

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0721803

מגורים ברח' ארלוזורוב 14, באר שבע

מחוז

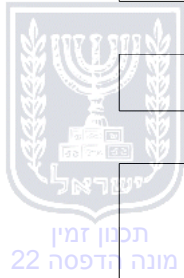
דרום

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 ארלוזורוב 14, שכונה ג' בבאר שבע. המגרש נמצא בחלקה המרכזי של השכונה בקרבת מרכזים עירוניים כגון ביה"ח סורוקה, אוניברסיטת בן גוריון ומרכז הייטק. יעוד הקרקע על פי התכנית החלה במקום שמספרה 84/108/03/5 הינו "אזור מגורים ב" ובמגרש קיים מבנה מגורים דו קומתי בעל 4 יחידות דיור. תכנית זו משנה את ייעוד הקרקע למגורים ד' ומציעה הריסה של המבנים הקיימים והקמה במקומם של מבנה מגורים בן 7 קומות הכולל חניה תת-קרקעית, קומת קרקע עם חזית מסחרית וחניה ומעליה 6 קומות מגורים, כאשר הקומות העליונות בנסיגה מהחזית הקדמית בהתאם להנחיות תכנית המתאר להתחדשות שכונה ג'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגורים ברח' ארלוזורוב 14, באר שבע

מספר התכנית 605-0721803

1.2 שטח התכנית 0.853 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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

181621

קואורדינאטה Y

573607

1.5.2 תיאור מקום

מגרש בין רחוב ארלוזורוב (מדרום) לרחוב עליאש מרדכי (מצפון)

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	14	

שכונה

ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38028	מוסדר	חלק	13	

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
84 / 108 / 03 / 5	152

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
84 /108 /03 /5	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 84 /108 /03 /5	3404	271		27/11/1986



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
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	19/05/2021	רון פליישר	13: 35 19/05/2021	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה		1	13/09/2021	רון פליישר	14: 53 07/10/2021	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה		1	13/09/2021	עביר סעיד	10: 49 13/09/2021	נספח תנועה וחניה	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	דורון חלבה			תל אביב-יפו	מיקוניס שמואל	4	054-4727979		doron@welcome-nadlan.co.il
	פרטי	אליהו סעדה			.	(1)		08-9412131		amichi.law@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב האלון 49, מושב יציץ 7684000.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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		פליישר הדרי אדריכלים	תל אביב-יפו	השוק	31	03-6814285		golanhadari@gmail.com
	מודד	אברהם ארד	633	ארז מדידות בע"מ	באר שבע	יוסי הבורסקאי	1	08-6239834		avi633@yahoo.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תנועה	יועץ	עביר סעיד	00079570	ח.פ. פתרונות הנדסה ובטיחות בע"מ	צאלים	(1)		073-3744030		abir@safety-sol.com

(1) כתובת: נוף הרים 192 צור יגאל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 המבנה הדו קומתי המוצע להריסה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע מ"אזור מגורים ב" ל"מגורים ד".
- ב. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים וגדרות.
- ג. קביעת זכויות בנייה למגורים ולמסחר.
- ד. קביעת השימושים והתכליות המותרות.
- ה. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי, הסדרי תנועה וחנייה.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ז. קביעת קווי בניין למגרש.
- ח. קביעת מס' קומות וגובה מירבי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	152
דרך מוצעת	12
שביל	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	152
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	12
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	152
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	152
חזית מסחרית	מגורים ד'	152
חזית מסחרית	שביל	1
להריסה	דרך מוצעת	12
להריסה	מגורים ד'	152
להריסה	שביל	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	152

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	748.25	87.72
שביל	104.77	12.28
סה"כ	853.02	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	28.56	3.35
מגורים ד'	722.32	84.68
שביל	102.13	11.97
סה"כ	853.02	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, חניה ושטחי שירות ומעליה 4 קומות מגורים טיפוסיות, קומה 5 ששטחה עד 85% משטח הקומה הטיפוסית וקומה 6 ששטחה עד 70% משטח הקומה הטיפוסית. 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. ה. קומת הקרקע תכלול שטח מסחרי בחזית הקדמית (הפונה לרח' ארלוזורוב) תישמר חזית פעילה של לפחות 50% מאורך החזית. סטייה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת. ו. בחזית הפונה לכיוון השצ"פ ורחוב עליאש, תחויב הקמת חזית בנויה ופעילה של לפחות 50% מאורך החזית ותמוקם בה פונקציה משותפת של הבניין או יחידת תעסוקה/מסחר. סטייה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת. ז. החניה תתוכנן כך שתהיה נסתרת ככל הניתן ביחס לחזית זו. ח. מספר הדירות המירבי לקומה הינו 5. קומה טיפוסית תכלול תמהיל דיור מגוון הכולל דירות גדולות לשותפים/משפחות לצד דירות ליחיד/זוג. ט. לא יתוכננו דירות גן בקומת הקרקע. י. יאסר גידור של המגרש בחזית הקדמית (רח' ארלוזורוב). בחזית האחורית יותר גידור עבור אזור החניה בלבד לפי פרט שיאושר ע"י מהנדס העיר. ה. הנחיות בריאות: 1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 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.
ב	חניה א. החניה תהיה בתחומי המגרש. תקן החנייה יהיה ע"פ התקן הארצי התקף והמדיניות התקפה לאזור בעת הוצאת ההיתר. בסמכות הוועדה המקומית להפחית את תקן החניה כך שיהיה בין 1:0-1 עבור דירות קטנות

