפיק" התת קרקעית אינה ידועה וחובה לבדוק זאת. הסקר ייתן סייגים והוראות לתכנון על פי סוגי המבנים בהתאם לממצאים.</p>	



5. הוראות להכנת תכניות מפורטות

5.1 הוראות כלליות

א. לא יינתן היתר בניה ע"י הועדה המקומית לגבי כל פעולה הטעונה היתר, אלא לאחר הגשה ואישור של תכנית מפורטת הכוללת הוראות לעיצוב עירוני ונופי, וכן מילוי תנאים נוספים שהועדה המקומית תמצא לנכון להתנות לשם מניעת מפגעים ומטרדים לסביבה או לציבור עקב ביצוע הפעולה הנ"ל.

ב. תכניות מפורטות

(1) התכניות תפרטנה את התכליות והשימושים השונים בכפוף לשימושים המותרים בכל ייעוד קרקע כמפורט בתשריט ובתקנון של תכנית זו.

(2) תכניות מפורטות יוכנו, בין היתר, בשים לב לנספחי התכנית בדבר נוף ושטחים פתוחים, כבישים וחניה, מים, ביוב, חשמל ותקשורת, איכות סביבה, אתרים ארכיאולוגיים ופרוגרמה למבני ציבור.

(3) על תכניות מפורטות יחולו הוראות בדבר הפקעות לצרכי ציבור, חלוקה ורישום ופתוח תשתיות הכל בהתאם לחוק.

(4) תכניות מפורטות הסמוכות לדרך מס' 25 ומסילת הברזל, יכללו את מרחב הטיפול במניעת מטרדי רעש.

(5) בתמהיל הדירות הכלל עירוני, לא יפחת אחוז הדירות העונות להגדרה של דיור בר-השגה מחמישית. כל תכנית מפורטת תהיה כפופה להנחיה זו, ותציג טבלת מספר וגדלי יחידות דיור המתייחסות לאומדן עדכני שנתקבל ממהנדס העיר או מי מטעמו, ולנפח הפרוגרמתי של תכנית זו.

(6) לתוכנית המפורטת החלה בתחום בו מצוי מוקד סיכון נייח, יצורף נספח סביבתי מחייב שיפרט מרחקי הפרדה בין מוקדי סיכון לרצפטורים ציבוריים. הנספח יוכן ע"י יועץ סביבתי לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

(7) על אף האמור בסעיף קטן (6) לעיל, רשאית הועדה המחוזית לפתור את מגישי התכנית מהגשת הנספח הסביבתי, ובלבד שהתייעצה קודם עם משרד להגנת הסביבה או מי שמונה על ידו לשם כך, והשתכנעה כי אין בקרבת התכנית מוקדי סיכון כאמור.

ג. (1) תחומי התכניות המפורטות (הקו הכחול) ייקבעו בהתאם לגבולות מתחמי התכנון המסומנים בתשריט.

(2) תכניות מפורטות שגבולותיהן יהיו שונים ממתחמי התכנון ייחשבו כשינוי לתכנית זו, אלא אם כן תשמרנה כל ההוראות הבאות:

(א) **לא ישונו ייעודי הקרקע** המסומנים בתשריט.

(ב) **סוגי הבניה למגורים** יהיו תואמים את ההנחיות בפרק 4.1, לעיל.

(ג) **מספר יחידות הדיור** בתכנית המפורטת אינו עולה על חלקם היחסי של שטחי המגורים בתכנית המוצעת אל מול שטחי המגורים במתחם כולו, כנקבע בטבלת הקצאות לצרכי ציבור בנספח לתכנית.

דוגמא: בתכנית מפורטת הכוללת בגבולותיה 40% משטחי המגורים במתחם כולו תותר בניית 40% ממספר יח"ד המותרות במתחם כולו.

(ד) **סך כל שטחי הציבור** הנכללים בתכנית המפורטת אינם קטנים מחלקה היחסי של התכנית מתוך כלל המתחם, כנקבע בטבלת הקצאות לצרכי ציבור בנספח לתכנית.

דוגמא: תכנית החלה רק על 40% משטח מתחם תכנון תכלול לפחות 40% מכלל שטחי הציבור המפורטים בפרק בנספח לתכנית, לאותו מתחם, ללא קשר ל"יעוד השטחים הכלולים בתכנית המפורטת.

(ה) הוראה זו איננה חלה על תכניות מפורטות המתייחסות לתשתיות בלבד (תכניות לכבישים, מתקנים הנדסיים וכדומה).





ד. הוראות לעיצוב עירוני ונופי בתכניות מפורטות:

יש לצרף לתכניות המפורטות הוראות לעיצוב עירוני ונופי, אשר יהוו חלק בלתי נפרד מתכניות אלה. מטרת ההוראות לעיצוב עירוני ונופי תהיה לקבוע את העיצוב של השטח המתוכנן, בהתייחס לגורמים הבאים - כולם או חלקם:

(1) **עיצוב המבנים:** מיקומם, ממדיהם, חומרי וצבעי הגמר של החזיתות, מיקום הכניסות, והוראות ביחס לקשר בין הבניינים לסביבתם.

(2) **השטחים הפתוחים:** מיקומם, גודלם, צורתם, תפקודם, מפלסיהם, עיצוב ריהוט הרחוב, פרטי גמר אופייניים של הפיתוח הנופי, מיקום וכמות הנטיעות, מיקום ועיצוב גדרות והוראות ביחס לתשתיות, כולל פינוי אשפה.

(3) **תכנון נוף:** במתחמי תכנון בעלי רגישות נופית כמו הכניסות לעיר, ופארקים עירוניים ושוליהם, היער, שולי העיר וכל אזור אחר ע"י קביעת הועדה המקומית, תחול חובה לצרף תכנית פיתוח נופית של השטחים הפתוחים העיקריים בתכנית כחלק ממסמכי התכנית המפורטת עצמה.

ככלל יש להעדיף ריבוי שטחים ברמת פיתוח נמוכה (חורש) על פני מיעוט שטחים ברמת פיתוח גבוהה.

פארק אינטנסיבי יתוכנן לאורך שולי היער. בתוך תחום פארק הנחל והיער- פיתוח אקסטנסיבי בלבד.

שצ"פים שכונתיים ימוקמו בשולי נחל בוחו ("שולי היער" כמסומן בתשריט וכפי שמוגדרים בסעיף 1.9)

יש למקם טיילת לאורך התפר שבין שפת הבינוי למגורים לשצ"פים השכונתיים.

רוחבה יהיה בין 4-10 מ', ולאורכה תתוכנן גדר בגובה של עד כ-2 מ' כחייץ למגרשי המגורים.

דרכי גישה יתוכננו בניצב לטיילת. סיום ע"י דרך ללא מוצא (המשך הדרך בשבילים להולכי רגל).

(4) **טיפוסי בניה:**

יש לרכז בניה רוויה בדופן השכונות ונחל בוחו.

שורות המבנים הצמודים לפארק נחל בוחו יפנו את החזיתות שלהם אל הנחל.

(5) **עבודות עפר** מינימליות בקרבת הנחל. דגש וטיפול נופי מיוחד בתחום הכבישים והגשרים החוצים את הנחל.

