

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0662049

תעסוקה ומבני ציבור ברח' וינגייט 67 באר שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/02/2019

להפקיד את התכנית

18/03/2019

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, נמצאת במגרש הממוקם בין רחובות וינגייט וד"ר מנצ'ל פועה ורחוב רגר, בסמוך למרכז הרפואי האוניברסיטאי סורוקה.

התוכנית מבקשת לשנות ייעוד שטח מ'שטח לבנייני ציבור' ל'תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור'. התוכנית מאפשרת הקמת מבנה בן 25 קומות, בשימושים של מרפאות, בריכות טיפוליות, ומשרדים למקצועות חופשיים בנוסף להם, יתאפשר מסחר בקומת הקרקע הפונה לרחוב רגר. מגוון השימושים בבניין, מעשיר את המרקם העירוני ברחוב רגר, ונתון אפשרויות תעסוקה בהתאם לתוכנית המתאר העירונית.

כאשר השימושים הרפואיים בפרט, מחברים את המרכז הרפואי סורוקה אל המרחב הציבורי העירוני מחוץ לגבולות המתחם המגודר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תעסוקה ומבני ציבור ברח' וינגייט 67 באר שבע

מספר התכנית 605-0662049

1.2 שטח התכנית 2.019 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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	180884
קואורדינאטה Y	573766

### 1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות וינגייט ומנציל פועה ד"ר.

### 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	וינגייט	67	
באר שבע	מנציל פועה ד"ר	4	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38600	מוסדר	חלק	12	

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
104 / 108 / 03 / 5	4/1

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
17/08/2016	9113	7322	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 605-0365288. הוראות תכנית 605-0365288 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	605-0365288
08/09/1996	4691	4440	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /108/104 ממשיכות לחול.	שינוי	104 /108 /03 /5



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב אבריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אבריאל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 26 03/03/2019	אנריקו סגרה	16/12/2018			מנחה	בינוי
לא		11: 57 19/12/2018	יונתן אלפסי	19/12/2018			רקע	סקר סייסמי
לא		14: 38 03/03/2019	גילי אמיסלי	30/12/2018		1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	13: 51 20/12/2018	יואב אבריאל	20/12/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**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	מאיר בודרהם		רון-אל מ.ב. יזמות בע"מ	באר שבע	(1)	4	08-6699003	08-6698999	meirfix1@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית בלטק.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	יואב אבריאל		י.א תכנון ערים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6209393	08-6209397	Yoav.Avriel @icl- group.com
	גיאולוג	יונתן אלפסי			ירושלים	(1)		02-6789358		yonatan@geo - prospect.com
יועץ תנועה	מתכנן	גילי אמיסלי			באר שבע	(2)	59	077-5343679	077-5343679	giliansili@w alla.co.il
אדריכל	מתכנן	אנריקו סגרה		אנריקו סגרה אדריכלים	תל אביב- יפו	(3)	65	03-5186226		office@segre arch.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

(1) כתובת : אורגואי 3א, ירושלים.

(2) כתובת : מבצע נחשון 59/1 באר שבע.

(3) כתובת : יפת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

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 בניין בן 25 קומות ביעוד קרקע של 'תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור' ברח' וינגייט, באר שבע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע משטח למבני ציבור ליעוד 'תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור'
2. קביעת זכויות ומגבלות בניה.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
4. קביעת שימושים מותרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4A
להריסה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4A

