

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1036060

מגורים ברח' ארלוזורוב 46,48 באר שבע

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/10/2022

להפקיד את התכנית

16/05/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית להתחדשות עירונית במגרשים ברחוב ארלוזורוב 46 ו-48, המצויים בחלקה הצפון מערבי של שכונה ג' בבאר שבע, בקרבת מרכזים עירוניים כגון ביה"ח סורוקה, אוניברסיטת בן גוריון ומרכז הייטק ומרכזים שכונתיים כגון מתנ"ס טאובל ומרכז הקליטה חרוב. ייעוד הקרקע על פי התכנית החלה במקום שמספרה 33/108/03/5 הינו "אזור מגורים א" ובמגרשים קיימים מבני מגורים בני קומה אחת. תכנית זו מאחדת את המגרשים ומשנה את ייעוד הקרקע למגורים ד' לצורך הקמה של 2 מבני מגורים בני 7 קומות במקום המבנים הקיימים המוצעים להריסה. הבינוי המוצע כולל בין היתר חניה תת-קרקעית, קומת קרקע עם חזית מסחרית וחניה ומעליה 6 קומות מגורים, כאשר הקומות העליונות בנסיגה מהחזית הקדמית בהתאם להנחיות "מדיניות התחדשות עירונית למגרשי טיפוס "ארלוזורוב, שכונה ג'"



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית 605-1036060

שטח התכנית	1.2
------------	-----

1.710 דונם

סיווג התכנית	1.4
--------------	-----

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 181484

קואורדינאטה Y 574002

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

באר שבע - חלק מתחום הרשות : באר שבע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	ארלוזורוב	46	
באר שבע	ארלוזורוב	48	

שכונה שכונה ג

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38026	מוסדר	חלק	45-46	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4 / 03 / 3	379 , 374

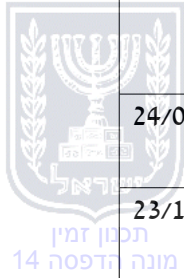
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
33 /108 /03 /5	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 33/108/03/5	2128	2092		24/07/1975
4 /03 /3	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מס' 4/03/3	0			23/12/1991



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רון פליישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רון פליישר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	04/04/2023	רון פליישר	15: 58 04/04/2023	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/03/2023	רון פליישר	11: 41 14/03/2023	תשריט מצב מאושר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	07/02/2023	אורי טורקניץ	15: 51 07/02/2023	נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		9	07/02/2023	אורי טורקניץ	15: 48 07/02/2023	סקר עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	04/04/2023	קאיד אבו פריח	15: 57 04/04/2023	נספח תנועה	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מאור מימוני (1)		פרויקט ארלוזורוב בע"מ	באר שבע	עבדת	43			

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: באמצעות מורשי החתימה: אוחיון אסף ושיטריט דור..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאור מימוני		פרויקט ארלוזורוב בע"מ	באר שבע	עבדת	43			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רון פליישר		רון פליישר וגולן הדרי אדריכלים	תל אביב-יפו	השוק	31	03-6814285		Golan@ronfleisher.co.il
	יועץ	קאיד אבו פריח	38744		באר שבע	החלוץ				ar.en.haled@gmail.com
	מודד	ניזאר חטיב	1021		באר שבע	התבונה	6			Nizarkhatieb1501@gmail.com
	יועץ	אורי טורקניץ			גבעת ישעיהו	(1)				ori.turck@gmail.com

(1) כתובת: מושב גבעת ישעיהו 58.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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**

הקמת 2 מבני מגורים חדשים עם חזית מסחרית לרחוב במקום המבנים הקיימים המוצעים להריסה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד חלקות 374 ו-379 לתא שטח אחד.
- ב. שינוי ייעוד הקרקע מ"אזור מגורים א" ל"מגורים ד" ו"דרך מוצעת".
- ג. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים וגדרות.
- ד. קביעת זכויות ותכנית בנייה למגורים ולמסחר לרבות תת הקרקע.
- ה. קביעת השימושים והתכליות המותרות.
- ו. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי, הסדרי תנועה וחנייה.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ח. קביעת קווי בניין למגרש.
- ט. קביעת מס' קומות וגובה מירבי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	468	אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	468
דרך מוצעת	101	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	468
		הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	468
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	468
		להריסה	מגורים ד'	468

