הנחיות מרחביות לשכונה דרומית נווה עובד

מס' התוכנית: ת/ב/נווה עובד **שם מקוצר**: שכונה קהילתית נווה עובד
תאור התוכנית: תכנית בינוי נווה עובד שכונה קהילתית

רשות: עמק הירדן
שטח תחולה: מ"ר
סריקה

סוג תוכנית: תוכנית בינוי
מס' תיק:
בסמכות: ועדה מקומית

נושאי התוכנית:
הנחיות מרחביות לשכונה דרומית פוריה נווה עובד

יחס לתוכניות אחרות:

תאור	מס' תוכנית מיוחסת
כפיפות	ג/3307

כתובות הכלולות בתוכנית:
ישוב: פוריה נוה-עובד

תחולת חלקות:

גוש	סטאטוס	חלקיות	מחלקה	עד חלקה	חלקיות
15329			60	60	שלם
15329			61	61	שלם
15329			62	62	שלם
15329			63	63	שלם
15329			64	64	שלם
15329			65	65	שלם
15329			67	67	שלם
15329			68	68	שלם
15329			69	69	שלם
15329			70	70	שלם
15329			71	71	שלם
15329			72	72	שלם
15329			73	73	שלם
15329			74	74	שלם
15329			77	77	שלם
15329			78	78	שלם
15329			79	79	שלם
15329			80	80	שלם
15329			81	81	שלם
15329			82	82	שלם

הנחיות מרחביות לשכונה דרומית נווה עובד

מס׳ התוכנית: ת/ב/נווה עובד **שם מקוצר**: שכונה קהילתית נווה עובד
תאור התוכנית: תכנית בינוי נווה עובד שכונה קהילתית

רשות: עמק הירדן **סוג תוכנית:** תוכנית בינוי
שטח תחולה: מ״ר **מס׳ תיק:**
סריקה **בסמכות:** ועדה מקומית

מטרת התוכנית:
1. קביעת 0.0 למגרשים
2. הנחיות מרחביות לשכונה

<u>הוראות בניה :</u>
לפי תכנית ג/3307
1: קוו בניין קידמי 5 מ' צדדי ואחורי 4 מ'
2: מס' יח"ד למגרש - 1
3: אחוזי בניה עיקריים 25% בקומה
4: מספר קומות – 2 קומות
5: סה"כ אחוזי בניה עיקריים 50%
6: תוספת שטח שרות – 8% לפי החלטת מלאת המועצה מס' 4/2004 מיום 19.12.2004

הערות לתוכנית ת/ב/נווה עובד:
א: תכנית קובעת את מפלס ה0.0 של המגרשים, ניתן לבקש הגבהת המפלס הקבוע בתכנית ב-20 ס"מ' בלבד, נתן להנמיך את מפלס 0.0 בתכנית תנוחה עד לגובה קרקע טבעית. מצ"ב תכנית תנוחה שהיא הקובעת את מפלס 0.0 מהווה חלק בלתי נפרד מהנחיות מרחביות.
הגובה המקסימאלי של המבנה לא יעלה מעל 7.0 מ' מגובה 0.0 הקבוע בתכנית תנוחה גם במקרה של גג משופע.

<u>ב: חניה</u>
ב.1 החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
ב.2 חניה מקורה תחושב ע"ח % בניה – שטחי שרות.
ב.3 מיקום החניה לפי תכנית תנוחה והמבוצע בשטח בלבד
ב.4 חומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר.
ב.5 יותר להקים קירוי לחניה בקווי בנין קדמי – 0 מ' כחלק מאחוזי בניה המותרים.
ב.6 ניקוז גגון החניה יהיה בתחום המגרש.
ב.7 מבנה חניה נפרד מהמבנה גובהו לא יעלה על 2.5 מ

<u>ג: גדרות/ קירות תומכים</u>
ג.1 חומר גמר לקירות תומכים הפונים למרחב ציבורי או שטח פתוח יהיו מצופים כלפי חוץ באבן לקט מקומית.

<u>ג.2 לחזית הרחוב.</u>
גובהו הגדרות / מעקות לא יעלה על 1.5 מ' מדוד מרום הדרך בחזית.
גדרות, מעקות יהיו מחומרים אחידים ובאיכות גבוהה בצבע חום.

