

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0669895

גולומב 47, באר שבע

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



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 במגרש ברחוב גולומב 47, שכונה ג' בבאר שבע. המגרש נמצא בחלקה הצפון מערבי של השכונה בקרבת ביה"ח סורוקה ואוניברסיטת בן גוריון. יעוד הקרקע על פי התכנית החלה במקום שמספרה 33/108/03/5 הינו "אזור מגורים קומה אחת" ובמגרש קיימים שני מבני מגורים חד קומתיים. תכנית זו משנה את ייעוד הקרקע למגורים ד' ומציעה הריסה של המבנים הקיימים והקמה במקומם של מבנה מגורים בן 7 קומות הכולל קומת קרקע עם חזית מסחרית וחניה ומעליה 6 קומות מגורים, כאשר הקומות העליונות בנסיגה מהחזית הקדמית. תכנית זו תואמת את הנחיות תכנית המתאר להתחדשות שכונה ג' מס. 605-0626424 הנמצאת בהליכי אישור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

גולומב 47, באר שבע

שם התכנית ומספר התכנית

605-0669895

מספר התכנית

0.607 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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	181307
קואורדינאטה Y	573930

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בשכונה ג, בסמוך למפגש הרחובות שועלי שמשון וגולומב.

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	גולומב	47	

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	2	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/07/1975	2092	2128	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 33 /108 /03 /5.	החלפה	33 /108 /03 /5



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רון פליישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רון פליישר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי, תנועה וחניה	12: 45 16/12/2020	רון פליישר	16/12/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	10: 31 26/08/2019	רון פליישר	26/08/2019	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



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			עו"ד חסון ועקנין/ עו"ד עמיחי סעדה בשם הקונים עדן ש	ראשון לציון	שד נים	2	054-4727979		doron@welcome-nadlan.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עו"ד חסון ועקנין/ עו"ד עמיחי סעדה בשם הקונים עדן ש	ראשון לציון	שד נים	2	054-4727979		doron@welcome-nadlan.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 23



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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@ronfl eisher.co.il
	מודד	קלים סלמאן	1221		באר שבע	דרך מצדה		050-2453266		



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 מבנה מגורים חדש במקום המבנים החד קומתיים המוצעים להריסה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע מ"אזור מגורים קומה אחת" ל"מגורים ד".
- ב. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים וגדרות.
- ג. קביעת קווי בניין למגרש.
- ד. קביעת מס' קומות בינוי וגובה מירבי.
- ה. קביעת זכויות בנייה למגורים ולמסחר.
- ו. קביעת השימושים והתכליות המותרות.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	2
חזית מסחרית	מגורים ד'	2
מבנה להריסה	מגורים ד'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים קומה אחת	607.72	100
סה"כ	607.72	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	607.72	100
סה"כ	607.72	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר וואו תעסוקה בקומת הקרקע כגון- חנות, מסעדה, בית קפה, גלריה, משרדים, סטודיו וכד'.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>א. תותר הקמת מבנה של עד 7 קומות :</p> <p>קומת הקרקע הכוללת חזית מסחרית, חניה ושטחי שירות ומעליה 4 קומות מגורים טיפוסיות, קומה 5 ששטחה עד 85% משטח הקומה הטיפוסית וקומה 6 ששטחה עד 70% משטח הקומה הטיפוסית.</p> <p>ב. על פעילות עסקית לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג 1992.</p> <p>ג. גובה קומת מסחר לא יפחת מ-2.75 מ'.</p> <p>ד. גובה מפלס הכניסה הראשית (0.00) ילווה את מפלס הרחוב ויהיה ללא הגבהה.</p> <p>ה. שטחי המסחר יפנו את פתחיהם לחזית הקדמית בשיעור של לפחות 70% מאורך החזית ויוצמדו לקו הבנין.</p> <p>ו. הנחיות בריאות :</p> <p>1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.</p> <p>3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון ויתואמו עם אגף שפ"ע בעירייה.</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> <p>ז. קו בנין למרתף יהיה 0 בכל הכיוונים.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחומי המגרש.</p> <p>ב. תקן החניה בתחום התכנית יהיה 1:0.75 לכלל יחידות הדיור.</p> <p>ג. חניות יתאפשרו בקומת הקרקע וואו מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ד. פתרון גישה לחניה תת קרקעית יהיה באמצעות מעלית לרכב או רמפה וייקבע בתיאום עם מהנדס העיר.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב אדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ו/או הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>פיתוח נופינטיעות עצי צל :</p> <p>א. נטיעת עצי צל ועצים בוגרים.</p> <p>1. בחזית הפונה לרחוב, בגינה ובשטחים הפנויים בחניה יינטעו עצי צל ועצים בוגרים. סוג וכמות העצים במומלצים, מידת ההצללה בשטח ותנאי הגידול לעצים, ייקבעו בהתאם למסמך עקרונות</p>