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,710.78	100
סה"כ	1,710.78	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	125.71	7.35
מגורים ד'	1,585.07	92.65
סה"כ	1,710.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. מסחר קמעונאי, גלריה, בית אוכל כגון: בית קפה, מזנון וכד'. ג. תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים כגון: משרד, סטודיו וכד'.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. תותר הקמת מבנה של עד 7 קומות: קומת הקרקע כוללת חזית מסחרית, חניות, שטחים משותפים ושטחי שירות ומעליה 4 קומות מגורים טיפוסיות, קומה 5 ששטחה עד 85% משטח הקומה הטיפוסית וקומה 6 ששטחה עד 70% משטח הקומה הטיפוסית. א 1. המבנה ייבנה סביב חצר הפונה לכיוון השצ"פ. תובטח גישה ממבואת הכניסה אל החצר הפנימית ותתוכנן כניסה למתחם גם מכיוון השצ"פ. א 2. מספר הדירות המירבי לקומה טיפוסית הינו 10. קומה טיפוסית תכלול תמהיל דיור מגוון הכולל דירות גדולות לשותפים/משפחות לצד דירות ליחיד/זוג בהתאם למדיניות העירונית המאושרת. ב. גובה קומת המסחר- לא יפחת מ 3.5- מ' מגובה רצפת הכניסה ועד רצפת קומה א' שמעליה. ג. גובה מפלס הכניסה הראשית (0.00) ילווה את מפלס רחוב ארלוזורוב ויהיה ללא הגבהה. ד. קו בניין למרתף יהיה כמסומן בתשריט, תכנית מירבית בתת הקרקע תהיה עד 85% משטח המגרש. ה. החניה במפלס הכניסה תתוכנן כך שתהיה נסתרת ככל הניתן ביחס לחזית לרחוב ארלוזורוב ולשטח הציבורי. ה 1. בחזית הפונה לרח' ארלוזורוב ובחזית הפונה לשצ"פ תוקם חזית מבונה ב- 70 אחוז לפחות מאורך החזית (בחזית לשצ"פ- בהפחתת תחום החצר הפנימית) ה 2. בקומת הקרקע, בחזית הפונה לשצ"פ, יוקם מועדון דיירים ו/או דירות או דירות גן וכיו"ב ה 3. בחזית לרח' ארלוזורוב תחויב נטיעת עצים בתחום המגרש. ו. לא יתוכננו דירות גן בקומת הקרקע לכיוון חזית רחוב ארלוזורוב. ז. יאסר גידור של המגרש בחזית הקדמית (רח' ארלוזורוב). בחזית האחורית יותר גידור לחצר מוצמדת לדירת גן לפי פרט שיאושר ע"י מהנדס/ת העיר. ח. יותר תכנון חניות במפלס הקרקע בכמות שלא תעלה על 7 חניות לרכב פרטי (לא כולל חניות דו-גלגלי ורכב נגיש) - המיקום המוצע לחניות אלה יהיה בתחום המסומן כ"הנחיות מיוחדות" בתשריט התכנית. חריגה מכמות זו תהווה סטיה ניכרת. ט. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ו/או אחורי עד 1.2 מ'. י. הנחיות בריאות: 1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. 2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון בתיאום עם אגף שפ"ע בעירייה. 4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

4.1

מגורים ד'

ב

חניה

- א. החניה תהיה בתחומי המגרש, חניות יתאפשרו בקומת הקרקע ו/או מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- ב. תקן החניה יהיה בהתאם ל"מדיניות התחדשות עירונית למגרשי טיפוס "ארלוזורוב", שכוונה גי":
- ליחיד הקטנות מ 45 מ"ר בלבד יינתן פטור מתקן חניה. (בכל מקרה יינתן פטור של עד 5 דירות)
 - ליחיד בגודל 45 עד 75 מ"ר יתוכננו חניות תקן מופחת עד 1:0.5
 - ליחיד גדולות מ 75 מ"ר יתוכננו חניות בתקן 1:1
 - יש לתכנן חניות לדו גלגלי (מנועי / לא מנועי) וחניות נגישות ע"פ התקן הארצי התקף בעת בקשת היתר הבניה.
 - ג. גישה לחניה תת קרקעית תבוצע במעלית לרכב או ברמפה בתיאום עם מחלקת התנועה בעיריית באר שבע.