(6) **ציר פעילות עירוני ראשי:**

חובה לכלול בתכנון מתקני הצללה (או קולונדה נאים)

יש לתכנן חזית מסחרית ו/או מוסדות לאורך שני צידי הציר

איסור בניה למגורים בקומת קרקע בחזית הפונה אל הרחוב

עד 7 קומות גובה. ניתן לתכנן קומות נוספות רק לאחר נסיגה של 3 מ' (למשל ע"י בתיים מדורגים).

יש חשיבות לפיתוח מסחר לאורך הרחובות עם המעברים המקורים (ארקדות).

ה. שטחים לצרכי ציבור:

הועדה המקומית תבטיח שכל תכנית מפורטת או תכנית חלוקה תקצה שטחי קרקע לצרכי ציבור על בסיס הפרוגרמה בנספח הכלכלי פרוגרמתי, על בסיס צרכי הציבור ובהתאם לחוק.

לחייב פרוגרמה עבור כל תכנית מעל 500 יח"ד וכן אישור מהנדס העיר ומנהל החינוך לתוכניות קטנות יותר.





1. התחדשות עירונית:

ההתחדשות העירונית תעשה במסגרת מתחמים 1 עד 3 כמסומן בתשריט.

(1) תוספת בינוי במתחם ההתחדשות העירונית:

במסגרת התוכנית להתחדשות עירונית, ניתן יהיה להוסיף יחידות דיור ע"פ הטבלה המופיעה בנספח ההתחדשות, וזאת על בסיס הבינוי המוצע בנספח. בקומת הקרקע של מבני המגורים ניתן לשלב מבני חינוך כדוגמת גני ילדים ומעונות. יש להתאים את הבינוי לצמחיה ולעצים בוגרים הקיימים בשטח- ראה סעיף (4) תכנון נוף.

התכנית מגדירה מתחמים לטיפול עפ"י סוג הבינוי הקיים ואופיו, לפי אזורים A עד F כמופיע בנספח "התחדשות עירונית" לתוכנית זו:

אזורים A, B ו-F - שיכונים בני 3-4 קומות שנבנו בשנות ה-60,

אזור C בכניסה לעיר - מבני מלאכה ושוק

אזור D לאורך שדרות ירושלים - בינוי צמוד קרקע של עד 2 קומות,

אזור E - בנינים בני 4 קומות שנבנו בסביבות שנות ה-80

אזור G - בינוי צמוד קרקע של עד 2 קומות.

(2) אופן הטיפול לפי אזורים

אזורים A, B ו-F פינוי בינוי – הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים עד גובה 9 קומות בבניה מרקמית ובהתאם לתקן 21, תוך אפשרות למגרשי השלמה.

אזור C חיזוק הכניסה לעיר, תוך דגש על היעוד המסחרי, הסדרת תחבורה, נגישות ועיצוב המרחב הציבורי - בניה עד 9 קומות בשימושים של משרדים, מסחר ומגורים.

אזור D (שדרות ירושלים) הסדרת המרחב הציבורי, תחבורה, נגישות ועיבוי הבנייה הקיימת בשתי חלופות:

1. פינוי בינוי תוך איחוד חלקות ובניית בנינים בני 5 קומות - מגורים עד גובה 4 קומות, על גבי קומה מסחרית.

2. תוספות בניה על הבניה הקיימת של עד 4 קומות כאשר קומת הקרקע היא קומה מסחרית.

תוכנית מפורטת תציג הרחבת דרך 22 (שדרות ירושלים) בהתאם לנספח התנועה.

אזור E תוספת בניה וחיזוק ע"פ תמ"א 38 (ממ"ד, מעלית ולובי) עם אפשרות לניוד זכויות למגרשים לבניה חדשה, תוך חיזוק מוקד כיכר פילדלפיה בצומת עם שד' ויצמן המהווה הכניסה הדרומית לשכונות החדשות.

אזור G עיבוי הבנייה הקיימת – התחייסות ע"פ מרקם לשימור, סעיף 6.1 כה' בהוראות אלו.

(3) תכנון נוף במתחם ההתחדשות העירונית:

לתכנית מפורטת אשר בתחום המתחם התחדשות עירונית יוכן נספח נופי אשר ילווה בבצוע סקר עצים והנחיות אגרונום לצורך איתור עצים מקבצי עצים ומרחבים מוצללים על ידי צמחיה לשילובם בתכנון.



ז. שימור:

הוראות בנוגע למבנים והמרקמים המפורטים בנספח השימור:

- המבנים, האתרים, המרקמים המפורטים בטבלה בנספח השימור ישמשו את ועדת השימור של הועדה המקומית ואת מוסדות התכנון, בבואם לקבוע את רשימת השימור של הישוב, להכין ולאשר תכניות לשימור, ולתת היתרים במבנים ובאתרים לשימור.
- ועדת השימור של הרשות המקומית, ובהעדרה, ועדת השימור של הועדה המחוזית, תדון בטבלה המפורטת בנספח השימור, ותקבע אילו מבנים, אתרים, ומרקמים מיועדים לשימור.
- במקרה שועדת השימור תקבע כי מבנה/אתר/מרקם המופיע בטבלה שבנספח השימור, אינו מיועד לשימור, עליה לנמק החלטתה.
- כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת, המתייחסת, בין היתר, לשימור האתרים בתחומה, ו/או תכנית שימור בהתאם לתוספת הרביעית לחוק, יחולו על המבנים, האתרים, המרקמים לשימור המפורטים בנספח השימור הוראות תכנית זו, כפי שפורטו בהוראות המתחם הרלוונטי.
- תכנית מפורטת הכוללת בתחומה מבנה/ אתר/מרקם לשימור על פי תכנית זו, תוגש בליווי תיעוד מתאים ו/או נספח שימור ותכלול, במידת הצורך, הוראות המתייחסות לאופן שימורו.
- לא ידון מוסד תכנון בהיתר בניה או בקשה להריסה הכוללים מבנה/אתר/מרקם לשימור המופיע בתכנית זו מבלי שצורף להם תיעוד מתאים ו/או נספח שימור, בהתאם לעניין, וחוות דעת וועדת שימור ויועץ השימור של הועדה המקומית/ מחוזית.