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבניני ציבור	2,019	100
סה"כ	2,019	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2,019.12	100
סה"כ	2,019.12	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בניין בן 25 קומות המיועד למרפאות, קליניקות של רופאים, מכונים רפואיים, בריכה טיפולית, משרדים למקצועות חופשיים. מרחבים מוגנים, מתקנים ומערכות תשתית, מתקנים טכניים, חדרי שנאים. ומסחר בקומת הקרקע בחזית הפונה לשד' רגר. בקומת הקרקע יותרו חנויות מזון, מסחר קמעונאי, בתי-מרחקת, ועוד.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תתוכנן כניסה ללובי של המבנה מהרחוב הסמוך</li> <li>2. גובה 0.00 של המסחר יהיה במפלס המדרכה הגובלת. יש להימנע ככל הניתן מתכנון מדרגות ורמפות בכניסות למבנים.</li> <li>3. גובה קיר בגבול המגרש עם שטח ציבורי לא יעלה על 60 ס"מ לא תתוכנן גדר שבכה מעל הקיר בחזית.</li> <li>4. חומר גמר קירות פיתוח וגדרות חיצוניים יהיה ע"פ פרט אחיד בשכונה.</li> <li>5. עובי אדמה מעל חניון תת-קרקעי יהיה 1.2 מ' לפחות. או במקרה חריג תותר יצירת שקעים בנויים בתקרת המרתף התת-קרקעי בעומק 1.5 מ' ובנפח של 4.5 מ"ק לכל עץ. העצים יינטעו במפלס הפיתוח הכללי.</li> <li>6. בתחום התוכנית יתוכנן שטח פתוח יעיל לשימוש העובדים והמבקרים בגודל של 100 מ"ר סכ"ה כולל גינות, אזורי ישיבה והצללות.</li> <li>7. החניה עילית תהיה מוגוננת במפתח של עץ אחד לכל 3 חניות.</li> <li>8. לא תותר בניית סככות לחניות רכב.</li> <li>9. תכנון גבהים במגרש יהיה מוטה טופוגרפיה טבעית ככל הניתן. יש להימנע מיצירת מילואי קרקע בנפחים גדולים. יש לתכנן ככל הניתן שמפלסי הקרקע בתוך המגרש יהיו במפלס הקרקע או הרחובות הגובלים.</li> <li>10. בתכנון המגרש הגובל בשני רחובות או יותר, יש להציג את שתי החזיתות כ"חזיתות ראשיות"</li> <li>11. פיתוח מרחב הגישה לכניסה הראשית יהיה המשכי לפיתוח הרחוב/שצ"פ הסמוך לו, תוך הדגשת הכניסה לחצר. שביל הכניסה לבניין יהיה רציף להולכי רגל מהמרחב הציבורי, תוך מתן דגש על נגישות מקסימלית ותוך מתן עדיפות לשביל ללא מדרגות. יש לתכנן מרחב גישה לכניסה הראשית כמרחב פתוח ככל הניתן.</li> <li>12. אין למקם את פתחי יציאת האוורור לחזיתות הפונות לרחוב, לשטחים ציבוריים ולחלקות הגובלות אלא רק לתוך מגרש המבקש או כלפי מעלה. יש לשלב יציאת האוורור בקירות ו/או ספסלי פיתוח או במבנה.</li> <li>13. צובר גז יתוכנן בשטחי גינות בתוך המגרש וכך שלא יהיה נצפה מהרחוב.</li> </ol>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר</li> <li>ב. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</li> </ol>

תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>ג. 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> <p>ד. גובה קומת המסחר לא יפחת מ 2.75 מ'.</p> <p>ה. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המשרדים.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p> <p>א. פתרון ניקוז גגות ומרפסות יתוכנן במערכת תת-קרקעית שתחובר למערכת ניקוז עירונית. ניקוז שטחים פתוחים יהיה עילי ויופנה לרצועה מגוננת מתוכננת הפונה לשטח ציבורי. במקרה חריג יותר תכנון קולטנים מחוברים למערכת ניקוז של המבנה. בכל מקרה לא יותרו שפיכה חופשית ו/או מוצא ניקוז עילי ממערכת של המגרש לשטחים ציבוריים.</p> <p>ב. ארונות תקשורת וחשמל וחיבור מים יבוצעו בנישות שקועות בגדרות בנויות בגבול המגרש ובניצב לרחוב, הארונות ייסגרו בדלתות לפי פרט אחיד שיאושר ע"י אדריכל העיר. מיקום נישות יתוכנן כך שפגיעה בחזית המגרש תהיה מזערית.</p> <p>ג. חדר טרפו במידה ויידרש בתחום המגרש יהיה עלי או תת-קרקעי.</p> <p>ד. לכל השוחות בשטחים מרוצפים יתוכננו מכסים מרובעים מיצקת ברזל במידות 60*60 ס"מ.</p>	ג



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
							מקל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					עיקרי
(5)	(4)	(3)	(2)	2	25	85	100	4000 (1)		2000	3700	2019	4A	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(8)	(4)	(7)	(7)		25	85	100			2000	3700 (6)	2019	4A	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

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. יתאפשר ניוד זכויות בין השימושים השונים. השטחים לתעסוקה והשטחים למבנים ומוסדות ציבור.

ב. מתוך כלל זכויות הבניה במגרש, 75 מ"ר מהשטח העיקרי ו 50 מ"ר מהשטחי השירות ישמשו לבריכה טיפולית. זכויות אלו ניתן לנצל אך ורק עבור שימוש זה. שינוי השימוש בזכויות אלה יהווה סטייה ניכרת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטחים התתייק מיועדים לחניה, מחסנים, מעברים ציבוריים ומבואה.
- (2) כמסומן בתשריט. יותר קו בניין 0 לארקדה, לחדר חשמל(עילי או תתי"ק) ולקומות מתחת לכניסה הקובעת.
- (3) כמסומן בתשריט. יותר קו בניין 0 לארקדה, לחדר חשמל(עילי או תתי"ק) ולקומות מתחת לכניסה הקובעת.
- (4) כמסומן בתשריט. יותר קו בניין 0 לארקדה, לחדר חשמל(עילי או תתי"ק) ולקומות מתחת לכניסה הקובעת.
- (5) קדמי לכיוון רגר- כמסומן בתשריט..
- (6) מתוכם, יותרו 200 מ"ר למסחר בקומת הקרקע, לכיוון רגר.
- (7) כמסומן בתשריט. יותר קו בניין 0 לארקדה, לחדר חשמל (עילי או תתי"ק) ולקומות מתחת לכניסה הקובעת.
- (8) קדמי לכיוון רגר, כמסומן בתשריט..

