

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/10/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

12/02/2023

תכנית מס' 605-0676510

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

שדרות רגר 20

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשדרות רגר 20, בפינת הרחובות רגר, וולפסון ושמריהו לוי, במרכז האזרחי. התכנית מציעה הקמת מגדל מגורים מעל לקומות מרקמיות הכוללות מסחר בקומות הקרקע, שטחים למבנים ומוסדות ציבור, ומגורים. התכנית תואמת למגמת הפיתוח של שדרות רגר כשדרה המרכזית של באר-שבע שלאורכה תהיה בניה רוויה ומעורבת שימושים ולמסקנות מסמך המדיניות למרכז האזרחי המעודדת הכנסת שימושי מגורים למרכז האזרחי. בתחום התכנית קיים בניין "בנק הפועלים" אשר חלקו מיועד לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שדרות רגר 20

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0676510

שטח התכנית 1.2 2.414 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	באר שבע
קואורדינאטה X	180667
קואורדינאטה Y	572766

1.5.2 תיאור מקום

המרכז האזרחי, בין הרחובות שמריהו לויג במזרח, דוד וולפסון בצפון, ושדרות רגר במערב.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	20	שד רגר יצחק	באר שבע

המרכז האזרחי

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38015	מוסדר	חלק	1	53

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
19 / 103 / 03 / 5	20

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



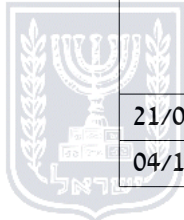
תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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
21/08/1980		2290	2653		החלפה	15 /103 /03 /5
04/11/1993		444	4157		החלפה	19 /103 /03 /5



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורית גלעדי-ווילנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורית גלעדי-ווילנברג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה בהסכמת בעלים חתומה מה-24.01.2023	15: 14 24/01/2023	אייל רבינוביץ'	22/12/2022			מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח ניהול מי נגר עילי על פי תמ"א 1	09: 29 04/10/2022	רן גולדברג	29/09/2022	26		מנחה	ניהול מי נגר
לא	דוח מיקרו-אקלים: היבט זכויות שמש, רוחות	17: 29 22/12/2022	טל אספריל	20/12/2022	33		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרשה טכנית למים וביוב	17: 27 22/12/2022	אדי מימון	23/06/2022	5		מנחה	פיתוח תשתית
לא	דו"ח סקר עצים בוגרים	09: 30 07/08/2022	נועה אוחנה	05/08/2022	9		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מים וביוב	12: 45 20/09/2022	אדי מימון	19/09/2022	1	1: 250	מנחה	מים
לא	נספח עצים בוגרים	13: 47 09/01/2023	נועה אוחנה	09/01/2023	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		11: 40 07/08/2022	אורית גלעדי-ווילנברג	01/08/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח סביבתי	09: 31 04/10/2022	רן קליק	31/08/2022	33		רקע	חוות דעת סביבתית
לא	נספח בינוי מנחה	18: 01 02/01/2023	אורית גלעדי-ווילנברג	01/01/2023	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	10: 09 10/11/2022	דו"ח ריגלר	07/11/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תיק תיעוד מקדים	17: 27 22/12/2022	גיורא סולר	20/12/2022	103		רקע	תיעוד/סקר שימור

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			בנק הפועלים בע"מ	תל אביב- יפו	יהודה הלוי	63	03-7145080		moshe.cohe- n- zada@poali m.co.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

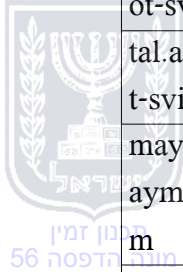
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורית גלעדי-ווילנברג	36408	אוקא- אורית ווילנברג גלעדי וקרן	תל אביב- יפו	טברסקי	9	03-5612626		amos@ok- a.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ברוס לוין	19838		פתח תקוה	יגיע כפיים) (1	21	03-9214510	03-9214513	Larry@ksm- a.com
יועץ שימור	יועץ	גיורא סולר			ירושלים	לונץ משה	1			giorasolar7@ gmail.com
תנועה	מהנדס	דותן ריגלר	12363071	אמי מתום מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55 א	03-6363500	03-6363501	office@amy metom- ta.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רן קליק		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	21	077-3508001	077-3508003	oficce@yozm ot-sviva.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הידרולוג	יועץ	רן גולדברג		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001	077-3508003	hydro@yozmot-sviva.com
יועץ סביבה	יועץ	טל אספריל		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001	077-3508003	tal.a@yozmot-sviva.com
מהנדס מכונות	מהנדס	אדי מימון	12550		באר שבע	(2)		08-8237136	08-6650818	maymon@maymoneng.com
הנדסאי נוף	יועץ	נועה אוחנה			גיאה	(3)				noa.nof@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אייל רבינוביץ'	984		הרצליה	משכית	15	077-4518726		office@kav-medida.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 3566.