ח. הוראות והנחיות לבינוי באקלים מדברי:

הנחיות אלה מצטרפות לנספח הוראות והנחיות לתכנון מודע אקלים (נספח אקלימי לתכנית)

- (1) **צל בשטחים הציבוריים** - חיוני בעונת הקיץ ובחלק ניכר מימי עונות המעבר. אחוזי ההצללה המחייבים יקבעו בתכניות מפורטות לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית. אלמנטי ההצללה לא יחשבו בזכויות / אחוזי בנייה.
- יוכנו הנחיות כלל עירוניות להצללת חניות ציבוריות ומדרכות באמצעות עצים רחבי נוף וגודל הגומות הנדרש לעצים אלו ובכפוף לאישור מהנדס הועדה.
- (2) **אוורור השטח המבונה** - תנאי האקלים החמים בחודשי הקיץ מחייבים חשיפה של המבנים לזרימת רוח לשם השגת נוחות תרמית. הבניה תתייחס לכיוון הרוח השלטת שהנו צפ-מזר.
- (3) **חשיפת מבנים לקרינת שמש בעונת החורף** - תנאי האקלים הקרים בחודשי החורף יוצרים דרישה לחימום. דרישה זו ניתן לספק ברובה על ידי אנרגיית שמש זמינה. לשם כך יש יתרון חד משמעי להפניית פתחים לכיוון דרום.
- (4) **אוורור**: יש להימנע מיצירת רצף של מבנים גבוהים בניצב לכיוון הרוח השלטת. רצף כזה עלול לפגוע באוורור של המבנים הקרובים הנמצאים בצל הרוח. השפעה זו גדלה ככל שהמבנים הניצבים לרוח גבוהים יותר, וצפיפות המרקם העירוני אשר בצלם גדולה.
- (5) **נגישות שמש**: היא תובטח על ידי הרחקת המבנים אלה מאלה בציר צפון-דרום, מרחק השווה לפי שניים גובהם. הנחיה זו צריכה לקבל ביטוי הן בקביעת יחסי המידות של המגרשים (כהנחיות לפרצלציה) כך שהחזית הארוכה תהיה הדרומית, והן בקביעת קווי הבניין וגובהו.
- (6) **טיפוסי מבנים**: מבחינה אקלימית יש העדפה לאותם טיפוסים המאפשרים חשיפה זהה או דומה של כל היחידות לשמש חורפית ולרוח קיצית לאוורור. עדיפים, אם כן, בניינים טוריים בהם כל יחידה מקבלת חזית דרומית וחזית צפונית, ובתים חד- ודו-משפחתיים בעלי פניות כמצוין לעיל. יש לזכור שבניינים אלה הנם בעלי יחס מרבי של שטח מעטפת לשטח רצפה, ובשל כך חשופים להפסדי אנרגיה גדולים יחסית. על תכנית המתאר להתוות קווים מנחים להבטחת התאמתם של אלה לאילוצים האקלימיים.



בעדיפות נמוכה נמצאים בניינים בעלי דירות בפינות משתנה (H, צלב, טוריים עם מסדרון מרכזי אורכי וכו'). בניית "שטיח" עלולה להיות בעייתית מבחינה אקלימית, הן בשל העדר נגישות שמש, והן בשל העדר אוורור, לפחות בחלק מהיחידות. אם בכל זאת יכללו בתכנית זו מבנים מסוג זה יהיה צורך בחיבור הנחיות ספציפיות.

יש להקפיד על מעברים מקורים רבים ככל האפשר, ובודאי לאורך הרחובות המסחריים ולאורך מבני הציבור. לשם כך יש צורך בקביעת קו בניין קדמי אפס ובמתן הנחיות משלימות.

(7) **פינות חזיתות ופתחים:** יש למקם את מרב הפתחים בחזית הדרומית. על יחידות המגורים להפנות לדרום חלונות ביחס של יותר מ-12% משטח הרצפה של היחידה. בחזית הצפונית ימוקמו פתחים קטנים יותר לצורכי אוורור ותאורה.

ניתן לסטות מזרחה מן הדרום עד כ-20°-15°, אך סטייה סימטרית מערבה אינה רצויה, כי היא חושפת את פתחי המבנה העיקריים לקרינת שמש נמוכה בשעות אחה"צ בעונה החמה. ההפניה הגרועה ביותר מבחינה אקלימית הנה לכיוון מזרח-מערב (עם הגמלונים בצפון-דרום). החלונות יכללו תריסים ניידים חיצוניים לצורך הצללה ואטימה.



(8) **תכנון ואדיות ושבילים ירוקים:** ואדיות ושבילים ירוקים עשויים לשמש ריאות ירוקות המעודדות אוורור במרחב מבונה צפוף, לסנן את האוויר מאבק במידה מסוימת, ולעודד הליכה ונסיעה באופניים במקום השימוש ברכב. יש לשמר פנויים ורציפים ככל הניתן.

שילוב שבילי הליכה ודרכים לאופניים צריך להיעשות תוך הבטחת הצללתם הרציפה והגנתם מפני הצפה. יתר על כן, כדי להבטיח את הפיכתם לצירים שימושיים תוך מתן הרגשת ביטחון, יש לשלבם כמערכת במגורים ובמבני הציבור. דירוג נכון יאפשר לשמור על פרטיות הדיירים תוך יצירת הרגשת ביטחון, להצל על השבילים ולהגן עליהם מפני רוח תוך ניצול הנגר אשר בערוצים, לייצב את הערוצים ואת גדותיהם כחלק ממערכת פיתוח הנוף, ולירק שטחים אלה תוך חיסכון במים ע"י העדפה של צמחיה מקומית-מקורית.

על תכנון השבילים להתייחס לנושאים של דיפון וייצוב הגדות, בניית טרסות ומגלשים, צמחיה, לרבות צמחי כיסוי ושיחים, המותאמת לתנאי האקלים (יובש, חום), ולנתוני הקרקע (מליחות, חומציות), בטיחות בתקופות השיטפונות והאיגום, תברואה ויתושים.



ט. מיתון תנועה:

בתכנית זו יונהגו אזורי מיתון תנועה, כהגדרתם בהנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה, לאותה עת.

תיחום אזורי המיתון יהיה כמפורט בנספח התנועה ובנספח הנופי.

י. שבילי אופניים ושבילי הולכי רגל:

כל תכנית מפורטת אשר בה, עפ"י הנספח הנופי ו/או נספח התנועה, מופיעים שבילי אופניים או שבילים להולכי רגל, תחוייב לשלבם בהתאם לנספחים אלה.

יא. יחידות דיור קטנות ויחידות דיור בהישג יד:

מוסד תכנון יחלטי על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יחידות דיור חדשות ומעלה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת המציגה נתונים בנוגע לנושאים הבאים:

(1) מאפייני אוכלוסיית היעד של התכנית, כולל הערכה של מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימוש התכנית בהתבסס על מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית והערכה בדבר מספר הנפשות הממוצע במשק בית הצפוי בטווח מימושה.

(2) בדיקה בהתייחס לצורך בדיור בהישג יד ובהקצאת יחידות דיור קטנות, לרבות:

- תמהיל יחידות הדיור הקיימות והמאפשרות בתחום התכנית ובסביבתה מבחינת גודלן, גובה הבניה, מגוון צפיפויות, סוג הבינוי וכל מאפיין אחר העשוי להשפיע על יכולתן של אוכלוסיות מגוונות להתגורר בתחום התכנית ובסביבתה על מנת ליצור היצע עבור אוכלוסייה בשלבים שונים של מחזור החיים.

- מלאי יחידות הדיור העונות על מאפיינים אלו בסביבה הקיימת והמתוכננת, לרבות מלאי יחידות דיור קטנות ויחידות דיור בהישג יד הקיים בתחום התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לצורך ביחידות דיור בהישג יד.

