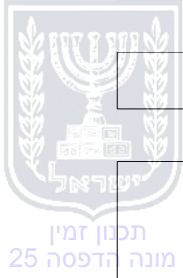


הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0842146

הקמת מרכז אלצהיימר ברח' יהודה הלוי, שכ' ד', באר שבע



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונה ד' לאורך רח' יהודה הלוי לכיוון דרום ומצפון מזרח ומערב מוקפת בפארק הקיים שני אליהו.

בסביבה קיימים מגרשים המיועדים למבני מוסדות ציבור, מגורים ושטחים ציבוריים פתוחים. התכנית באה לאפשר הקמת מרכז לטיפול בחולי אלצהיימר ע"י הרחבת שטח למבני ציבור קיים ע"י גריעה חלק משצ"פ וקביעת זיקת הנאה לצורך גישה למתחם חדש וגישה עתידית למתחם סמוך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

הקמת מרכז אלצהיימר ברח' יהודה הלוי, שכל' ד', באר שבע

מספר התכנית 605-0842146

1.2 שטח התכנית 8.144 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א (א) (11), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (1) (8)

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 | 179805 |
| קואורדינאטה Y | 575074 |

1.5.2 תיאור מקום

על רחוב יהודה הלוי מדרום, מצפון מזרח ומערב מוקף בפארק שני אליהו.

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 | יהודה הלוי | | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 38096 | מוסדר | חלק | | 17, 31 |

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|----------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 31/12/198 1 | | 715 | 2775 | תכנית המשנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 40/102/02/5 ממשיכות לחול . | שינוי | 40 /102 /02 /5 |
| 17/08/201 6 | | 9113 | 7322 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 605-0365288. הוראות תכנית 605-0365288 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 605-0365288 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | אילן לוי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אילן לוי | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מצב מאושר | 18: 31 19/12/2021 | אילן לוי | 11/06/2020 | | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |
| לא | נספח בינוי | 09: 19 30/12/2021 | אילן לוי | 19/12/2021 | 1 | 1: 250 | מנחה | בינוי |

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 | | ועדה מקומית באר שבע | באר שבע | בגין מנחם | 1 | 08-6463666 | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------|---------------|--------------------------------------|--------|------|-----|------------|------------|-------------------------|
| פרטי | ניתאי אליש | | המרכז הרפואי הישראלי לאלצהיימר | רמת גן | קציר | 1 | 03-5342221 | 03-5342551 | nitai@alzheimers.org.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|-------|-------------------|---------------|----------------|---------|-----------|-----|------------|-----|-------|
| בבעלות רשות מקומית | | עיריית באר שבע | | עיריית באר שבע | באר שבע | בגין מנחם | 1 | 08-6463666 | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 לוי | 32581 | אילן לוי אדריכלים בע"מ | תל אביב- יפו | קהילת ריגא | 6 | 03-6047860 | 03-6022741 | office@ilanlevy.co.il |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|--------------|---------------|---------------------|-------|---------|-----|------------|------------|--------------------------|
| מודד | מודד | איציק בן אבי | 618 | מודדי השרון בע"מ | נתניה | עמק חפר | 69 | 09-8844482 | 09-8611444 | office@ben- avi.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

