

# 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

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

רשות: עמק הירדן  
שטח תחולה: מ"ר  
סריקה

## נושאי התוכנית:

הנחיות מרחביות לשכונה דרומית פוריה נווה עובד

## יחס לתוכניות אחרות:

תאור	מס' תוכנית מיוחסת
כפיפות	3307/ג

## כתובות הכלולות בתוכנית:

ישוב: פוריה נווה-עובד

## תחולת חלקות:

גוש	סטטוס	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
15329			84	84	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

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

**רשות:** עמק הירדן  
**שטח תחולה:** מ"ר  
**סריקה**

## **מטרת התוכנית:**

1. קביעת 0.0 למגרשים
2. הנחיות מרחביות לשכונה

## **הוראות בניה:**

### **לפי תכנית ג/3307**

- 1: קו 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 ה-0.0 של המגרשים, פלוס- מינוס 50 ס"מ. 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. לא כולל מעקה קל/שקוף ומסתור למתקנים. שינוי המפלס בגבולות של 50 ס"מ מאפשר גמישות בתכנון הבניה והגדלת הגובה של הבניין ל-7.5 מ' מבלי לפגוע בגובה

## **ב: חניה**

- 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 וצידי - 0 מ' כחלק מאחוזי בניה המותרים.
- ב.6 ניקוז גגון החניה יהיה בתחום המגרש המבקש.
- ב.7 מבנה חניה נפרד מהמבנה גובהו לא יעלה על 2.5 מ'

## **ג: גדרות/ קירות תומכים**

- ג.1 חומר גמר לקירות תומכים הפונים למרחב ציבורי או שטח פתוח יהיו מצופים כלפי חוץ באבן לקט מקומית.

### **ג.2 לחזית הרחוב**

- גובהו הגדרות / מעקות לא יעלה על 1.5 מ' מדוד מרום הדרך בחזית. גדרות, מעקות יהיו מחומרים אחידים ובאיכות גבוהה בצבע חום.

### **ג.3 גדרות בין המגרשים**

- אפשר שיהיו בגובה מקסימלי 1.5 מ'. במידה וידרשו קירות תמך ו/או מסלעות (בשטחים משופעים), תידרש הצגתם בבקשה להיתר בניה בליווי חתכים, וציון גבהים ומפלסים

- ג.4 גובה קיר תמך לא יעלה על 2 מ', במידת הצורך יבנה יותר מקיר אחד עם מרווח אופקי לגיבון ברוחב ( מרחק ) של לפחות 1 מ' מהקיר שלפניו. במקרה כזה נדרשת הסכמת בעלי הזכויות במגרש השכן.

### **ג.5 מגרשים הגובלים לשטח חקלאי**

- גובה הקיר התומך לא יעלה על גובה מפלס ה-0.00 המתוכנן. יותר מעליו מעקה קל לפי התקנות

## **ד: מחסנים**

- ד.1 תותר בניית מחסן בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר בקו אחורי/ צדדי 0.0 בהקלה והסכמת שכנים.
- ד.2 ניקוז המחסן יהיה לתחום מגרש המבקש.
- ד.3 גובה לא יעלה על 2.2 מ' מפני הקרקע.

## **ה: ביוב**

- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתקן. ועפ"י תוכניות הביוב של השכונה

## **אשפה**

# 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

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

רשות: עמק הירדן  
שטח תחולה: מ"ר  
סריקה

מיקום וגודל של פחים לפי מדיניות פינוי אשפה ובאיזור אגף שפע

## הוראות בניה:

- 1: תכנון הבית עפ"י מפלס ה- 0.00 אשר מצוין בתוכנית המגרש. (+ - 50 ס"מ)
  - 2: תבוצע גישה אחת בלבד לבנין ממפלס המדרכה/כביש/חניה. באחת מהחלופות המתוארות לעיל:
    - 2.1: מדריגות היורדות ממפלס המדרכה / כביש למפלס ה-0.00
    - או
    - 2.2: באמצעות כבש/גשר אשר יתוכנן ויעמוד בכל הוראות סעיף 4.09.8 לחוק התכנון והבניה על כל סעיפיו
- לא תתאפשר אפשרות לביצוע 2 החלופות הר"מ אלא אך ורק אחת מהשתיים

## מדרגות החיצוניות הכניסות השונות

- 1: לא יאושרו מדרגות חיצוניות לקומה שניה / מפלס גם במידה ויתוכננו בתחומי קווי הבניה המותרים. (לאותה התכלית / שימוש)
- 2: הקשר בין חלקי הבנין ושימושי 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:

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

אושר בוועדת משנה של הועדה המקומית

מספר ישיבה: 2016010

תאריך: 13/11/16

שינויים

ערר מס' 250/16

ישיבת ועדת ערר מס' 0.008/17

שנערכה ביום 21.02.2017