- המלצות בדבר הכללת יח"ד בהישג יד ו/או יחידות דיור קטנות בתכנית



**יב. הוראות בנושא חשמל לתכניות מפורטות:**

לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות, תעשייה ומלאכה, מלונות ובני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	תשתית
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תייל מבודד (תאמ) על עמוד
	6 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
	5 מ' לשנאי אחד 6 מ' לשני שנאים	שנאי על עמוד
	3 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוריי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו
35 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
המרחק המדוייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים
המרחק המדוייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים
המרחק המדוייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל	20 מ'	ט. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. חדרי מיתוג / תט"ז
המרחק המדוייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל	5-6 מ'	יב. תחנת השנאה





5.2 הוראות למתחמים

- א. זכויות הבניה והנתונים הכמותיים, לרבות שטחי הציבור בכל מתחם יהיו ע"פ המפורט בהוראות כל מתחם ומתחם שלהלן.
- ב. היקף הזכויות הקבוע לכל מתחם כולל את כל הזכויות המותרות בו, לרבות זכויות עפ"י תכנית קודמות, למעט הזכויות המותרות לפי תמ"א 38 על שינוייה.
- ג. היחס בין הזכויות הקיימות לסה"כ הזכויות במתחם, והתוספת הנגזרת ממנו מפורטים בנספח החברתי כלכלי המצורף לתכנית זו.
- ד. היקף הזכויות בכל מתחם מחושב בהתבסס על הערכת היקף המצב המאושר ערב אישור תכנית זו. ככל שיתברר כי הזכויות המאושרות ערב תכנית זו שונה, תשתנה התוספת בהתאמה, כך שישמר סה"כ היקף הזכויות המוצע בתכנית זו.
- ה. לפירוט סוגי שטחי הציבור הנדרשים בכל מתחם - ראו בטבלת הפרוגרמה בנספח החברתי-כלכלי.



5.2.1 מתחם תכנון 1 – הכניסה הוותיקה לעיר

א. רקע:

התחדשות מוקד הכניסה לעיר. במתחם מבני מלאכה ושוק.

ב. נתונים כמותיים למתחם:

במתחם זה קיימות כ-150 יח"ד. מתוכננת תוספת של עוד כ-200-250 יח"ד במסגרת התחדשות עירונית. המתחם יפותח כמתחם של מבני ציבור ומסחר וישמש מוקד עירוני יחד עם שדרות ירושלים. סה"כ הקצעת קרקע נדרשת לשטחי ציבור וספורט ע"פ טבלת הקצאות קרקע לשירותים ומוסדות ציבור לפי מתחם בנספח כלכלי, חברתי פרוגרמטי) למתחמים 1+3, כ-130 דונם (פירוט בנספח). סה"כ הקצעת נדרשת לשטח ציבורי פתוח ע"פ הטבלה בנספח כלכלי, חברתי פרוגרמטי) למתחמים 1+3, כ-40 דונם (פירוט בנספח).

ג. הוראות:

1. כבשימורמבניםבמתחםמסלולמסלולמבול כוכב אדום: המבנים לשימור מופיעים ע"ג תשריט התוכנית וע"ג התרשים בעמוד 53 בנספח השימור המצורף לתוכנית זו. הוראות לגבי המבנים לשימור:
 - א. מגדל המים – דרגת שימור מומלצת 1
את מגדל המים יש לשמור כמות שהוא. יש לדאוג לתחזוקה ולמנוע שינויים במסווה של שיפורים. יש להגדיר בתוכנית המפורטת את תחום המרחב שבו נמצא המגדל (BUFFER ZONE) ובו תותר רק צמחיה ופיתוח.
 - ב. אנדרטת ילדי אוסלו – דרגת שימור מומלצת 1
יש להגדיר בתוכנית המפורטת את תחום המרחב שבו נמצאת האנדרטה (BUFFER ZONE) ובו לא יותר פיתוח שמאפיל על האנדרטה ומפחית מחשיבותה.
2. מגרשים שיאוחדו לצורך פינוי-בינוי מדונם ומעלה מוצע 280% בינוי (כולל, על קרקעי). מגרשים עד שטח של דונם, מוצע בינוי של 150%.
3. הבינוי עד 7 קומות כאשר המסחר בקומת הקרקע.
4. יוותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי תא השטח. לחילופין, פתרון הנדסי שיאפשר את הובלת מי הנגר לצורך החדרתם לתת הקרקע. אפשר שהשטחים חדירי מים יהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר למים (חצץ, חלוקים, וכיו"ב).
5. יותרו חניונים תת קרקעיים ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, וכן 50% זכויות בניה עבור מחסנים ומתקנים הנדסיים שונים כגון אשפה, טרפו, מאגרי מים וכו'.
6. **עירוני מעורב:**
בכל תאי השטח במתחם, המסומנים ביעוד "עירוני מעורב", יותרו שימושים למגורים, משרדים, מסחר, מבני ציבור, ואירוח תיירותי.
תכנית מפורטת לאירוח תיירותי שתתוכנן מתוקף תכנית כוללת זו, תעשה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות שיחולו בעת הכנתה.
7. תא שטח מס' 101 חורג לתחום קווי הבניין מדרך ארצית. לא יותר בשטח זה כל בינוי או פיתוח אלא בהתאם להוראותיהן של התכניות הארציות ו/או המחוזיות הרלבנטיות הנוגעות למגבלות הבניה מתחום צירי תנועה ארציים.
במתחם עובר קו מתח עליון כמסומן בתשריט. הגבלות בניה ע"פ סעיף 6.5 "חשמל"





5.2.1 מתחם תכנון 1A – שדרות ירושלים

א. רקע:

- התחדשות הרחוב הראשי. הבינוי הקיים ברובו מגורים עד 2 קומות. לאורך הרחוב גם מסחר בהיקף מצומצם. המטרה הסדרת המרחב הציבורי, תחבורה, נגישות ועיבוי הבניה הקיימת בשתי חלופות:
- א. בינוי פינוי תוך איחוד חלקות ובניית בניינים בני 7 קומות: 6 קומות מגורים על גבי קומת מסחר.
- ב. תוספת בניה ע"ג הבניה הקיימת, תוך פיתוח המוקד במרכז הרחוב, המפגש עם השצ"פ באזור "שכונת ברקת".

ב. נתונים כמותיים למתחם:

- במתחם זה קיימות כ-545 יח"ד. מתוכננת תוספת של עוד כ-700-800 יח"ד במסגרת התחדשות עירונית. סה"כ הקצעת קרקע נדרשת לשטחי ציבור וספורט ע"פ טבלת הקצאות קרקע לשירותים ומוסדות ציבור לפי מתחם בנספח כלכלי, חברתי פרוגרמתי) למתחמים $2+A2+A1$, כ-88 דונם (פירוט בנספח).
- סה"כ הקצעת נדרשת לשטח ציבורי פתוח ע"פ הטבלה בנספח כלכלי, חברתי פרוגרמתי, למתחמים $2+A2+A1$ כ-46 דונם (פירוט בנספח).