שינוי לתכנית מס' 40/102/02/5 במגרשים המיועדים לשצ"פ ולמבני ציבור לצורך הקמת מרכז רפואי לטיפול בחולי אלצהיימר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחי ציבור, גם על חשבון הקטנת שטחי ציבור אחרים לפי סעיף 62א(א1) 5.
2. הוספת שימושים ציבוריים ותוספת בניה למבנה ציבור לפי סעיף 62א(א1) 6.
3. הגדלת השטח לצורך בנייה תת-קרקעית לפי סעיף 62א(א1) 8.
4. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א) 4.
5. קביעת תכסית המרבית לפי סעיף 62א(א) 9.
6. קביעת גובה ומספר הקומות של בניינים לפי סעיף 62א(א) 4.
7. קביעת הוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62א(א) 5.
8. תוספת שימושים שאינם לצרכי ציבור בהיקף של עד 15% לפי סעיף 62א(א1) 11.
9. קביעת זיקת הנאה ומבנים להריסה לפי סעיף 62א(א) 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|---------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 2, 1 |
| דרך מאושרת | 3 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|---------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מבנים ומוסדות ציבור | 2, 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מאושרת | 3 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מבנים ומוסדות ציבור | 2, 1 |
| זיקת הנאה | דרך מאושרת | 3 |
| זיקת הנאה | מבנים ומוסדות ציבור | 2 |
| להריסה | דרך מאושרת | 3 |
| להריסה | מבנים ומוסדות ציבור | 2, 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------|----------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 1,555.47 | 19.10 |
| מבני ציבור | 145 | 1.78 |
| שצ"פ | 6,443.23 | 79.12 |
| סה"כ | 8,143.7 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|---------------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 1,555.47 | 19.10 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 6,588.23 | 80.90 |
| סה"כ | 8,143.71 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. כל השימושים הציבוריים כהגדרתם בחוק . 2. מרכז רפואי , מחלקות סיעודיות , תשושי נפש , שיקום וכד' . 3. מרפאות חדרי טיפול , בריכה טיפולית וחדרי רופאים . 4. מועדונים , חדרי הרצאות וכנסים , בתי קפה . 5. חנויות למכירת תוצרת דיירי הבניין . 6. גינה קהילתית . 7. מעון יום 8. מסחר עד 15% . |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל חומרי הגמר בכל החזיתות ולכל הכיוונים יהיו מחומר קשיח ועמיד כגון : אבן , זכוכית , אלומיניום וכד' . 2. הנחיות הבינוי לחזיתות בתאום עם אדרי' העיר בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה . 3. יותר שימוש בטיח צבעוני בקרניזים וכד' ובחלקי הבניין עד 15% משטח המעטפת . 4. תותר קומת קרקע גבוהה עד לגובה 6.5 מ' עם קומת גלריה חלקית עד 40% משטח הקומה במסגרת שטחי הבניה המותרים . 5. תותר הקמת מרתף לצורך שטחי שירות בהתאם לפרוגרמה כגון : מחסנים , מתקנים טכניים משאבות, מאגרי מים, תחזוקה, חדר כביסה , חניה וכן לשטחים עיקריים למטבח , בריכה טיפולית וכד' . |
| ב | <p>פיתוח סביבתי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה קירות הפיתוח לא יעלה על 60 ס"מ למעט בחצרות המאושפזים, בהתאם לדרישה היא 2.0 מ'. 2. פילרים ותשתיות ישתלבו ויוסותרו בקירות הפיתוח. 3. גובה מילוי לגינון מעל קומת מרתף יהיה לפחות 1.0 מ'. 4. לא יתאפשרו מקומות חניה בחזית הפונה לרח' יהודה הלוי. 5. חזית מגוננת . |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | דרכים, מדרכות, העברת תשתיות, צמחייה, תחנות לתחבורה, ריהוט רחוב. |
| 4.2.2 | הוראות |





תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר) | תכסית % מתא (שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | | |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------|--|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------|--------------------|-------|--------------------|---------|------|---------------------------|-------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | מעל הקניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | שרות | עיקרי |
| (3) | (3) | (3) | (3) | 1 | 10 (2) | 43 (2) | 50 | 322 | 18000 | 2700 (1) | 300 | 4500 | 10500 | 5590 | 1 | מבנים ומוסדות ציבור | |
| (5) | (5) | (5) | (5) | | | | | | | | | (4) | (4) | 998 | 2 | מבנים ומוסדות ציבור | |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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) שטחי שירות תת-קרקעיים יכללו מחסנים, מתקנים טכניים משאבות, מאגרי מים, תחזוקה, חדר כביסה וחניון תת-קרקעי. יותרו הגדלת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה בסמכות מהנדס העיר ..
- (2) גובה הבנין אינו חד ערכי.
- (3) כמצוין בתשריט.
- (4) עיקרית עבור סככות הצללה תיעשה בהתאם לדרישת מהנדס העיר..
- (5) כמצוין בתשריט, קו בנין עבור סככות הצללה תהיה ככול הניתן של 1.10 מ', תותר בניית סככה בקו בנין 0.0 מ' באישור מהנדס העיר..

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים :

א. יש להגיש כחלק מהיתר הבנייה חתכי רחוב לבחינת הנפחים והגבהים של מבנה העיקרי.

ב. בינוי ופיתוח : בקשה למתן היתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח מס' 1 ותא שטח מס' 2, בק.מ. 1:100.

תכנון תא שטח מס' 2 יכלול הכולל חיבור יהודה לוי עם תא שטח מס' 1 ומגרש הגובל ממזרח.

ג. התכנית להיתר בניה תכלול : העמדת הבית והחנייה משולבת בתכניות פיתוח נוף ותשתיות, גובה הבניין המצוין בבינוי יהיה עם דירוג חלקי.

מפלסי הכניסה, חומרי בניה ופירטי הגמר העיקריים של הבניין והמצללות. פריסת גדרות, חומרי גמר ופירטי פיתוח, גובהי השבילים, גובהי חצרות, מערכות התשתית, איתור מקום לאשפה, פילרים למים, לחשמל ותקשורת, ולצובר גז וכו'.

ד. היתרי בניה יכללו נספח סנטרי ערוך ע"י מהנדס אינסטלציה.

ה. מפלס 0.00 + : תינתן אפשרות לשינוי מפלס 0.00 - + בסמכות מהנדס הועדה.