(2) כתובת: ת.ד. 1448.

(3) כתובת: מספר 76.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה בשימושים מעורבים למגורים, מסחר, ומבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מ"אזור מסחרי" ל-"מגורים" עם חזית מסחרית ושטח פרטי פתוח.
2. קביעת זכויות בניה עבור כל אחד מהשימושים המותרים.
3. קביעת מספר קומות.
5. קביעת קו בנין.
6. קביעת זיקות הנאה.
8. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת הנחיות פיתוח.
10. קביעת תנאים למתן היתר.
12. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
13. הגדרת מבנה "בנק הפועלים" כמבנה לשימור, קביעת דרגת שימור והוראות לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	20
שטח פרטי פתוח	30
דרך מוצעת	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	10
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	20
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	30
בלוק מבנה לשימור	מגורים	20
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	20
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	30
זיקת הנאה	מגורים	20
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	10
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	20
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	30
חזית מסחרית	מגורים	20
להריסה	מגורים	20
לשימור	מגורים	20
קו בנין עילי	מגורים	20
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	30
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים	20
שטח לניהול מי נגר	דרך מוצעת	10
שטח לניהול מי נגר	שטח פרטי פתוח	30

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
99.54	2,403	אזור מסחרי
0.46	11	דרך מאושרת
100	2,414	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.47	11.49	דרך מוצעת
86.22	2,100.78	מגורים
13.31	324.25	שטח פרטי פתוח
100	2,436.52	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. שימושים נלווים למגורים, כגון: שטחים משותפים לרווחת הדיירים, חדר עגלות, מחסנים, מועדון דיירים, חדר כושר, בריכה וכדו'.</p> <p>ג. משרדים לצרכי ציבור, מרכזי יום, מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, דת, תרבות וקהילה וכל שימוש ציבורי אחר לפי סעיף 188 לחוק.</p> <p>ד. מסחר ומשרדים שאינם מהווים מטרד למגורים.</p> <p>ה. חנייה תת קרקעית.</p> <p>ו. חדרים טכניים, מתקני תשתית, ומערכות טכניות והנדסיות לשימוש הבניין.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>מבנה בן 6 קומות מרקמיות לכל הפחות, ומעליו בינוי מגדלי עד 26 קומות, שה"כ 32 קומות לכל היותר, ובתוספת קומה למתקנים טכניים על הגג.</p> <p>1. חזית מסחרית:</p> <p>א. שימושי מסחר יתאפשרו במפלס הרחוב בלבד.</p> <p>ב. בשטח הצמוד לחזית המסחרית לא תותר כל בניה המגבילה או מונעת את תנועתו החופשית של הציבור במקום.</p> <p>ג. תתאפשר קומת מסחר גבוהה שלא תעלה על 7.3 מטר ולא תפחת מ-3.50 מ'.</p> <p>ד. תישמר שקיפות בשטח של 70% לכל הפחות משטח חזית קומת הקרקע, מלבד חלקי החזית המיועדים לשימור.</p> <p>ה. אורך חזית ליח' מסחרית בודדת לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>ו. יתוכננו כניסות נפרדות למסחר.</p> <p>ז. לכל עסק מסחרי במבנה תהיה גישה לחצר משק או לאזור פריקה וטעינה, נתיב גישה זה יהיה מופרד משימושי המגורים והציבורי.</p> <p>2. הקומות המרקמיות יבנו דופן למרחב הציבורי הסמוך וייבנו בגובה פרופורציונלי לחלל המרחב הציבורי:</p> <p>א. גובה קומות מרקמיות לא יפחת מ-26 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ב. קו הבניין לקומות המרקמיות בחזיתות הפונות לרחובות רגר, וולפסון ושמריהו לוי יהיה מחייב כך שלכל הפחות 75% משטח חזיתות הקומות המרקמיות לא יהיו בנסיגה מקו הבניין.</p> <p>ג. תכסית הבינוי לקומות המרקמיות לא תפחת מ-70% משטח תא השטח.</p> <p>ד. הכניסה אל החנייה תיעשה דרך הבינוי, והרמפה היורדת אל החנייה תהיה מקורה, ותלווה בבינוי לכל אורכה.</p> <p>3. נצפות:</p> <p>א. בינוי קומות המגדל יתוכנן כסמל מרחבי בעיר וייקבעו בהתאם הנחיות עיצוב.</p> <p>ב. חזיתות קומות המגדל יעוצבו כמעטפת אחידה. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו המעטפת כאמור.</p> <p>ג. יתוכנן אלמנט קצה.</p> <p>ד. יתוכנן עיצוב תאורה לבינוי המגדלי.</p> <p>4. תמהיל יחידות דיור:</p> <p>א. לכל הפחות 20% מסך יחה"ד בתכנית יהיו יח"ד קטנות בשטח דירה שלא יעלה על 55 מ"ר</p>



