

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0766055

מגורים ברח' גולומב 59, באר שבע

מחוז

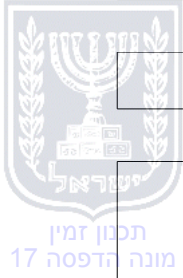
דרום

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 59, שכונה ג' בבאר שבע. המגרש נמצא בחלקה הצפון מערבי של השכונה בקרבת ביה"ח סרוקה ואוניברסיטת בן גוריון. יעוד הקרקע על פי התכנית החלה במקום שמספרה 33/108/03/5 הינו "אזור מגורים קומה אחת" ובמגרש קיים מבנה מגורים חד קומתי. תכנית זו משנה את ייעוד הקרקע למגורים ד' ומציעה מבנה מגורים בן 7 קומות הכולל קומת קרקע עם חזית מסחרית וחניה ומעליה 6 קומות מגורים. חניות יתאפשרו בקומת הקרקע וואו מתחת למפלס הכניסה הקובעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגורים ברח' גולומב 59, באר שבע

ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0766055

שטח התכנית 0.803 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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    | 181341  |
| קואורדינאטה Y    | 574076  |

### 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 | גולומב | 59       |       |

שכונה ג'

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 38026    | מוסדר   | חלק           | 8                   |                   |

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    | 5                |

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



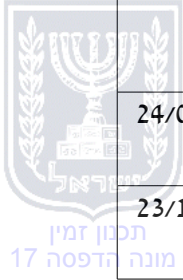
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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    |
| 23/12/1991 |                         | 0                  | תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 4/03/3      | החלפה   | 4 /03 /3          |



## 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                  | תשריט מצב מאושר  | 17: 10 07/06/2021 | רון פליישר | 07/06/2021  | 1                   | 1: 500   | רקע   | מצב מאושר      |
| לא                  | נספח בינוי       | 14: 51 24/06/2021 | רון פליישר | 24/06/2021  | 1                   |          | מנחה  | בינוי          |
| לא                  | נספח תנועה וחניה | 11: 56 14/09/2021 | עביר סעיד  | 05/07/2021  | 1                   |          | מנחה  | תנועה          |

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/<br>תואר | סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                 | ישוב           | רחוב     | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                      |
|----------------|------|----|---------------|--------------------------|----------------|----------|-----|-------------|-----|----------------------------|
|                | פרטי |    |               | וולקאם גולומב<br>59 בע"מ | ראשון<br>לציון | לויך אשר | 11  | 054-4727979 |     | doron@welcome-nadlan.co.il |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                 | ישוב           | רחוב     | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                      |
|------|----|---------------|--------------------------|----------------|----------|-----|-------------|-----|----------------------------|
| פרטי |    |               | וולקאם גולומב<br>59 בע"מ | ראשון<br>לציון | לויך אשר | 11  | 054-4727979 |     | doron@welcome-nadlan.co.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | תיאור | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס         | דוא"ל |
|--------------|-------|----|---------------|----------------------|---------|------|-----|------------|-------------|-------|
| בבעלות מדינה |       |    |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | באר שבע | (1)  | 6   | 08-6264250 | 073-2021500 |       |

(1) כתובת: רחוב התקווה 4, קריית הממשלה, קומה 1 ת.ד 233.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                | ישוב            | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|-----------|------------|---------------|-------------------------|-----------------|------|-----|------------|-----|-----------------------|
|                | עורך ראשי | רון פליישר |               | פליישר הדרי<br>אדריכלים | תל אביב-<br>יפו | השוק | 31  | 03-6814285 |     | golanhadari@gmail.com |



| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                              | ישוב    | רחוב             | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                   |
|----------------|------|-----------|---------------|---------------------------------------|---------|------------------|-----|-------------|-----|-------------------------|
|                | מודד | אברהם ארד | 633           | ארז מדידות<br>בע"מ                    | באר שבע | יוסי<br>הבורסקאי |     | 08-6239834  |     | avi633@yaho<br>o.com    |
| תנועה          | יועץ | עביר סעיד | 79570         | ח.פ. פתרונות<br>הנדסה<br>ובטיחות בע"מ |         | (1)              |     | 073-3744030 |     | abir@safety-<br>sol.com |

