

דברי הסבר לתכנית

התכנית כוללת שני המתחמים הכלולים בתכנית מקורית מס' 106/108/03/5 ומיועדים לבנייה רוויה בשכונה ג'.

לגבי המתחם ברח' גוש עציון הוכנה ואושרה תכנית חדשה מס' 605-0187609.

התכנית באה לשנות את התכניות המאושרות הקודמות תוך הגדלת שטחי בנייה, הגדלת מספר יחידות דיור, הגדלת מספר קומות, שינויים וקביעת קווי בניין ושינויים בהוראות הבינוי והפיתוח במתחם רח' וינגייט / גולומב.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מתחם גוש עציון ומתחם וינגייט, באר שבע

מספר התכנית 605-0435495

1.2 שטח התכנית 15.603 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) (1) (1) (א) (2)

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	181229
	קואורדינאטה Y	573831

1.5.2 תיאור מקום התכנית מכילה שני קווים כחולים: מגרש אחד במפגש רחובות וינגייט וגולומב, ומגרש שני ברח' גוש עציון.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	37	גולומב	באר שבע
	41	גולומב	באר שבע
	39	גולומב	באר שבע
	14	גוש עציון	באר שבע
	43	וינגייט	באר שבע
	47	וינגייט	באר שבע
	49	וינגייט	באר שבע
	45	וינגייט	באר שבע

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38028	מוסדר	חלק	62	57-61, 63, 108, 110-113, 125
38029	מוסדר	חלק	1	2, 126

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
377A	106/108/03/5
470A	605-0187609

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/10/1996	111	4446	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 106 / 03 / 5 / 108 ממשיכות לחול.	שינוי	106 / 108 / 03 / 5
13/12/2016	1505	7400	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 605-0187609 ממשיכות לחול.	שינוי	605-0187609

הערה לטבלה:

1. תשריט איחוד מס' 106/108/03/5 (4) אושר ב' 17/04/16.
2. תצ"ר מס' 106/108/03/5 (5) אושר בוועדה המקומית ב' 17/04/16. נמצא בהליכי רישום.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראת התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן פיבקו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			אילן פיבקו		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
דו"ח סביבה	רקע		70	31/01/2017	מיכל אסיף	02/02/2017	בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא מתחם וינגייט	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	15/12/2016	אילן פיבקו	23/04/2017	בינוי למתחם גוש עציון, גליון 1 מ-2 גליונות נספח הבינוי.	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	22/07/2017	אילן פיבקו	22/07/2017	בינוי למתחם וינגייט. גליון 1 מ-2 גליונות נספח הבינוי.	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	01/04/2017	עמי צרויה	23/04/2017		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	30/04/2017	איליה ליפבסקי	14/05/2017	נספח הסדרת חניות מתחם וינגייט	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/07/2017	אילן פיבקו	22/07/2017		לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6463666		
	פרטי			האחים אוזן חברה לבנייה בע"מ	באר שבע	הדסה	90	08-6647444		1512shay@ walla.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			האחים אוזן חברה לבנייה בע"מ	באר שבע	הדסה	90	08-6647444		1512shay@walla.co. il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות הפיתוח	ירושלים	יפו	17	02-6237347	02-6237370	
בבעלות רשות מקומית			עיריית באר שבע	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6463666		
שוכר			קרן היסוד - המגבית המאוחדת לישראל אינק	ירושלים	המלך ג'ורג'	48	02-6701891		

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר			האחים אוזן חברה לבנייה בע"מ	באר שבע	הדסה	90	08-6647444		1512shay@walla.co.