4.1	מגורים
	<p>כולל ממ"ד.</p> <p>ב. 20% מסך יחיד יהיו גדולות בשטח דירה של כ-125 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>5. שטחי ציבור מבונים:</p> <p>א. תתוכנן כניסה נפרדת לשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור. בתיאום עם מהנדסת העיר ניתן יהיה לתכנן כניסה משותפת עם שימושים נוספים ובלבד שהדבר לא יפגע בנגישות ובחופש ההגעה לשטח הציבורי.</p> <p>ב. השטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ייבנו ברצף מבני ותפעולי ככל הניתן (באותה קומה או/ו בקומות סמוכות, תוך התבססות על מערכות משותפות).</p> <p>ג. מוסדות חינוך יבנו בכפוף להנחיות משרד הבריאות לרבות שטח חצר פעילות.</p> <p>6. שימור</p> <p>א. האגף הקדמי במבנה המקורי יסומן לשימור, לכל הפחות בחלק הנמצא בין החזית הקדמית לשדרות רגר ועד לשורת העמודים הראשונה (ציר צפון דרום).</p> <p>ב. לא תותר העברה או הזזה אופקית או אנכית של החזיתות המיועדות לשימור.</p> <p>ג. לצורך הנגשת המבנה, יותרו שינויים ברצפת קומת הקרקע ולהארכת הפתחים כלפי מטה ככל שיידרש.</p> <p>ד. החזית הצפונית של המבנה לרח' וולפסון, תתוכנן כך שתהיה המשכית לחזית הראשית לשד' רגר הן בהיבטי העיצוב והן בטיפול בגבהים, תוך שמירת השקיפות המבוקשת לחזית המסחרית.</p> <p>ה. בחזית המערבית של המבנה לשד' רגר, הקומה שמעל המבנה לשימור, תתוכנן עם נסיגה בחזית המערבית עד עומק האגף לשימור.</p> <p>ו. למבנה לשימור יוכן תיק תיעוד מלא לעת הכנת היתר בהתאם להוראות סעיף להלן. תיק התיעוד יאושר ע"י ממונה השימור.</p> <p>ז. בחזית המערבית כל עבודה הטעונה היתר בניה עפ"י סעיף 145 לחוק התו"ב, תתבצע בהתאם למסקנות תיק תיעוד מאושר בכפוף לאמור בסעיף 2 לעיל.</p> <p>ח. תותר הקמת מרתפים מתחת לאזור המסומן בתשריט לשימור.</p> <p>ט. לא יינתן היתר בניה לבנייה החדשה בלבד, בטרם יאושר היתר לאגף המיועד לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבנייה החדשה והן לבינוי לשימור.</p> <p>י. יוכן מפרט מקצועי לשימור.</p> <p>יא. שילוט אתר לשימור: הועדה המקומית רשאית לדרוש הצבת שלט בתחום התכנית בהתאם להמלצת ממונה השימור ולמדיניות מחלקת השימור.</p> <p>יב. היתר הבניה יתואם עם אדריכל העיר ומחלקת השימור.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>א. בשטח המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי תובטח זכות מעבר לציבור להולכי רגל. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ב. שטח זיקת הנאה יתוכנן כחלק רציף והמשכי של מערך תנועת הולכי הרגל.</p> <p>ג. ניתן להקים מרתפים מתחת לשטח זיקת הנאה, באופן בו לא תפגע רציפות ובטיחות התנועה והשימוש בזיקת הנאה ובאופן בו ישמר לכל הפחות נפח שתילה של 8 מ"ק אדמה גננית לכל עץ.</p> <p>ד. פיתוח זיקת הנאה יכלול תאורה לכל אורך השביל.</p> <p>ה. פיתוח זיקות הנאה יעמוד בהמלצות דו"ח הבדיקה לרוחות והצללה אשר יבוצע לעת היתר בניה ויישם אמצעים לשבירת רוח כמוצע בדו"ח.</p> <p>ו. רמפה משותפת תוצמד לבינוי המוצע בתכנית זו, ומדרגות משותפות יוצמדו לבינוי במגרש</p>