ג

עיצוב אדריכלי

העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ו/או הנחיות מהנדס העיר.

ד

זיקת הנאה

- א. בחזית המגרש לרחוב ארלוזורוב מוגדרת זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט, בתחומה תתאפשר תנועת הולכי רגל
- ב. תותר הריסת גדרות פיתוח מכל סוג ומבנים ארעיים הקיימים בתחום זיקות ההנאה המסומנות בתשריט ותיאסר בתחומן בנייה של גדר ו/או שער ו/או גומחות בטון על מנת להבטיח מעבר חופשי.
- ג. בשטח המוגדר בזיקת הנאה יותר שימוש מעל ו/או מתחת לקרקע בהתאם ליעוד המגרש ובמסגרת זכויות הבניה, כל זאת בתנאי שבמפלס הקרקע והרחוב יתאפשר מעבר חופשי.
- ד. רוחב זיקות ההנאה יהיה כמסומן בתשריט. סטייה מהוראה זו הינה סטייה ניכרת מהתכנית.

4.2

דרך מוצעת

4.2.1

שימושים

- א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילות ברזל.
- ב. נטיעות וטיפול נופי.

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. רוחבן והתוויתן יהיה בהתאם למסומן בתשריט. בתחום הדרכים יותר פיתוח נופי של שולי הדרך, חניה, מדרכות, תשתיות תת קרקעיות, תאורה, שילוט ותמרור, גשרונים ומעברים לניקוז נגר וכד'.
2. תיאסר כל בנייה בתחום הדרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
			גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה					
		עיקרי		שרות	עיקרי	שרות				קדמי		אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		
מגורים ד'	מגורים	1585	5350 (1)	1370	0	1347 (2)	8067	75 (3)	55	28	7	(4)	(4)	(4)	(4)	660 (5)
מגורים ד'	מסחר	1585	140 (6)	20	0	0	160		(7)	6	1	(4)	(4)	(4)	(4)	(7)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן לנייד שטחים עיקריים למגורים לטובת שטחי שירות עבור המגורים.
- (2) שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת מיועדים למבואות למגורים, מתקנים טכניים, מחסנים וחניות עבור שימושי המגורים והמסחר.
- (3) תכנית בתת הקרקע עד 85%.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) לא ניתן לנייד שטחים עיקריים המיועדים למרפסות לטובת מגורים או מסחר.
- (6) הזכויות המיועדות למסחר מיועדות גם לתעסוקה ויתאפשר נייד זכויות בין שימושים אלו. ניתן לנייד שטחים עיקריים למסחר ואו לתעסוקה לטובת שטחי שירות עבור המסחר ואו התעסוקה.
- (7) ל"ר.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

היתרי הבנייה ינתנו ע"פ הוראות ותוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

א. הריסת מבנים קיימים כולל ביטול קווי תשתית קיימים בתוך המגרש או העתקתם וכן כל בנייה ללא היתר של המגיש מחוץ לתחום התכנית.

ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרון הנדסי מאושר על ידי העירייה לחיבור מערכות מים וביוב מתחום המבנה המוצע אל המערכת העירונית.

ג. תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשה לאישור מהנדס העיר של תכנית בינוי ופיתוח על רקע מפת מדידה עדכנית לכל תא שטח שתכלול:

1. גובה קרקע טבעית וסופית ומפלסי קירות תומכים.
2. מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בנייה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות לתשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור בתיאום עם מחלקת איכות הסביבה של העירייה, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע ותכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, מיקום גובה ועיצוב הגדרות, קירות תמך, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה וכד'.
3. הוראות לטיפול במרחב הציבורי: התכנון של שולי הרחוב כולל פריסת גדרות, ציון גובהן מאפייניהן ההנדסיים והעיצוביים, מיקום יחידות התשתית, כגון ארונות סעף, פילרים, מתקני אצירה וסילוק אשפה עמודי תאורה וכיו"ב.