ג. הוראות:

- בתאי שטח 130-131 ו-103 המסומנים ביעוד "עירוני מעורב", יותרו שימושים של מגורים, מסחר, משרדים, מבני ציבור ואירוח תיירותי.
- תכנית מפורטת לאירוח תיירותי שתוכנן מתוקף תכנית כוללנית זו, תעשה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות שיחולו בעת הכנתה.
- מגרשים שיאוחדו לצורך פינוי-בינוי מדונם ומעלה מוצע 250% בינוי (כולל, על קרקעי) כאשר ניתן כי עד 20% מתוכם מסחר.
- מגרשים בשטח של דונם, זכויות הבניה יהיו עד 150%.
- הבינוי עד 7 קומות כאשר המסחר בקומת הקרקע- אך לא פחות מ 5 קומות.
- יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי תא השטח. לחילופין, פתרון הנדסי שיאפשר את הובלת מי הנגר לצורך החדרתם לתת הקרקע. אפשר שהשטחים חדירי מים יהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר למים (חצץ, חלוקים, וכיו"ב).
- ניתן לנייד זכויות ממגורים למסחר עד 20%, ובלבד שהמסחר יתקיים בקומת קרקע בלבד.
- בחזית הרחוב לשדרות ירושלים תחויב חזית רציפה מסחרית בקו אפס, כאשר קו האפס יהיה קולונדה של 3.5 מטר לעומק המגרש.
- יותר קו 0 צידי לחלקות גובלות.
- יותר חניונים תת קרקעיים ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, וכן 50% זכויות בניה עבור מחסנים ומתקנים הנדסיים שונים כגון אשפה, טרפו, מאגרי מים וכו'.

5.2.2 מתחמי תכנון 2 ו-2A – העיר הוותיקה

א. רקע:

קיימת בניה צמודת קרקע של עד 2 קומות. המטרה לעבות את הבניה הקיימת ולהכפיל אותה.

ב. נתונים כמותיים למתחם:

- במתחם זה קיימות כ-920 יח"ד. מתוכננת תוספת של עוד כ-900-950 יח"ד במסגרת התחדשות עירונית. סה"כ הקצעת קרקע נדרשת לשטחי ציבור וספורט ע"פ טבלת הקצאות קרקע לשירותים ומוסדות ציבור לפי מתחם בנספח כלכלי, חברתי פרוגרמתי) למתחמים $2+A2+A1$, כ-88 דונם (פירוט בנספח).
- סה"כ הקצעת נדרשת לשטח ציבורי פתוח ע"פ הטבלה בנספח כלכלי, חברתי פרוגרמתי, למתחמים $2+A2+A1$ כ-46 דונם (פירוט בנספח).

ג. הוראות:

1. שימור במתחמים $2A+2$ כמסומן בתשריט:

- מרקם מס' 3 "נתיבות הישנה" (כפי שמופיע בתרשים בעמוד 51 בנספח השימור המצורף לתוכנית זו, מסומן בתשריט בקו סגול מקווקו ובתוכנית התחדשות עירונית כמתחם G), ראוי לשימור באופן שאופיו יישמר, בלי שיתפתחות וגידולו יוקפאו, וזאת במסגרת תוכנית התחדשות המרקם הוותיק.
- הנחיות השימור למרקם לא כוללות את המגרשים לאורך רחוב ירושלים.





שימור המרקם מחייב הכנת תוכנית מפורטת אשר תקבע את הדברים הבאים:

- א. גודל החלקות
- ב. קווי בניין
- ג. מספר הקומות לאורך הדרך ופנים המגרש
- ד. החצרות הקדמיות והאחוריות
- ה. החומרים האופייניים למבנים
- ו. חתכי הגדרות וסוגיהן
- ז. שיפועי הגגות וסוגיהם
- ח. השבילים
- ט. איסור איחוד החלקות מעבר ל-2 מגרשים צמודים או 4 מגרשים היוצרים ריבוע, אך לאפשר איחוד

ללא הגבלה ברצועת המגרשים המקבילה לרצועה שלאורך הדרכים.
על התוכנית המפורטת להמליץ על מגוון חומרים אפשריים לגדרות ולריצופים.

2. שימור מבנים במתחם מס' 2 בסימבול כוכב אדום:

המבנים לשימור מופיעים ע"ג תשריט התוכנית וע"ג התרשים בעמוד 53 בנספח השימור המצורף לתוכנית זו. הוראות לגבי המבנים לשימור:

- א. בית הכנסת "דרכי רפאלי" – דרגת שימור מומלצת 3 יש לשמר את פנים בית הכנסת כמות שהוא, כולל סידור הישיבה והריהוט המיוחד. החוץ של המבנה, הן מבחינת החתך האדרכלי, והן מבחינת חומרי הגמר, יכול לעבור שינוי כולל ותוספת שימושים במידת הצורך.
- הבניה במתחמים אלו עד 3 קומות על קרקעי.

5.2.3 מתחם תכנון 3 – אור החיים וברית כהונה.

א. רקע:

חלק מהמתחם מאופיין בשיכונים בני 3-4 קומות שנבנו בסביבות שנות ה-60. מוצעת התחדשות בבינוי פינולי.

ב. נתונים כמותיים למתחם:

במתחם זה קיימות כ-1,285 יח"ד. מתוכננת תוספת של עוד כ-1,850-1,750 יח"ד במסגרת התחדשות עירונית. סה"כ הקצעת קרקע נדרשת לשטחי ציבור וספורט ע"פ טבלת הקצאות קרקע לשירותים ומוסדות ציבור לפי מתחם בנספח כלכלי, חברתי פרוגרמטי) למתחמים 1+3, כ-130 דונם (פירוט בנספח). סה"כ הקצעת נדרשת לשטח ציבורי פתוח ע"פ הטבלה בנספח כלכלי, חברתי פרוגרמטי) למתחמים 1+3, כ-40 דונם (פירוט בנספח).

ג. הוראות:

1. שימור במתחם 3 כמסומן בתשריט:

מרקם מס' 3 "נתיבות הישנה" (כפי שמופיע בתרשים בעמוד 51 בנספח השימור המצורף לתוכנית זו, מסומן בתשריט בקו סגול מקווקו ובתוכנית התחדשות עירונית כמתחם G), ראוי לשימור באופן שאופיו יישמר, בלי שיתפתחותו וגידולו יוקפאו, וזאת במסגרת תוכנית התחדשות המרקם הותיק. הנחיות השימור למרקם לא כוללות את המגרשים לאורך רחוב ירושלים. שימור המרקם מחייב הכנת תוכנית מפורטת אשר תקבע את הדברים הבאים:

- א. גודל החלקות
- ב. קווי בניין
- ג. מספר הקומות לאורך הדרך ופנים המגרש
- ד. החצרות הקדמיות והאחוריות
- ה. החומרים האופייניים למבנים
- ו. חתכי הגדרות וסוגיהן
- ז. שיפועי הגגות וסוגיהם
- ח. השבילים
- ט. איסור איחוד החלקות מעבר ל-2 מגרשים צמודים או 4 מגרשים היוצרים ריבוע, אך לאפשר איחוד ללא הגבלה ברצועת המגרשים המקבילה לרצועה שלאורך הדרכים.

על התוכנית המפורטת להמליץ על מגוון חומרים אפשריים לגדרות ולריצופים.