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>היתרי בנייה יינתנו באישור הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס/ת העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס/ת הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן פתרון קצה לביוב בתאום מהנדס העיר.</p> <p>ז. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.</p> <p>ח. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>ט. בקשות להיתר בנייה תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה כגון הצללת חזיתות, שימור אנרגיה, שימוש וניצול אנרגיה סולארית, שימוש בתאורה טבעית, שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בידוד המבנה, שמירת שטחי הלחול למי נגר, הקצאת מקומות חנייה לאופניים, מחזור פסולת ועוד</p> <p>י. ינתן בשלב היתר הבניה פתרון לפינוי אשפה, בהתאם לדרישות הוועדה המקומית</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תתאם לדרישות תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר. תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר. תקן החניה באזור הפרויקט מותאם לאזור מוטה תח"צ (אזור א') יחושב לפי דרישות התקן כדרישות חניה מרביות (מותר פחות)</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 פסולת בניין</b></p> <p>על מגיש התוכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התוכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות המים והניקוז.</p> <p>ב. קביעת מטרדים ומזהמים של הסביבה:</p> <p>1. כתנאי לקבלת היתר הבנייה תוגש תוכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבנייה:</p> <p>גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרד רעש וזיהום אוויר לסביבה, כניסת ויציאת משאיות, קביעת דרכים להולכי רגל, שילוט, תאורה וכו'.</p> <p>2. בכל שלבי הבנייה, שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה, יטופל השטח באופן שוטף ע"י</p>	<p><b>6.4</b></p>



איכות הסביבה	6.4
<p>הרטבה.</p> <p>3. כל קבלן בשטח התוכנית ידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>4. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האויר לסביבה.</p> <p>5. במידה והקבלן ישמש במגרסה ניידת, מיקום והפעלת המגרסה יקבע לכן, שימנעו מטרדי זיהום אויר ורעש לסביבה. פעילות מגרסות, תתקיים רק בשטחים המיועדים להתארגנות ומרחקים ממגורים קיימים, ובהתאם להנחייה לעמידה בתקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבה) התשל"ה 1998. מיקום המגרסה הניידת יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>6. אזור החפירה/בניה יגודר בכל היקפו בגדר אטומה לגובה 2.0 מ' לפחות.</p> <p>7. א. הריכוז החצי שעתי הממוצע של גז ה-co בחניון, לא יעלה על 30 חלקים למליון.                  ב. בחניון סגור ובמפלסים סגורים בחניון מעורב, תותקן במקרה הצורך, מערכת אוורור מכנאנית הכוללת פתחי כניסה ויציאה של אוויר מאולץ ומפוחים, שתופעל באמצעות מערכת בקרה המבוססת על מערכת גלאי CO.                  ג. מערכת האוורור בחניון סגור או מעורב, תהיה בעלת יכולת החלפת אויר של 8 החלפות אויר בשעה, עבור כל מפלס סגור בחניון.                  ד. האווריר היוצא מהחניון לא יגרום למטרדים סביבתיים, במקרה של מטרדים סביבתיים, יבצע בעל העסק לפי דרישת נותן האישור, ניטור אוויר סביבתי ו/או פעולות למניעת מטרדי זיהום אוויר.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

חשמל	6.5
<p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף מרחק מהתיל הקיצוני - 2.00 מ' מרחק מציר הקו - 2.25 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד מרחק מהתיל הקיצוני - 1.50 מ' מרחק מציר הקו - 1.75 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי מרחק מהתיל הקיצוני - 5.00 מ' מרחק מציר הקו - 6.50 מ' בשטח פתוח מרחק מציר הקו - 8.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



חשמל	6.5
<p>מרחק מציר הקו - 20.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו מרחק מציר הקו - 35.00 מ'.</p> <p>* 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.</p> <p>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.</p> <p>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' מקוי 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' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	



סקר סייסמי	6.6
<p>א. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו</p> <p>שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ב. לבקשה להיתר בנייה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטינציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.</p>	



תשתיות	6.7
<p>א. כל התשתיות ביוב, מים, חשמל ותקשורת יהיו בתאום עם הוועדה המקומית ומהנדס הרשות. באישור מהנדס העירייה.</p> <p>ב. מערכת איסוף השפכים תחובר למערכת העירונית.</p> <p>ג. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>	

ניהול מי נגר	6.8
<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p>	





<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.8</b>
<p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאריר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.9</b>
<p>חל פטור מהיטל השבחה בגין מיקום התכנית בשכונת שיקום.</p>	

<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.10</b>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	

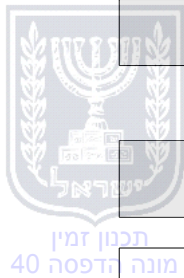


<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.11</b>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	

<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.12</b>
<p>תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>	

<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<b>6.13</b>
<p>א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר ומעל פני השטח ומעלה, הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7.</b>
---------------------	-----------



<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------

<p>תוך 10 שנים מיום אישור התוכנית</p>	
---------------------------------------	--