מגורים ד'	4.1
<p>לנטיעת עצי צל.</p> <p>2. בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה. - מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית. - הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר. - הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים. <p>ב. עקרונות גינון- יאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>א. בחלקו הצפוני של המגרש ישנו אזור המוגדר כזיקת הנאה למעבר ברכב כמסומן בתשריט. שטח זה יאפשר גישה מהרחוב לחניה תת-קרקעית או עילית בעורף המגרשים בהם חלה זיקת הנאה. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ב. תותר הריסת גדרות פיתוח מכל סוג ומבנים ארעיים הקיימים בתחום זיקות הנאה המסומנות בתשריט וזאת על מנת להבטיח מעבר חופשי.</p> <p>ג. בשטח המוגדר בזיקת הנאה יותר שימוש מעל ו/או מתחת לקרקע בהתאם ליעוד המגרש ובמסגרת זכויות הבניה, כל זאת בתנאי שבמפלס הקרקע הרחוב יתאפשר מעבר חופשי.</p>	ד



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3	3	3	3	1	(4) 7	28	(3) 23		2215	0	(2) 640	(1) 1575	607		מגורים	ד'	
3	3	3	3	1	1	6			51	0	0	(6) 51	607		מסחר	ד'	
							23	(8) 60	2781	0	640	1626	607	סה"כ		מגורים ד'	



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

יעוד	שימוש	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים		(5) 276
מגורים ד'	מסחר		0
מגורים ד'		סה"כ	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 לטובת שטחי שירות בשימוש זה.
- (2) שטחי השרות בקומת הקרקע מיועדים למבואות למגורים, מתקנים טכניים, מחסנים וחניות..
- (3) כמות יח"ד קטנות בשטח עד 45 מ"ר לא תפחת מ-5.
- (4) מניין הקומות אינו כולל חדרי מערכות ו/או מסתורי מערכות..
- (5) לא ניתן לנייד שטחים עיקריים המיועדים למרפסות לטובת מגורים או מסחר..
- (6) הזכויות מיועדות למסחר ו/או תעסוקה. יתאפשר ניוד זכויות בין שימושים אלו..
- (7) שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת מיועדים למבואות למגורים, מתקנים טכניים, מחסנים וחניות.
- (8) תכסית בתת הקרקע עד 85%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

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

א. הריסת מבנים קיימים כולל ביטול קווי תשתית קיימים בתוך המגרש או העתקתם.

ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרון הנדסי מאושר ע"י תאגיד המים העירוני לחיבור מערכות מים וביוב מתחום המבנה המוצע אל המערכת העירונית.

ג. תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה עדכנית לכל תא שטח שתכלול, בין השאר:

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, 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.

4. הנחיות למיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי בתיאום עם מחלקת שפ"ה 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.

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, פריקה וטעינה מאושר ע"י מחלקת התנועה בעיריית באר שבע.

ו. היתרי בנייה בקומת המסחר יועברו לחוות 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 ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

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

ט. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום זיקות ההנאה בתא השטח המתאים.




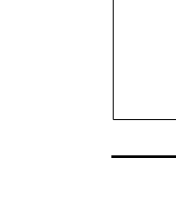
י. תנאי למתן היתר בניה להקמת תחנת/חדר השנאה יהיה בקבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

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

יב. כל בנייה שיש לה השלכות סביבתיות, תתואם עם היחידה הסביבתית. יזמי הבקשה להיתר יתחייבו לנקוט בכל האמצעים, לבצע את הדרישות של הרשות לאיכות הסביבה ואת הנחיות והחלטות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

יג. מניעת מפגעים בשלבי הבניה - במסגרת עבודות הפיתוח ינקטו כל הצעדים על ידי היזם



	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה, בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) התשלי"ט 1979.</p> <p>יד. עודפי פסולת בניין בזמן ההקמה ימוינו וימחזרו במידת האפשר, עודפים שלא ניתן למחזור יסולקו לאתר מורשה על פי כל דין.</p> <p>טו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת איכות הסביבה לפתרון איסוף האשפה.</p>		
	<p>תנאים למתן איכלוס</p> <p>תנאי למתן טופס 4 להפעלת תחנת/חדר השנאה יהיה בקבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.</p>	<p>6.2</p>
	<p>תשתיות</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ג. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.</p> <p>ד. מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב העירונית למט"ש.</p> <p>ה. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>	<p>6.3</p>
	<p>חשמל</p> <p>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.</p> <p>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. 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>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p>	<p>6.4</p>



6.4	חשמל
	<p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ' 20.00 מ' 9.50 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</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>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>שימור וניהול מי נגר עילי בתכניות הכוללות מגורים :</p> <p>1. 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.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p> <p>5. תחת תחום נטיעות העצים בחזית המגרש תישמר בתת הקרקע רצועה ברוחב מינימלי של 2 מטר כאזור חלחול.</p>
6.6	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג משרד הבטחון בוועדה המחוזית. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין וודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>4. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת "הקמה" למערכת הבטחון בדרכי ההתקשרות הרלוונטיים באותה עת.</p>
6.7	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>



6.8	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

6.9	סטייה ניכרת
	תוספת קומות, יח"ד, זכויות בניה, מס' מקומות חניה יהוו סטייה ניכרת מהתכנית.

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תוך 15 שנה ממתן תוקף. הבנייה תבוצע בהינף אחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23