2. שימור מבנים במתחם מס' 3 בסימבול כוכב אדום:

- המבנים לשימור מופיעים ע"ג תשריט התוכנית וע"ג התרשים בעמוד 53 בנספח השימור המצורף לתוכנית זו. הוראות לגבי המבנים לשימור:
 - בית הרב אבו-חצירה – דרגת שימור מומלצת 3
 - החצר והמאפיינים האדריכליים שלה, הם הדבר שאותו יש לשמר בדגש מיוחד. יש להכין תיק תיעוד למבנה.
3. יוותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי תא השטח. לחילופין, פתרון הנדסי שיאפשר את הובלת מי הנגר לצורך החדרתם לתת הקרקע. אפשר שהשטחים חדירי מים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר למים (חצץ, חלוקים, וכיו"ב).
4. מוצעת הכפלת יחידות פי 4 בכל אזור פיננו-בינוי.
5. יתוכננו לפחות 25% יחידות קטנות בהתאמה להגדרה של דיור בר השגה (88 מ"ר עיקרי + ממ"ד).
6. במתחם עובר קו מתח עליון כמסומן בתשריט. הגבלות בניה ע"פ סעיף 6.5 "חשמל"



5.2.9 מתחם תכנון 9 – נתיבות מערב

א. רקע:

ב. נתונים כמותיים למתחם:

ג. הוראות:

עירוני מעורב בתא שטח 104:

1. תותר הקמת תעסוקה נקיה, עתירת ידע, משרדים למיניהם לרבות מרפאות, מכללות, חברות תוכנה, בעלי מקצועות חופשיים, שירותים עסקיים, גלריות לאומנים ומסחר קמעונאי.
2. יותר שימוש של אירוח תיירותי. תכנית מפורטת לאירוח תיירותי שתוכנן מתוקף תכנית כוללת זו, תעשה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות שיחולו בעת הכנתה.
3. יותר שימוש של מרכז תחבורתי.
4. תותר הקמת תעשייה כגון תעשייה עתירת ידע, מכוני מחקר לפיתוח, מפעלי שבבים, מפעלים לעיבוד עץ, מתכת, טקסטיל, מעגלים מודפסים וכדומה. בצד אולמות היצור יותרו גם אולמות תצוגה, ושיווק ומשרדים המשמשים את התעשייה, חדרי אוכל ושטחי אכסנה הנדרשים לתעשייה.
5. יותרו גם מתקנים טכניים, חניות, פיתוח נופי, דרכי גישה, קירות וגדרות.
6. לא יותרו תחנות כוח, תעשיות בטון לסוגיהן, תעשייה או אחסנת דשנים וחומרי הדברה, בתי יציקה וציפוי מתכות, מפעלי טיפול בפסולת, מתקני טיהור שפכים ותעשיות כימיות.
7. תותר הקמת מעונות סטודנטים / דיור מוגן בסדר גודל של כ-240 יח"ד. ניתן יהיה להעביר יח"ד ממגרש למשנהו ללא שינוי במספר הכולל. תותר בניית מוסד חינוך למבוגרים כגון מכללה לרבות חדרי לימוד, אודיטוריום, משרדים, מעבדות, חדרי עזר וכל הנדרש לטובת המכללה. במקרה של דיור מוגן – תותר בניית חדרי עזר, משרדים וכל הנדרש לטובת המקום.
8. תותר בניית מוסדות ציבור.
9. תותר בניה של מסחר בקומת הקרקע כגון חנויות מחשבים, מכשירי כתיבה, צילומים, העתקות וכו'.
10. תא שטח מס' 104 חורג לתחום קווי הבניין למסילת ברזל. לא יותר בשטח זה כל בנינו או פיתוח אלא בהתאם להוראותיהן של התכניות הארציות ו/או המחוזיות הרלבנטיות הנוגעות למגבלות הבניה מתחום צירי תנועה ארציים.





5.2.10 מתחם תכנון 10 – הכניסה המזרחית

א. רקע:

מתחם 10 (רמות מאיר) כולל את הכניסה המזרחית לעיר. המתחם נושק לנחל בווהו מדרום מזרח, וכלולים בו בין היתר הכניסה המזרחית לעיר, תל-בוהו, ופארק קק"ל.

ב. נתונים כמותיים למתחם:

ג. הוראות:

1. בתא שטח 178 יחולו הוראות תכנית מאושרת 103/03/22 לגבי אחוזת-קבר.
2. במתחם מס' 10 תותר העתקת עצים קיימים לצורך בניה ופיתוח, בתנאים הבאים:
 - (1) העצים יועתקו, בפיקוח הקק"ל, לאתר סמוך, עד שתתאפשר שתילתם באתר חלופי.
 - (2) במסגרת התכנית המפורטת למתחם זה יוקצה שטח ציבורי פתוח בגודל מתאים לקליטת כל העצים כאמור, והם ישובו ויינטעו באתר זה, על ידי ועל חשבון יוזם הבניה, בפיקוח הקק"ל.
3. במתחם עובר קו מתח עליון כמסומן בתשריט. הגבלות בניה ע"פ סעיף 6.5 "חשמל"



5.2.11 מתחם תכנון 11A – אזור התעסוקה

א. רקע:

ב. נתונים כמותיים למתחם:

ג. הוראות:

1. במתחם זה יותר שימוש של אירוח תיירותי. תכנית מפורטת לאירוח תיירותי שתוכנן מתוקף תכנית כוללת זו, תעשה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות שיחולו בעת הכנתה.
2. במתחם A11 תותר הקמת רצפזור ציבורי כהגדרתו במדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים של המשרד להגנת הסביבה מחודש יולי 2011 על עדכונו (להלן מדיניות מרחקי הפרדה) ובלבד שנשמרו המרחקים הנדרשים ממקורות סיכון הנייחים בסביבה.
3. תכנית מפורטת במתחם זה תכלול סקר היסטורי בדבר פוטנציאל לזיהום קרקע לפי דרשת המשרד להגנת הסביבה והוראות למתן היתר בנייה בהתאם לממצאי הסקר.
4. אחוזי בניה מוצעים לבניה 280% משטח החלקה לאחר הפקעות, גלובלי על קרקעי.
5. אחוז תכסית מקסימלי 80%.



5.2.12 מתחם תכנון 11B – עירוני מעורב דרום מזרחי

א. רקע:

בעבר אזור תעשייה הדרום מזרחי של נתיבות. כיום מתפתח כאזור עירוני בעירוב שימושים.

ב. נתונים כמותיים למתחם:

ג. הוראות:

1. בשטח המסומן לחניון רכב כבד במתחם B11, תותר הקמת רצפזור ציבורי כהגדרתו במדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים של המשרד להגנת הסביבה מחודש יולי 2011 על עדכונו (להלן מדיניות מרחקי הפרדה) ובלבד שנשמרו המרחקים הנדרשים ממקורות סיכון הנייחים בסביבה.
2. תכנית מפורטת במתחם זה תכלול סקר היסטורי בדבר פוטנציאל לזיהום קרקע לפי דרישת המשרד להגנת הסביבה והוראות למתן היתר בנייה בהתאם לממצאי הסקר.