הנחיות למיקום נטיעות עצים במגרש ובמרחב הציבורי בתיאום עם מחלקת תיאום תשתיות דרכים ופיתוח בעירייה.

5. הוראות לטיפול בחזיתות המבנים: הוראות לנסיגות בחזיתות הבניינים בקומות השונות, חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבניינים והוראות עיצוב מנחות ומחייבות.
6. מיקום רחבת כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.

חומר גמר לבניינים ולקירות תומכים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שירות, מיקום המחסן ומיקום מבנים עתידיים, ניקוז, תשתיות וחיבור לתשתיות ציבוריות.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ה. תנאי למתן היתר בניה הינו הצגת פתרון חניה ופריקה וטעינה למסחר מאושר ע"י מחלקת התנועה בעיריית באר שבע.

ו. תנאי למתן היתר בנייה בשימושי מסחר יהיה קבלת חוות דעת משרד הבריאות.

ז. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), הצבת מתקנים פוטו וולטאים לייצור אנרגיה מתחדשת, הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי המדיניות התקפה לאותה עת, כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום בכל שטח התכנית.

ט. תנאי למתן היתר בניה הכולל כריתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות והתחייבות לנטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.

6.2**תנאים למתן היתרי איכלוס**

תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה אישור אגף תנועה לביצוע פתרון חניה בהתאם לתכנון המאושר.

6.3

סביבה ונוף

- א. לאורך הרחובות, שבילים, בגינות ובשטחים הפתוחים, בחזית לרחוב ארלוזורוב ובשטח הציבורי האחורי יינטעו עצי צל. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל.
- ב. בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים:
1. פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה.
 2. מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית.
 3. הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה.
 4. הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר.
 5. הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.

6.4

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ג. 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 מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

2.25 מ' מ' 2.00 א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף

1.75 מ' מ' 1.50 ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי

בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

6.4

חשמל

35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

6.5

ניהול מי נגר

שימור וניהול מי נגר עילי בתכניות הכוללות מגורים :

- יש לתכנן פתרון לנגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 1. בהתאם לכך יש להקצות 15% משטח המגרש לצורך השהייה, חלחול והחדרת מי נגר לקרקע או תכנון להחדרת מי נגר באמצעות קידוחי החדרה או בורות חלחול.
- הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח המגרש, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.
- עקרונות המפורטים נועדו להקל על המערכת העירונית אך בכל מקרה יש להראות גם חיבור עודפי הנגר מהמגרש אל מערכת הניקוז העירונית.

6.6

תשתיות

- בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.
- העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.
- מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב העירונית למט"ש.
- בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

6.7

סטיה ניכרת

כל תוספת זכויות, קומות ויח"ד תוגדר כסטיה ניכרת. לא ניתן יהיה לקבל זכויות נוספות מכוח תמ"א 38 לאחר אישורה של תכנית זו.

6.8

חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

6.9

עתיקות

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

6.9

עתיקות

10%.

6.10

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.
2. עצים המסומנים לשימור:
 - א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 - ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 - ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
 - ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עצים מס': 1,2,3,15,16 ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעצים.
3. עצים המסומנים להעתקה:
 - א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
 4. עצים המסומנים לכריתה:
 - א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
 - ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
 5. נטיעת עצים חדשים:
 - א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.
 - ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבוצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
 - ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.
 6. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-1/3 מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.11

הפקעות לצרכי ציבור

- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.
- לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך

6.11

הפקעות לצרכי ציבור

הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים ממתן תוקף. הבנייה תבוצע בהינף אחד.

אם לא יוצא היתר בניה ראשון תוך 5 שנים ממועד אישור התכנית יפקע תוקף התכנית והמצב התכנוני יחזור למצב התכנוני ערב אישור תכנית זו. היתר חפירה לא יחשב כהיתר לצורך עניין זה. על אף האמור, הוועדה המקומית רשאית להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על 5 שנים.