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: לחב' "האחים אוזן חברה לבנייה בע"מ" יש הסכם פיתוח מול רמ"י בשטח התב"ע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן פיבקו	32117	אילן פיבקו אדריכלים	תל אביב- יפו	המגדלור	13	03-6812027	03-6817612	mail@pivko.com
מודד	מודד	ארמנד אזוט	406	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	מיכל אסיף		גיא טבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909305		michal@geoteva.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	איליה ליפבסקי	54733	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נוף	עמי צרויה	79851	קו אדריכלות	תל אביב- יפו	היכל התלמוד	3	03-5171208		kavnof@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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**

שינויים במתחם וינגייט/גולומב (מגרש מס' 377A לפי תשריט איחוד מס' 5/108/03/4) תוך הגדלת מספר יחידות דיור, הגדלת מספר קומות, שינויים וקביעת קווי בניין, ושינויים בהוראות הבינוי והפיתוח, הגדלת השטח המותר לבנייה (כולל ניווד שטחים עיקריים ממתחם גוש עציון (מגרש 470A).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בתא שטח מס' 377A (מתחם וינגייט/גולומב) לפי סעיף 62א(א1)1(א)(2).
2. ניווד שטחים עיקריים בהיקף של 4500 מ"ר מתא שטח 470A (מתחם גוש עציון) לתא שטח מס' 377A (מתחם וינגייט/גולומב) לפי סעיף 62א(א)(6).
3. תוספת שטחי שרות תת-קרקעיים בתא שטח מס' 377A (מתחם וינגייט/גולומב) לפי סעיף 62א(א)(15).
4. הגדלת מספר יח"ד המותרות לבניה בתא שטח מס' 377A (מתחם וינגייט/גולומב) מ - 128 יח"ד ל - 166 יח"ד לפי סעיף 62א(א)(8).
5. הגדלת מספר הקומות בתא שטח מס' 377A (מתחם וינגייט/גולומב) לפי סעיף 62א(א)(4).
6. שינוי קוי בנין אחורי במתחם וינגייט וקביעת קוי בנין למרפסות לפי סעיף 62א(א)(4).
7. שינוי הוראות בדבר בינוי לגבי מספר המבנים המותרים במגרש לפי סעיף 62א(א)(5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		15.603				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (ית"ד)	יח"ד	296	+38	334		הוספת יחידות דיור לתא שטח 377A בלבד
מגורים (מ"ר)	מ"ר	35,520	+3,563	39,083		סה"כ שטחים עיקריים לתאי שטח 470A ו-377A. כולל שטחים לרווחת דיירים במגרש A377, כולל שטח עיקרי למרפסות.
מסחר (מ"ר)	מ"ר	600		600		מסחר בתא שטח מס' 470A במתחם גוש עציון

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	200			
מגורים ג'	470A	זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	470A
מגורים ד'	377A	קו בנין עילי	מגורים ג'	470A
		קו בנין עילי	מגורים ד'	377A
		קו בנין תחתית תת קרקעי	מגורים ג'	470A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים	סה"כ
דרך	958.69	6.15	
מגורים ג'	9,156.24	58.75	
מגורים מיוחד	5,470	35.10	
	15,584.93	100	