3. במתחם זה יותרו שימושים של מסחר, תעשייה קלה, בתי מלאכה, מבני ציבור, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, דיור מיוחד, דרכים וחניה ושטחים ציבוריים פתוחים.
4. יותר שימוש של אירוח תיירותי. תכנית מפורטת לאירוח תיירותי שתתוכנן מתוקף תכנית כוללנית זו, תעשה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות שיחולו בעת הכנתה.
5. אחוזי בניה מוצעים לבניה 250% משטח החלקה לאחר הפקעות, גלובלי על קרקעי.
6. אחוז תכסית מקסימלי 60%.

5.2.13 מתחם תכנון 11C – פארק תעשייה

א. רקע:

ב. נתונים כמותיים למתחם:

ג. הוראות:

1. במתחם יותרו שימושים למסחר, תעשייה קלה ומלאכה, מבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם, אזורים לספורט ונופש, שטח ציבורי פתוח, דרכים וחניות.
2. אחוזי בניה מוצעים לתעשייה קלה ומלאכה 180% משטח החלקה לאחר הפקעות, גלובלי על קרקעי.
3. אחוז תכסית מינימלי פנוי מתשתית בתת הקרקע יעמוד על 30%. במידה ויבוצעו קידוחי חלחול בשטח המגרש בתיאום עם הרשות הרלוונטית, ניתן יהיה לרדת לכדי 20%.

5.2.14 מתחם תכנון 12 – ביהו צפון ונווה שרון

א. רקע:

ב. נתונים כמותיים למתחם:

זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!

נושא	יחידות מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות המתייחסות לנתון הכמותי
קיבולת יח"ד	יח"ד		1,676	
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש			
שטח בניה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר			•
מגורים	מ"ר		210,510	•
מסחר	מ"ר		1,293	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר		27,325	•
שטח ציבורי פתוח	מ"ר		60,000	•
גובה בניה מירבי	מס' קומות		21	•

ג. הוראות:

1. תא שטח 109 עירוני מעורב :
- א. יותר שימושים למגורים מסחר ותעסוקה. כמו כן שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים וחניה.
- ב. יותר שימוש של אירוח תיירותי. תכנית מפורטת לאירוח תיירותי שתתוכנן מתוקף תכנית כוללנית זו, תעשה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות שיחולו בעת הכנתה.
- ג. אחוזי בינוי מוצעים 300% (כולל, על קרקעי).
- ד. אחוז תכסית בניה 60%.
2. במתחם עובר קו מתח עליון.





5.2.15 מתחמי תכנון 14+13 – בווה מרכז

א. רקע:

ב. נתונים כמותיים למתחם:

זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!

נושא	יחידות מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות המתייחסות לנתון הכמותי
קיבולת יח"ד	יח"ד	+5,471	5,471	מתוכם 1,293 דירות קטנות ו300 יח"ד דיור מוגן
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש			
שטח בניה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר			
מגורים	מ"ר	+21,000	21,000	
מסחר	מ"ר	+9,200	9,200	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	+264,247	264,247	
שטח ציבורי פתוח	מ"ר		106,000	
גובה בניה מירבי	מס' קומות		10	

ג. הוראות:

1. תאי שטח 110-113 עירוני מעורב

(א) יותרו שימושים למגורים, מסחר, אכסון מלונאי, לרבות בתי אוכל, משרדים, מרפאות, גלריות, מוסדות פיננסיים, אולמות תצוגה, מעונות, גני ילדים ומוסדות ציבור. כמו כן שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים וחניה.

יותר שימוש של אירוח תיירותי. תכנית מפורטת לאירוח תיירותי שתתוכנן מתוקף תכנית כוללת זו, תעשה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות שיחולו בעת הכנתה.

2. כבישים ודרכים בהתייחס לנחל בווה:

(א) הכבישים העירוניים העוברים לאורך ובמקביל לרצועת נחל בווה ממלאים תפקיד משמעותי בחשיפת השטח הפתוח של הנחל ובנגישותו אל התושבים. בשל כך יש להקפיד על שמירת קווי מבט פתוחים ורציפים לנחל, תוך קטיעת הרצף הבנוי לאורך הכביש, כך שיוצרו "חלונות" ויזואליים ותפקודיים בין העיר לבין הנחל. רחובות מרכזיים באזור היער – יופנו ליער.

(ב) לאורך הכבישים יש לפתח שצ"פים אורכיים הכוללים טיילות, שבילי אופניים וספורט, הקשורים ישירות למערכת התנועה המתוכננת ביער.

(ג) הכבישים החוצים את ערוץ הנחל, יש לדאוג כי תכנונם יאפשר חשיפה ויזואלית של הנחל כלפי הנוסע ברכב או הולך הרגל, ובמקביל לשמש כאמצעי לחיבור פיזי בין הנחל לבין ציבור המבקרים בו. יש לייצר באמצעות כבישים אלו חיבור פיזי אל דרכי השרות של הנחל ושבילי הטיול, כמו כן להבטיח גישה מהכביש אל אזורי החנייה שישמשו את המבקרים בנחל. במקומות בהם נחצה הערוץ הראשי של נחל בווה ע"י כבישים יש לתכנן את הכניסות הראשיות לפארק הנחל ובקרבתם מוקדי שהיה אינטנסיביים.

(ד) יש לנצל את הכבישים הללו ליצירת חיבור פיזי בין הכביש לבין דרכי השרות של הנחל ושבילי הטיול, כמו כן להבטיח גישה מהכביש אל אזורי החנייה שישמשו את המבקרים בנחל. במקומות בהם נחצה הערוץ הראשי של פארק הנחל ע"י כבישים יהיו כניסות ראשיות לפארק ובקרבתם מוקדי שהיה אינטנסיביים.

3. ניקוז ותיעול:

(א) תנאי מחייב להוצאת היתר בנייה בתחום רצועת ההשפעה של נחל בוהו הוא ביצוע בפועל של תכנית הניקוז וייצוב גדות נחל בוהו.

5.2.16 מתחמי תכנון +16 +15 – בוהו דרום והכניסה המערבית

א. רקע:

ב. נתונים כמותיים למתחם:

זכויות הבניה המפורטות במתחם מתייחסות לשימושים השונים המותרים בו, ולא ליעוד הקרקע המוכלל המסומן בתשריט!

נושא	יחידות מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות המתייחסות לנתון הכמותי
קיבולת יח"ד	יח"ד			
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש			
שטח בניה כולל (לכלל היעודים)	מ"ר			
מגורים	מ"ר			
מסחר	מ"ר			
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר		152,000	
שטח ציבורי פתוח	מ"ר		521,951	
גובה בניה מירבי	מס' קומות		19	

ג. הוראות:

1. כבישים ודרכים בהתייחס לנחל בוהו:

(א) הכבישים העירוניים העוברים לאורך ובמקביל לרצועת נחל בוהו ממלאים תפקיד משמעותי בחשיפת השטח הפתוח של הנחל ובנגישותו אל התושבים. בשל כך יש להקפיד על שמירת קווי מבט פתוחים ורציפים לנחל, תוך קטיעת הרצף הבנוי לאורך הכביש, כך שיוצרו "חלונות" ויזואליים ותפקודיים בין העיר לבין הנחל. רחובות מרכזיים באזור היער – יופנו ליער.