4.1

מגורים ד'

שטחן פחות מ-70 מ"ר ברוטו כולל מרחב מוגן ולא כולל מרפסת.
ג. חניות יתאפשרו בקומת הקרקע ו/או מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
ד. גישה לחניה תת-קרקעית תבוצע במעלית לרכב או ברמפה בתיאום עם מחלקת התנועה בעיריית באר שבע בהתאם לאחת החלופות המוצגות בנספח הבינוי והתנועה לתכנית זו.

ג

עיצוב אדריכלי

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

ד

זיקת הנאה

א. בחלקו הדרום-מזרחי 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 ההנאה. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
א 1. 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/הרחוב 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

מיועד לשימוש מעורב של כלי רכב והולכי רגל ולשימוש תשתיות כגון קווי ביוב ותיעול, מים, חשמל ותקשורת וחניה.

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

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'.

4.3

שביל

4.3.1

שימושים

פיתוח נופי, תאורה, שילוט ותמרור, מדרכות סלולות או מרוצפות, תשתיות תת-קרקעיות ועל-קרקעיות, תאורה, ריהוט רחוב, גינות וכד' לטובת הולכי רגל ואופניים או רכב ממונע המשרת אזרחים ותיקים או בעלי מוגבלויות בלבד.

4.3.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

גינות ונוי בתחום השביל לא יהוו מכשול להולכי הרגל אלא לרווחתם. בנוסף, יותר מעבר של תשתיות תת-קרקעיות ותאורה עילית, אך יתר עבודות בנייה יאסרו.

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה- מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי						
קדמי-תכנון מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	28	27	75 (3)	4025	635 (2)	0	715	2675 (1)	748.25	152	מגורים	ד'
						6	(7)		80	0	0	0	80 (6)	748.25	152	מסחר	מגורים ד'



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	152	324 (5)
מגורים ד'	מסחר	152	(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) תכסית 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 ניווד זכויות בין שימושים אלו. ניתן לנייד שטחים עיקריים למסחר ו/או לתעסוקה לטובת שטחי שירות עבור המסחר ו/או התעסוקה..
- (7) ל"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

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 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 בקנה מידה 1:250 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.

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

6.1 תנאים בהליך הרישוי יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית שינויים בפיתוח בשצ"פ אחורי.	6.1
6.2 תנאים למתן היתרי אכלוס א. תנאי למתן תעודת גמר להפעלת תחנת/חדר השנאה יהיה בקבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006. ב. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מח' מחלקת הנדסה/שפ"ה בעירייה. ג. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה אישור אגף תנועה לביצוע פתרון חניה בהתאם לתכנון המאושר. ד. תנאי למתן טופס אכלוס עבור מעלית לרכב יהיה התקשרות עם חברת אחזקה למעליות לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים.	6.2
6.3 תשתיות 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. ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים. 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. ד. מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב העירונית למט"ש. ה. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.	6.3
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'	6.4



חשמל	6.4
8.50 מ' מ' 5.00 מ' מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח 13.00 מ' מ' 20.00 מ' מ' 9.50 מ' מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 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.	
ניהול מי נגר	6.5
שימור וניהול מי נגר עילי בתכניות הכוללות מגורים : 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. 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. 3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. 4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.	
סביבה ונוף	6.6
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. 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.	

6.7	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
6.8	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 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.
6.9	סטיה ניכרת
	כל תוספת זכויות, קומות ויח"ד תוגדר כסטייה ניכרת. לא ניתן יהיה לקבל זכויות נוספות מכוח תמ"א 38 לאחר אישורה של תכנית זו.

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תוך 15 שנה ממתן תוקף. הבנייה תבוצע בהינף אחד.