(1) כתובת : נוף הרים 192 צור יגאל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 המוצעים להריסה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע מ"אזור מגורים א" 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 הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ד' | 5       |

| סימון בתשריט         | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|----------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לכריתה  | מגורים ד' | 5              |
| בלוק עץ/עצים לשימור  | מגורים ד' | 5              |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים ד' | 5              |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים ד' | 5              |
| להריסה               | מגורים ד' | 5              |
| מבנה להריסה          | מגורים ד' | 5              |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד           | מ"ר    | אחוזים |
|----------------|--------|--------|
| אזור מגורים א' | 803.27 | 100    |
| סה"כ           | 803.27 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ד' | 803.27    | 100          |
| סה"כ      | 803.27    | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | מגורים ד'  |
| 4.1.1 | שימושים  |
|       | <p>א. מגורים.</p> <p>ב. מסחר קמעונאי, גלריה, בית אוכל כגון: בית קפה, מזנון וכד'.</p> <p>ג. תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים כגון: משרד, סטודיו וכד'.</p>   |
| 4.1.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תותר הקמת מבנה של עד 7 קומות:</p> <p>קומת הקרקע הכוללת חזית מסחרית לכיוון הפארק, 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. בקומת הקרקע יוצע בינוי בשתי החזיתות לכיוון רח' גולומב ולכיוון פארק וינגייט כולל חזית מסחרית לכיוון הפארק בקו '0', במידת האפשר בפינה הצפון מערבית. בחזית לכיוון רח' גולומב קיימת עדיפות למיקום פונקציה משותפת של הבניין כגון מועדון דיירים ו/או מבואת כניסה והחניה בקומת הקרקע תתוכנן ככל הניתן במרכז המגרש בין החזיתות הבנויות, כחניה נסתרת. תישמר גישה ישירה בין המסחר והפארק.</p> <p>ג. על פעילות עסקית לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג 1992.</p> <p>ד. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 3.5 מ' מגובה רצפת הכניסה ועד רצפת קומה א' שמעליה.</p> <p>ה. גובה מפלס הכניסה הראשית (0.00) ילווה את מפלס רחוב גולומב ויהיה ללא הגבהה.</p> <p>ו. בחזית האחורית יותר גידור עבור אזור החניה בלבד.</p> <p>ז. כמות יח"ד הקטנות במגרש לא תפחת מ- 5 יח"ד. קומה טיפוסית תכלול תמהיל דיור מגוון הכולל דירות גדולות לשותפים/משפחות לצד דירות ליחיד/זוג.</p> <p>ח. קו בניין למרתף יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>ט. מספר הדירות המירבי לקומה הינו 5.</p> <p>י. לא יתוכננו דירות גן בקומת הקרקע.</p> <p>יא. בחזית הקדמית והאחורית תישמר בקומת הקרקע חזית בנויה פעילה/מסחרית בהיקף של לפחות 30% מאורך החזית בצמוד לקו הבנין. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>יב. הנחיות בריאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</li> <li>2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</li> <li>3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון בתיאום עם אגף שפ"ה בעירייה.</li> <li>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.</li> </ol> |
| ב     | <p><b>חניה</b></p> <p>א. החניה תהיה בתחומי המגרש.</p> <p>ב. חניות יתאפשרו בקומת הקרקע ו/או מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ג. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מימוש התכנית ולמדיניות העירונית</p>  |

| 4.1 | מגורים ד'   |
|-----|---|
|     | <p>התקפה. הקלה מתקן 1:1 תינתן רק עבור דירות קטנות מ-70 מ"ר ברוטו כולל מרחב מוגן לא כולל מרפסת.</p> <p>ד. חניה תפעולית למסחר תמוקם בתחום רחוב גולומב בתיאום שייערך עם אגף התנועה בעיריית באר שבע במסגרת הבקשה להיתר.</p>   |
| ג   | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ו/או הנחיות מהנדס העיר.</p>  |
| ד   | <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. בדופן הדרום-מערבי של המגרש מוגדרת זיקת 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>א.1 בדופן המזרחית של המגרש מוגדרת זיקת הנאה למעבר רגלי כמסומן בתשריט, בתחומה תתאפשר תנועה ישירה של הולכי רגל מהרחוב אל הפארק.</p> <p>ב. תיאסר בניה של גדר ו/או שער בתחום זיקת המעבר ותותר הריסת גדרות פיתוח מכל סוג ומבנים ארעיים הקיימים בתחום זיקות ההנאה כך שתישמר זכות המעבר לציבור בכל שעות היום ויובטח 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 והרחוב יתאפשר מעבר חופשי.</p> <p>ד. רוחב זיקות ההנאה המסומנות יהיה כמסומן בתשריט. סטייה מהוראה זו הינה סטייה ניכרת מהתכנית.</p> |



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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |                |            |                          | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)      |                   |                    |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | שימוש  | יעוד   |                   |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------|--|--------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------|-------|--------------------|--------|--------|-------------------|
|                  | קדמי       | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |  |              |                         | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | סה"כ<br>שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת |       |                    |        |        | מעל הכניסה הקובעת |
|                  |            |       |                |            |                          |  |              |                         |                         |                   | שרות               | עיקרי | שרות               | עיקרי  |        |                   |
| (5)              | (5)        | (5)   | (5)            | 2          | (4) 7                    | 28   | 30           | (3) 75                  | 3880                    | (2) 682           | 0                  | 756   | (1) 2442           | 803.27 | מגורים | ד'                |
| (5)              | (5)        | (5)   | (5)            | 0          | 1                        | 6  | (8)          | 75                      | 80                      | 0                 | 0                  | 0     | (7) 80             | 803.27 | מסחר   | ד'                |