(ב) לאורך הכבישים יש לפתח שצ"פים אורכיים הכוללים טיילות, שבילי אופניים וספורט, הקשורים ישירות למערכת התנועה המתוכננת ביער.

(ג) הכבישים החוצים את ערוץ הנחל, יש לדאוג כי תכנונם יאפשר חשיפה ויזואלית של הנחל כלפי הנוסע ברכב או הולך הרגל, ובמקביל לשמש כאמצעי לחיבור פיזי בין הנחל לבין ציבור המבקרים בו. יש לייצר באמצעות כבישים אלו חיבור פיזי אל דרכי השרות של הנחל ושבילי הטיול, כמו כן להבטיח גישה מהכביש אל אזורי החנייה שישמשו את המבקרים בנחל. במקומות בהם נחצה הערוץ הראשי של נחל בוהו ע"י כבישים יש לתכנן את הכניסות הראשיות לפארק הנחל ובקרבתם מוקדי שהיה אינטנסיביים.

(ד) יש לנצל את הכבישים הללו ליצירת חיבור פיזי בין הכביש לבין דרכי השרות של הנחל ושבילי הטיול, כמו כן להבטיח גישה מהכביש אל אזורי החנייה שישמשו את המבקרים בנחל. במקומות בהם נחצה הערוץ הראשי של פארק הנחל ע"י כבישים יהיו כניסות ראשיות לפארק ובקרבתם מוקדי שהיה אינטנסיביים.

2. ניקוז ותיעול:

(א) תנאי מחייב להוצאת היתר בנייה בתחום רצועת ההשפעה של נחל בוהו הוא ביצוע בפועל של תכנית הניקוז וייצוב גדות נחל בוהו.

3. בריכות איגום ואספקת מים לעיר: (א)



5.2.18 מתחם תכנון 18 תשתיות ארציות

א. רקע:

ב. נתונים כמותיים למתחם:

ג. הוראות:
1. איכות הסביבה:

(א) הנחיות למניעת פגיעה במערכת אקולוגית:



- מערכת הניקוז משטח המסילה ומסוף המטענים תאפשר טיפול באירועים חריגים של דליפת חומרים מסוכנים כדלקים ושמן, ע"י הסדרת מאצרות באתרי תדלוק.
- לא ישתלו צמחים הידועים כמינים פולשים או מתפרצים.
- גופי התאורה במרחב המתחם יכוונו כלפי פנים שטח המסילה / המסוף, תכנון התאורה יעשה בשלב התכנית המפורטת באופן שיצמצם ככל הניתן זליגת אור לשטחים הפתוחים והמיושבים הסמוכים.

(ב) חומרים מסוכנים:

- שינוע וטיפול בחומרים המסוכנים יבוצע בהתאם לדין.
- מסוף המטענים של הרכבת, יאכסן חומרים מסוכנים בהתאם להיתר רעלים כנדרש בחוק ובכפוף לתנאים להיתר רעלים אשר יינתנו ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- למתחם בו יאוכסנו מכולות חומרים מסוכנים, תוגבל הגישה למורשים בלבד.
- באזור אכסון חומרים מסוכנים יותקנו אמצעים לטיפול בשפך כנדרש. תוקם מאצרה הכוללת תעלות ניקוז מסביב לשטח אכסון החומ"ס לקליטת הנוזלים שיאספו במקרה של שפך. נפח המאצרה ותכנונה יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

(ג) עמדת תדלוק:

- עמדת התדלוק תוקם בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

2. קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה:

(א) רעש ורעידות:

- בשלב התכנית המפורטת יוכן נספח אקוסטי המתייחס לשלב הביצוע וההקמה שאר יוגש למשרד להגנת הסביבה.
- הרעשים הנגרמים מפעולת המסוף יעמדו בכל דרישות החוק, התקנות והקריטריונים, כולל:
 - החוק למניעת מפגעים, התשכ"א -1961.
 - התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן -1990.
 - מסמך טיוטת תקנות מסילות הברזל (רעש ורעידות שמקורם במעבר רכבת) התש"ס-2000.

(2) חישמול המסילה:

- בעת חישמול המסילה, הפעלת הרכבות בקו תבוצע בכפוף לחוק הקרינה הבלתי מייננת 2006.
- בהתאם להנחיית הממונה על הקרינה במשרד להגנ"ס, במידת הצורך, יוקמו אמצעי מיגון מפני קרינה לצורך הקטנת השטף המגנטי.





ג. יוקמו אמצעים במערכת החשמול להגנה על בעלי כנף מפני התחשמלות.

ד. יערך תיאום לתשתיות הסמוכות למסילה לרבות בחינת ההשפעות הצפויות של מערכת החשמול על קווי התשתית.

5.2.19 מתחם תכנון 19 פארק נ.ע.מ.

א. רקע:

ב. נתונים כמותיים למתחם:

ג. הוראות:

תאי שטח 121 עד 129 כולל – עירוני מעורב. יותרו שימושים למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, דת, ולחירום והצלה, משרדי ממשלה, מנהלת האזור, שירותים ציבוריים כגון דואר ותקשורת, ביטוח לאומי, מתקני הכשרה מקצועית, שלוחה של ביי"ס תעשייתי, אולמי התכנסות, שירותי כיבוי אש, מד"א וכדומה. כמו כן יותרו שימושים למסחר, חנויות, מסעדות, בתי קפה ומשרדים.

בתא שטח 128 יותר גם שימוש של תחנת כוח בגז.

בתאי שטח 950-951 יותרו שימושים למתקנים הנדסיים, כגון בריכות ומרכזי מים, תחנות שאיבה, תחמי"ש וכיוצא באלו.

אחוזי בניה מותרים בשטח המגרש 150% גלובלי על קרקעי.

לתעשייה במתחם זה יותרו אחוזי בניה 150% משטח המגרש גלובלי על קרקעי.



5.3 טבלת שטחי מתחמים

שם המתחם	שטח המתחם (דונם)	מספר	שם המתחם	שטח המתחם (דונם)	מספר
עירוני מעורב	279	B11	הכניסה הוותיקה לעיר	131	1
פארק תעשייה	435	C11	שדרות ירושלים	198	A1
בוהו צפון	876	12	העיר הוותיקה	414	2
בוהו מרכז מזרח	778	13	העיר הוותיקה	236	A2
בוהו מרכז מערב	594	14	אור החיים וברית כהונה	482	3
בוהו דרום	576	15	הורד	522	4
הכניסה המערבית	617	16	נווה נוי	570	5
יער בוהו	504	17	נטעים	323	6
שלוחת בוהו	434	A17	קרית מנחם	528	7
תשתיות ארציות	647	18	החורש	220	8
תשתיות ארציות	773	A18	נתיבות מערב	1,195	9
פארק נ.ע.מ.	3,611	19	הכניסה המזרחית	646	10
	16,012	סה"כ	אזור התעסוקה	423	A11