ו. תשתיות : מגרשים בהם יש מעבר תשתיות ציבוריות תובטח השמירה על קווי התשתיות העוברות במגרש.

ז. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בדבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

ח. ניקוז : תנאי להוצאת היתר בניה לפיתוח חוות דעת רשות הניקוז.

ט. רעידות אדמה : הבניה תעמוד בהוראות תקן ישראלי ת"י 413 לרעידות אדמה.

י. עבודות עפר : תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת 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.

יא. הסדרי תנועה : תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה והחברה הלאומית לדרכים ורשויות התמרון המוסמכות ואישור תכניות ביצוע (כולל תאורה וניקוז) ע"י החברה הלאומית לדרכים. תנאי קבלת טופס 4 הוא השלמת ביצוע הסדרי התנועה לפי התכניות שיאושרו כאמור.

יב. עתיקות : אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות, במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

יג. בטיחות טיסה : תנאי למתן היתר בניה, אישור רשות שדות התעופה למבנים בגובה מעל 60 מ' מעל הקרקע.

יד. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.

טו. אישור משרד הבריאות.

6.2

איכות הסביבה

1. מערך האשפה יכלול :

א. מתקן אשפה דחסן/מתקני אשפה, לאשפה רטובה ויבשה.

ב. עמדות לאיסוף אשפה למחזור.

תכנית מיקום המכולות/מתקני האשפה יתוכננו כחלק מהמבנה בקומת הקרקע/פיתוח, הם ימוקמו בחזית צידית או אחורית ודרכי הגישה אליהם יתוכנן כך שתמוזער השפעתם על החזית

| איכות הסביבה | 6.2 |
|--|-----|
| <p>העיקרית של הבנין ותוגשנה לאישור למחלקת שפייע של עיריית ב"ש.</p> <p>ג. יובטחו דרכי הטיפול בפסולת כך שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>ד. מתקן אצירת הפסולת יהיה מרוצף, סגור חזיתית, ימנע כניסת בעלי חיים, שיטחו יאפשר הוצאה והכנסה נוחה של מיכלי האשפה, יותקנו בו ברז שטיפה ותאורה, רצפתו תנוקז למערכת הביוב.</p> <p>2. קרינה:</p> <p>תכנון לוחות החשמל ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה מירביות המותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p> <p>3. אוורור מרתפים וחניונים:</p> <p>בתכנון אוורור מרתפים ומניונים תנתן עדיפות לפתרון אינטגרלי במעטפת הבנין ומעל קומת הקרקע, בעדיפות שניה יתוכננו מתקני אוורור במקום אחר אשר לא יהווה מטרד להולכי הרגל ויאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>4. בריאות הסביבה:</p> <p>התכניות יוגשו לאישור המחלקה לבריאות הסביבה של משרד הבריאות ויעמדו בכל התקנים וההדרשות בנושא: המוסד הסיעודי, המסחר, מרכז היום, מטבחים ומטבחונים, מאגרי מים, בריכה טיפולית, מערך הכביסה, תרשימי הזרימה של הציוד במוסד וכד'.</p> <p>4. אתר הבניה:</p> <p>א. במסגרת עבודות הפיתוח ינקטו כל הצעדים ע"י היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה כמו גידור שטחי התארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות העוברות בתחומי מגורים וכד'.</p> <p>ב. קבלת היתר בניה מותנית בהגשת תכנית הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים, מיקום מכולות ומערומים לריכוז פסולת בנין, מערומי עפר, מיקום הגדר וגובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, אתרי עבודה וכל הנדרש לאישור היחידה הסביבתית של עיריית ב"ש.</p> <p>5. חומרים בריאים ובני קיימא:</p> <p>בבחירת חומרי הבניה תינתן עדיפות לשימוש בחומרים בעלי תו תקן ירוק. תחולה ממוחזרת, חומרים מקומיים וממקור אחראי בהתאם למדיניות העירייה.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 25




תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

| שמירה על עצים בוגרים | 6.3 |
|--|-----|
| <p>1. הוראות בנוגע לעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. יש לשמור על רדיוס בטיחות מגזע העץ לשימור בתאום עם פקיד היערות.</p> <p>ג. כל עבודות בניה ופיתוח הקרובה 4.0 מ' לגזע העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י אגרונום ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ד. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח וגזעו יוגן, הגדר תשולט, הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת הבקשה להיתר בניה (ולא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו לשימור), יוגש עדכון לנספח העצים הבוגרים לאישור הוועדה המקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב של פקיד היערות.</p> | |