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
6.14	958.69		דרך מאושרת
58.70	9,158.54		מגורים ג'
35.16	5,485.79		מגורים ד'
100	15,603.03	סה"כ	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
<p>- תותר הקמת מקלט ציבורי (דו-מפלסי), תובטח אליו גישה לציבור ולא יבנו סביבו גדרות. מגורים:</p> <p>- תותר בניית 168 יחיד ב- 2 בניינים. כל אחד עם ארבע כניסות + חניה תת קרקעית. מסחר:</p> <p>- תותר הקמת מבנה מסחרי נפרד לתכליות הבאות: חנויות למיניהן, חדר כושר, חנות נוחות, פיצוציה, מרפאה, שירותי אשנב, בנקים, מסעדות, בתי קפה וכד'.</p> <p>- לא יותרו שימושים מטרידים ומזהמים כגון סופר מרקט, מרכולית ואטליו.</p> <p>- לא ניתן יהיה להמיר את שטחי המסחר למגורים, המרה כאמור תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>- תותר הקמת משרדים כגון משרדים למקצועות חופשיים: עו"ד, משרדי הנדסה, רואי חשבון וכד'.</p> <p>- תותר הקמת מכבסה בשרות עצמי או קבלת כביסה בלבד.</p>	
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
<p>מגורים:</p> <p>- יותרו דירות גן. החצרות הצמודות יאושרו בחזיתות אחוריות בלבד.</p> <p>- העמדת המבנים תיצור חזית המשכית כלפי הרחוב ומגדירה רחוב פנימי להולכי רגל משולב עם שטחי גינון, הנגיש למעבר חופשי של הציבור.</p> <p>- תותר חיפוי בלוחות גרניט פורצלן לבנים בתליה יבשה. הגוזזטראות עטופות ברפפות אלומיניום דמוי עץ משולבות עב תריסי הזזה, כמו גם חזית הקומה השניה של מבנה המסחר.</p> <p>מסחר:</p> <p>- חזיתות המבנה יהיו בהתאם לאופי העיצוב האדריכלי של מבנה מגורים.</p> <p>- לא יהיו חצרות משק פתוחות בחזית הפונה לבניין מגורים.</p> <p>- מותרת פריקה וטעינה מרחי גוש עציון.</p> <p>- ככ הכניסות למסחר בחזית הפונה לרחוב יהיו במפלס המדרכה.</p> <p>- גודל החנויות לא יעלה על 300 מ"ר.</p> <p>- כל המתקנים ההנדסיים יוסתרו וגג המבנה יפותח כחזית החמישית.</p> <p>- גובה קומת מסחר לא יפחת מ- 2.75 מ'.</p> <p>- לא תותר סגירת מרפסות.</p>	
ב	פיתוח סביבתי
<p>גינון וצמחייה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התכנון החניה העילית על גג קומת המרתף, ישולבו שטחי גינון. 2. ינטעו עצים ביחס של לפחות עץ לכל 5 חניות עיליות. 3. עומק ערוגות מינימלי לגינון במצע מנותק, יהיה: 40 ס"מ לשיחים, ו- 100 ס"מ לעצים. 4. בתי הגידול לעצים יבלטו עד 30 ס"מ מפני הפיתוח הסופיים. 5. ינקטו אמצעים שיבטיחו קליטת עצים נאותה. 6. מערכת ניקוז שטחי הגינון במצע מנותק, תהיה מערכת סגורה. אין לנקז על פני השטח. 7. תכנון וביצוע מערכת השקיה עם דישון תהיה תנאי למתן היתר. <p>קירות תמך וגדרות:</p>	

4.1	מגורים ג'
<p>1. קירות תומכים יחופו באבן נסורה ומסותתת.</p> <p>2. פרטי קירות התמך, הגדרות והמעקות, יהיו אחידים לכל המתחם וישתלבו בחומרי הבניה של המבנים.</p> <p>3. גינות פרטיות יתוחמו בקיר בגובה עד 2 מטר, ובהתאם להפרשים גבהים, תתוקן גדר בטיחות מעל לקיר.</p> <p>דרכים:</p> <p>מדרכות, חניה ונטיעת עצים.</p> <p>מדרכות:</p> <p>1. מדרכות ירוצפו באבן משתלבת, וישולבו בהם מתקנים לאצירת אשפה, אשפתונים, תאורה וגיטון, על פי תכנית שתאושר ברשות המקומית.</p> <p>2. תכנון מדרכות ומעברי תציה יותאם לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות, התשנ"ח - 1998, ותישמר רצועת הליכה בצורה רציפה ונקיה ממכשולים.</p> <p>נטיעת עצים:</p> <p>1. לאורך המדרכות יינטעו עצים בגודל 8 מינימום במירווח 8-12 בין עץ לעץ.</p> <p>2. גיבה הצמחייה לא יהווה הפרעה לשדה הראיה לתחבורה הציבורית, הפרטית ולהולכי הרגל.</p>	
ג	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
<p>1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המכורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>2. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגביה ביותר בבניין.</p> <p>3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>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.</p>	
ד	זיקת הנאה
<p>סימין מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>תותר מעבר רגלי ציבורי לאורך חזית רח' גוש עציון כמסומן בתשריט.</p>	

4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
<p>א. תותר בניית 166 יח"ד ב-3 בניינים וחנייה תת קרקעית.</p> <p>ב. ק'מות המרתף: יותרו מקומות חניה, מחסנים דירתיים, מחסנים משותפים, חדרי טכניים.</p> <p>ב. קומת הקרקע: יותרו מבואות ראשיים למבנים, חדרי טכניים, מחסנים (נכללים בשטחי שרות), שימושים לרווחת הדיירים (נכללים בשטחים העיקריים).</p> <p>ג. קומה ראשונה: דירות, מחסנים (נכללים בשטחי שרות), שימושים לרווחת הדיירים, מועדון דיירים (נכלל בשטחים העיקריים).</p> <p>ד. קומות מעל: יותרו דירות למגורים בלבד.</p> <p>ה. לא יותר כל שימוש מסחרי במתחם ובמתחמים לשימוש הדיירים.</p>	
4.2.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח

4.2

מגורים ד'

- א. שינוי בינוי במתחם וינגייט מ- 4 בניינים בעלי 8 קומות, ל- 3 בניינים בעלי 16 קומות וגג טכני, בגובה מירבי של 60 מ' והקטנת התכסית ל- 40% על מנת שהקטין את הצפיפות ולהגדיל את השטחים הפתוחים בקרקע. כל החניה במתחם תהיה תת-קרקעית.
- ב. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5.5 מ' ברוטו, גובה קומות המגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו וגובה קומת המגורים העליונה לא יעלה על 4 מ' ברוטו.
- ג. לא יותרו דירות גן, קומת הקרקע תכלול שטחי שירות, לבי כניסה, חדרים טכניים, מועדון לרווחת הדיירים, מחסנים וכו'.
- ד. כל המתקנים ההנדסיים יוסתרו וגג המבנה יפותח כחזית חמישית.
- ה. המצללות במרפסות הפתוחות בקומות העליונות בנספח הבינוי יוגשו כחלק מההיתר ויבנו ע"י הקבלן.
- ו. חומרי גמר - חזיתות הבניינים יחופו בבטון אדריכלי, אבן, זכוכית או טיח.
- ז. בקשות להיתרי בנייה, מתוקף תכנית זו, תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת.
- ח. גודל דירה מינימאלית לא יפחת מ-100 מ"ר.
- ט. המרחק המינימאלי בין מבני המגורים המוצעים לא יפחת מ-10 מ'.
- י. בין מתחם וינגייט והמגרש בכתובת וינגייט 51 תבנה גדר סבכה במקומות הנדרשים עפ"י התוקף מעל קיר התמך.
- כ. לא תותר סגירת מרפסות.

ב

מרתפים

המרתפים יתוכננו באופן שיבטיח בתי גידול, שטחי גינון, עצים בוגרים.

ג

חניה

לא תותר חנייה עילית

ד

הוראות פיתוח

גינון וצמחייה:

1. שטחי גינון משותפים לא יגודרו לכיוון שטחים ציבוריים.
2. מעל החניון התת-קרקעי יתוכננו שטחי גינון
3. עומק ערוגות מינימאלי לגינון יהיה 40 ס"מ לשיחים ו-100 ס"מ לעצים.
4. יותרו בתי גידול לעצים אשר יבלטו עד 40 ס"מ מעל פני הקרקע במידה ויידרש.
5. ינקטו אמצעים להבטחת קליטת עצים נאותה.
6. מערכת ניקוז שטחי הגינון במצע מנותק, תהיה במערכת סגורה. אין לנקז על פני השטח.
7. תכנון וביצוע מערכת השקיה עם דישון תהיה תנאי למתן היתר.
8. איסוף האשפה יהיה באמצעות דחסנית של אשפה אשר תכוסם בקומת הקרקע ותשרת כל אחד מהבניינים בנפרד, הכל בכפוף לאישור מחלקת תברואה. פינוי דחסניות אשפה יבוצע מרחוב גולומב.

4.3

דרך מאושרת

4.3.1

שימושים

דרך מאושרת	4.3
הוראות	4.3.2



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

יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש כללי (מ"ר)	שימושי
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות			
מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ג'	470A	9156	15660	35	18	168	335	30560	5910	8990	9156	מגורים ג'
מגורים ג'	מסחר	מסחר	470A	9156	600	2			8	750	150	150	9156	מגורים ג'
מגורים ד'	מגורים	מגורים	377A	5470	(2) 19152	(3) 60	30	166	669	36592	7960	9480	5470	מגורים ד'

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

מ"ר (מ"ר)	מ"ר (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד
		470A	מגורים	מגורים ג'
		470A	מסחר	מגורים ג'
		377A	מגורים	מגורים ד'
(5) 4271				

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

(א) לא יותר ניווד שטחי המרפסות למטרה אחרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמפורט בתשריט.