<u>ג.3 גדרות בין המגרשים</u>
אפשר שיהיו בגובה מקסימלי 1.5 מ'. במידה וידרשו קירות תמך ו/או מסלעות (בשטחים משופעים), תידרש הצגתם בבקשה להיתר בניה בליווי חתכים, גובה
ג.4 גובה קיר תמך לא יעלה על 2 מ', במידת הצורך יבנה יותר מקיר אחד עם מרווח אופקי לגינון ברוחב (מרחק) של לפחות 1 מ' מהקיר שלפניו .במקרה כזה נדרשת הסכמת בעלי הזכויות במגרש השכן.

<u>ג. 5 מגרשים הגובלים לשטח חקלאי</u>
יבנה קיר תיחום בגובה שלא יפחת מ 50 סמ' ולא יעלה על 2 מ', במידת הצורך יבנה יותר מקיר אחד עם מרווח אופקי של לגינון ברוחב של לפחות 1 מ' מהקיר שלפניו.

<u>ד:מחסנים</u>
ד.1 תותר בניית מחסן בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר בקוו אחורי/ צדדי 0.0 בהקלה והסכמת שכנים.
ד.2 ניקוז המחסן יהיה בתחום המגרש.
ד.3 גובה לא יעלה על 2.2 מ' מפני הקרקע.

<u>ה: ביוב</u>
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתקן.
המקומית ובהתאם לתכניות ביוב של השכונה.

<u>אשפה</u>
מיקום וגודל של פחים לפי מדיניות פינוי אשפה ובאישור אגף שפע

הנחיות מרחביות לשכונה דרומית נווה עובד

מס' התוכנית: ת/ב/נווה עובד **שם מקוצר**: שכונה קהילתית נווה עובד
תאור התוכנית: תכנית בינוי נווה עובד שכונה קהילתית

רשות: עמק הירדן **סוג תוכנית:** תוכנית בינוי
שטח תחולה: מ"ר **מס' תיק:**
סריקה **בסמכות:** ועדה מקומית

<u>הבהרות להנחיות מרחביות</u>
<u>לאחר פגישה עם תושבי השכונה במועדון שיבולים נווה עובד ב2.11.16 ב16:30</u>

<u>הוראות בניה:</u>
למבקשי היתר הבניה קיימות 2 אופציות להגשת בקשות להיתר הבניה:
1: תכנון הבית עפ"י מפלס ה – 0.00 אשר מצוין בתוכנית המגרש . (+- 50 ס"מ)
2: תכנון בית אשר מפלס הכניסה הקובעת נמצאת בקו הגובה של המדרכה המתוכננת באמצע המגרש +20 ס"מ .

<u>במקרה זה יחולו ההוראות הבאות</u>
1: גובה הבית מעל מפלס המדרכה לא יעלה על 5 מ' גם במקרה של גג רעפים .
2: במקרה זה הגובה המקסימלי והמצטבר של הקיר התומך בכל נקודה לא יעלה על 2 מ . לא תתאפשר הקמת קיר מדורג , המחולק למישורים אחדים .
3: הקומה הנוספת המותרת עפ"י התב"ע אפשרית רק בקומה מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שלא יהיה גבוה ממפלס ה- 0.00 הקבוע בתשריט

<u>בענין המדרגות החיצוניות והכניסות השונות</u>
1: לא יאושרו מדרגות חיצוניות לקומה שניה / מפלס גם במידה ויתוכננו בתחומי קווי הבניה המותרים.(לאותה התכלית / שימוש)
2: הקשר בין חלקי הבנין ושימושיו השונים יתקיים אך ורק דרך קשר / מדרגות סגורות המהוות חלק בלתי נפרד מהבנין ועיצובו האדריכלי ואשר ייחשב במסגרת אחוזי הבניה .
3: במבנה יותר הקמת קשר מדרגות פנימי אחד בלבד.

בעלי עניין:

יזם	**שם:** הוועדה המקומית עמק	**כתובת:** בית המועצה - ד.נ. עמק הירדן	**מיקוד:** 15132	**טלפון:** 04-6757635
בעלים	**שם:** רשות מקרקעי ישראל	**כתובת:** רח' חרמון 2 - קרית הממשלה ת.ד. 580	**מיקוד:** 17105	**טלפון:** 04-6558211
מגיש	**שם:** הוועדה המקומית עמק	**כתובת:** בית המועצה - ד.נ. עמק הירדן	**מיקוד:** 15132	**טלפון:** 04-6757635

אושר בוועדת משנה של הועדה המקומית
מספר ישיבה: 2016010
תאריך: 13/11/16