| שמירה על עצים בוגרים | 6.3 |
|---|-----|
| <p>2. הוראות בנוגע לעצים המיועדים לכריתה :</p> <p>א. לבקשה להיתר יצורף כרטיס המידע הכלול בנספח העצים הבוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבות נופית, מצבו הבריאותי, בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>3. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות לפי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק 1.0 מ' לפחות.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, מקלטים, וכיוצ"ב) יבוצעו בבית גידול שעומק 1.0 מ' לפחות מעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>מיקום העצים במגרש יותאמו להנחיות/מדיניות עירונית תקפה, פיזור העצים ותכנונם יתבצע כך שתושג הצללה מרבית.</p> <p>זני העצים יבחרו מתוך רשימה מאושרת ובתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ה. יינטע עץ אחד לפחות כל 4 מקומות חניה.</p> | |
| חניה | 6.4 |
| <p>1. תותר חניה עילית ותת קרקעית בתחום המגרש.</p> <p>2. פריקה וטעינה תהיה עילית.</p> <p>3. מס' מקומות חניה ייקבע בהתאם ליעודים המוצעים ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ליעוד של מוסד גריאטרי יידרש תקן חניה לרכב פרטי של 1 מקום חניה לכל 4 חדרי אשפוז.</p> <p>4. במידת הצורך, ניתן להוסיף בסמכות מהנדס העיר שטחי שירות לחניה.</p> | |
| ביוב | 6.5 |
| <p>המבנה יחובר לרשת הביוב העירונית ובהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר עם הרשויות המוסמכות.</p> | |
| ניקוז | 6.6 |
| <p>1. ינתן פתרון של לפחות 15% משטח המגרש לחלחול מי נגר.</p> <p>2. ניקוז המבנים והמגרש יהיה באישור מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות ובהתאם לחוות דעת הידרולוגית.</p> <p>3. יש לנתב את מי הנגר העילי בכל חלקי המגרש אל השטח החדיר למים.</p> <p>4. באזורים חדירים למים יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית ע"י מניעת ערבוב חומרי בניה וחומרים אטומים, מניעת הידוק קרקע וכד'.</p> <p>5. יעשה שימוש ככל הניתן בחומרי ריצוף חדירים.</p> | |
| אקוסטיקה | 6.7 |
| <p>1. תכנון הבניין יתבצע בהתאם להנחיות אקוסטיות למניעת מטרדי רעש ממקורות תחבורתיים.</p> <p>2. כל המערכות המכאניות שתהינה בפרויקט (מתקני מיזוג אוויר, מפוחים, גנרטורים, דחסני אשפה וכד') יטופלו אקוסטית באופן שתובטח עמידה ברמות רעש המותרות עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בילתי סביר).</p> | |

| | | |
|--|--|---|
| |  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p> | <p>תשתיות</p> <p>6.8</p> <p>א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, התקשורת, הכבלים, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. יינתן זכות מעבר לרשות המקומית להעביר קווי תשתיות בסמוך לגבול המגרש 2 מ' מכל צד של הגבול והרשות לטפל בהני"ל לפי הצורך.</p> <p>ג. יחול איסור בניה מעל קווי תשתית, כל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ד. חשמל: קווי החשמל יהיו תת קרקעיים.</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על קרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך - 2.0 מ' בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5.0 מ' בקו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.5 מ'</p> <p>אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים לא במרחק הקטן מ 2 מ', אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. תנאי למתן הרשאה לביצוע עבודה, או היתר בניה להקמת קו מתח גבוה, או קו מתח על עליון, או תחנת משנה לשנאים, הוא הערכה של עוצמות השדות האלקטרומגנטיים והאמצעים הטכנולוגיים להפחתתם, וקבלת אישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ה. תקשורת וכבלים: יותקנו בגומחות לפילרים לתקשורת וכבלים, קווי התקשורת והכבלים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ו. ביוב: מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב המרכזית של היישוב.</p> <p>ז. גז: מיקום צוברי/בלוני הגז יהיה בכפוף לאישור מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות.</p> |
| |  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p> | <p>פסולת בניין</p> <p>6.9</p> <p>1. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>2. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יעבו להטמנה.</p> |
| |  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p> | <p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>6.10</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מסמך שיפרט את היקף החפירה והמילוי, הפתרונות לטיפול בהם ואופן פיננסיים</p> |
| |  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p> | <p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>6.11</p> <p>ביצוע תא שטח מספר 2</p> |
| |  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p> | <p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>6.12</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.</p> |
| |  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p> | <p>זיקת הנאה</p> <p>6.13</p> <p>תובטח זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל בתא שטח מס' 2. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> |

| | |
|-------------|--|
| 6.14 | חלוקה ו/ או רישום |
| | <p>1. חלוקה ורישום תבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p> <p>2. חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט מדידה אנליטית ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצורכי רישום.</p> |



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

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

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

| | |
|----|-------------------|
| 10 | שנים מיום אישורה. |
|----|-------------------|