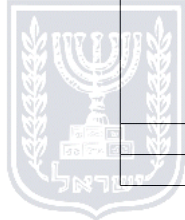
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

| מ"ר (מ"ר) | שימוש | יעוד      |
|-----------|-------|-----------|
| 360 (6)   |       | מגורים ד' |
| (8)       |       | מגורים ד' |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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) תכסית בתת הקרקע עד 85%..
- (4) מניין הקומות אינו כולל חדרי מערכות ו/או מסתורי מערכות..
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) לא ניתן לנייד שטחים עיקריים המיועדים למרפסות לטובת מגורים או מסחר..
- (7) הזכויות המיועדות למסחר מיועדות גם לתעסוקה ויתאפשר ניוד זכויות בין שימושים אלו. ניתן לנייד שטחים עיקריים למסחר ו/או לתעסוקה לטובת שטחי שירות עבור המסחר ו/או התעסוקה..
- (8) ל"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

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

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסה בפועל של הבנייה המסומנת בתשריט להריסה 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 הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה עדכנית לאישור מהנדס העיר 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 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.
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.

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 מאושר ע"י מחלקת התנועה בעיריית באר שבע.

ו. תנאי למתן היתר בנייה בשימושי מסחר יהיה בתאום עם 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 אישור ועדה מקומית לתכנית צרכי רישום.

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, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות והתחייבות לנטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.

יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית שינויים פיתוח בשצ"פ אחורי.



תכנון זמין  
הדפסה 17



תכנון זמין  
הדפסה 17



תכנון זמין  
הדפסה 17

|                   |   |
|-------------------|---|
| <p><b>6.1</b></p> | <p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>יג. תנאי למתן היתר יהיה גיבוי חשמלי בקומת המרתף ופתרונות יציאות חירום.</p>  |
| <p><b>6.2</b></p> | <p><b>תנאים למתן היתרי אכלוס</b></p> <p>א. תנאי למתן אישור להפעלת תחנת/חדר השנאה יהיה בקבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.</p> <p>ב. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מ'ח' מחלקת הנדסה/שפ"ה בעירייה.</p> <p>ג. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה אישור אגף התנועה בעירייה על ביצוע פתרון החניה בהתאם לתכנון המאושר.</p> <p>ד. תנאי למתן טופס אכלוס עבור מעלית לרכב יהיה התקשרות עם חברת אחזקה למעליות לתקופה שלא תפחת מ- 10 שנים.</p>  |
| <p><b>6.3</b></p> | <p><b>תשתיות</b></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>ו. הניקוז יהיה תת קרקעי ויתחבר לניקוז העירוני.</p> |
| <p><b>6.4</b></p> | <p><b>חשמל</b></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 ינתן 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' מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p>  |







| 6.4 | חשמל  |
|-----|---|
|     | <p>6.50 מ' מ'<br/>8.50 מ' מ'<br/>5.00 מ' מ'<br/>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ' מ'<br/>20.00 מ' מ'<br/>9.50 מ' מ'<br/>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי<br/>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>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 | סביבה ונוף  |
|     | <p>א. לאורך הרחובות, שבילים, בגינות ובשטחים הפתוחים, בחזית לרחוב ארלוזורוב ובחזית הפונה לרחוב עליאש יינטעו עצי צל ועצים בוגרים. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל.</p> <p>ב. בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה.</li> <li>2. מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית.</li> <li>3. הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה.</li> <li>4. הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר.</li> <li>5. הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.</li> </ol> |
| 6.6 | ניהול מי נגר  |
|     | <p>שימור וניהול מי נגר עילי בתכניות הכוללות מגורים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</li> <li>4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</li> </ol>                             |

|  |            |
|--|------------|
| <b>6.7 חלוקה ו/ או רישום</b>   | <b>6.7</b> |
| חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.   |            |
| <b>6.8 הפקעות לצרכי ציבור</b>  | <b>6.8</b> |
| 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 הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך 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. |            |
| <b>6.9 סטיה ניכרת</b>  | <b>6.9</b> |
| כל תוספת זכויות וקומות מעבר למוגדר בתכנית תוגדר כסטייה ניכרת. לא ניתן יהיה לקבל זכויות נוספות מכח תמ"א 38.   |            |



## 7. ביצוע התכנית



### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנה ממתן תוקף. הבנייה תבוצע בהינף אחד.