(2) כולל 400 מ"ר שטחים לרווחת הדיירים.

(3) מספר הקומות בכל בניין לא יעלה על 16 קומות וגג טכני מעל מפלס הכניסה הקובעת..

(4) לפי המסומן בתשריט. קווי בניין תת-קרקעיים יהיו 0.0 מכל הצדדים.

(5) תוספת של 2735 מ"ר עבור מרפסות, לדירות החדשות שנוספו, ולצורך הרחבתן של כל המרפסות בפרויקט..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**



1. החנייה תהיה לפי תקן חנייה התקף בעת הוצאת היתר בנייה.
2. בתא שטח 377A מתחם וינגייט/גולומב:
- א. החנייה במגרש תהיה תת- קרקעית בלבד.
- ב. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד, באם ידרש.

6.2**איכות הסביבה**

1. שיפועי המיסעה יתוכננו להתנקז ככל הניתן לשטחים מגוננים ואל קולטן אשר ינקז את מי הנגר.
2. השטחים המגוננים יתוכננו במפלס נמוך בכ- 10 ס"מ משבילים ורחבות מרוצפות ובגבול הבניין תבנה גדר אטומה למים, בגובה של לפחות 20 ס"מ מעל למפלס הגיבון.
3. מי הנגר הנוצרים על גבי הגגות והמרפסות יופנו אל השטחים המגוננים.
4. שיפועי ניקוז מי הנגר יופנו אל מתקני השחיית מי הנגר במגרש.

6.3**חשמל**

1. 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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מרנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. 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.
- ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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(2).
- ו. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
- ז. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.
- ח. במתחם וינגייט ימוקמו שנאי מתח גבוה בחדרי השנאים התת-קרקעיים בסמוך לרחוב גולומב, במקום מרוחק ככל הניתן ממגורים במגרשים הסמוכים ממערב.

	6.3
<p>חשמל</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך בתחום רח' גולומב יועתק ויוטמן. כמו כן יינתן פתרון לתאורת הרחוב במקום התאורה הקיימת על עמודי החשמל.</p>	
	6.4
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תנאי להיתר בניה: אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	
	6.5
<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. ניהול מי נגר בתחום התכנית וסביבתה ייעשה ע"פ עקרונות הרצף הגרביטציוני הירוק המתוארות בנספח בנייה ירוקה לתכנית ובנספח הניקוז לתכנית.</p> <p>2. תוגש תכנית ניקוז המפרטת את האמצעים והמתקנים לניהול והשהיית מי נגר בתחום התכנית ע"פ עקרונות הרצף הגרביטציוני המפורטות בנספח בנייה ירוקה לתכנית.</p>	
	6.6
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. היתרי הבנייה יוצאו לפי תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם להנחיות תכניות מס' 605 - 0187609, 106/108/03/5.</p> <p>ב. היתרי הבנייה למתחם וינגייט/גולומב יוצאו לפי תכנית הפיתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p> <p>ד. התאמת תכנון חדרי אשפה עם אדריכל העיר תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.</p> <p>ה. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ואו מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ו. תנאי להוצאת היתרי הבנייה יהיה עתקה והטמנה של קו מתח נמוך ועמודי תאורה ברח' גולומב..</p> <p>ז. אישור תכנית ניהול מי נגר אשר תשהה בשטחי המגרש לפחות 250 מ"ק מי גשמים.</p>	
	6.7
<p>קווי בנין</p> <p>1. קו בניין 0.0 עבור המרפסות, כפי שמופיע בנספח הבינוי, לא מחייב ומותרת נסיגה ממנו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כחלק מהבקשה להיתר.</p> <p>2. קו בניין למרפסות בגבולות המגרש הגובלים עם גוש 38029 חלקה 138 (וינגייט 51) יהיו 4 מטר מגבול מגרש לפחות לא תינתן הקלה בקו בניין למרפסות בקווי מגרש אלה.</p>	
	6.8
<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור

6.9

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.