4.1	מגורים
	<p>מספר 18 (המגרש הצמוד מדרום למגרש נשוא תכנית זו). הפיתוח המוצע ישמור ככל הניתן על מפלסים דומים בגובה הרמפה ובגובה המדרגות.</p> <p>ז. תחזוקת שטח זיקת ההנאה, האחריות לתפעולו, ביטוחו והאפשרות לבצע עבודות כגון הסדרת מדרכות, ריהוט רחוב, תאורה, ונטיעות, בשטח זיקת ההנאה, ייקבעו בהסכם שיחתם בין הרשות המקומית לזים.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>בשטח בו מסומן בתשריט שטח זיקת הנאה יישמרו כל ההוראות לגבי זיקת הנאה למעבר רגלי לעיל, ובנוסף תישמר זיקת הנאה למעבר תשתיות בעומק מינימלי של 1.5 מטר נטו.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>חניה</p> <p>א. חניה, לרבות לשימושים ציבוריים ומסחריים, תינתן עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה, מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, החניה תהיה כולה תת קרקעית.</p> <p>ב. ככל שמסיבות תכנוניות תדרש הפחתה במקומות החניה, ההפחתה לשימושים הציבוריים ולשימושים הסחירים תהיה באותו היחס.</p> <p>ג. יוקצו שטחים לפריקה וטעינה ולפינוי אשפה במרתף חניה בלבד ואלה יתוכננו באופן שלא יגרם למטרדים סביבתיים תוך הפרדה ככל הניתן בין שטחי החניה המיועדים לשימושים השונים בקומות החניה התת קרקעיות.</p> <p>ד. חניה תפעולית תת קרקעית תתוכנן בכפוף לפתרון ההנדסי והאדריכלי שייקבע לשימור המבנה.</p> <p>ה. חניה רישוית תהיה רשאית להפחית את מספר החניות התפעוליות שיידרשו לעת מתן היתר בניה מתקן החניה המאושר באותה עת.</p> <p>ו. החניות עבור השימושים הציבוריים ימוקמו במפלס החניה העליון ככל הניתן.</p> <p>ז. החניה תתפעל על בסיס מנויים בלבד. לא תתאפשר הקמת עמדת בידוק.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מעבר ושהייה להולכי רגל.</p> <p>ב. גינון ונטיעות.</p> <p>ג. מעבר קווי תשתית.</p> <p>ד. מתקני מחזור, ריהוט ותאורת רחוב.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>א. בתחום תא השטח יישמרו לכל הפחות 160 מ"ר קרקע פנויה לחלחול ונטיעות.</p> <p>ב. פיתוח תא השטח ייעשה באופן אחוד עם המדרכות הסמוכות.</p> <p>ג. פיתוח תא השטח יכלול תוספת של לפחות 6 עצים בוגרים מעבר ל-2 העצים המסומנים לשימור, הצבת 3 שולחנות ו-10 כסאות, 3 עמדות הטענה סמוכות לשולחנות (שקעי חשמל לשימוש סטנדרטי), תאורה, ברזייה ושילוט על כך שמדובר בשטח ציבורי הפתוח לציבור.</p> <p>ד. פיתוח תא השטח יכלול הנגשה אל מפלס הכניסה הקובעת במבנה המיועד לשימור.</p>

דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
<p>א. מעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל, חניות ציבוריות. ב. גינון ונטיעות. ג. מעבר קווי תשתית. ד. מתקני מחזור, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוס, תאורת רחוב ותמרור.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות פיתוח תחום הדרך יפותח באופן אחוד ורציף עם זכות הדרך המאושרת הסמוכה.</p>	א



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יה"ד מקסימום	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
						170		21065			6525	14540		20	מגורים	מגורים
								1255			(1) 30	1225		20	מסחר	מגורים
								2310			(2) 350	(2) 1960		20	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
(4)	(4)	(4)	(4)	4	32	120	170	(3) 85	33730	9100	6905	17725	2302	20	<סך הכל>	מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) מקסימום
מגורים	מגורים	20	2040
מגורים	מסחר	20	
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	20	1100
מגורים	<סך הכל>	20	3140

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

הוראות טבלה 5:

- לכל הפחות 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות, בשטח מירבי של 55 מ"ר כולל ממ"ד, 20% מיחידות הדיור יהיו גדולות בשטח דירה של כ-125 מ"ר כולל ממ"ד.
- ככל שיוקם ממ"ק במקום ממ"ד יופחתו 5 מ"ר שטחי שירות לכל יחידת דיור מבלי שהדבר יגרע מהשטחים העיקריים המפורטים בטבלה.
- תותר המרת שטחי הבניה בקומות המסד ממגורים למשרדים ככל ולפי מסקנות סקר ניטור האוויר לא ניתן יהיה להקים מגורים בקומות המסד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שירות למסחר עבור מרחבים מוגנים.
- (2) תתאפשר המרת שטחי שירות לעיקרי ולהפך ובתנאי ששה"כ שטחי הבניה לא יעלה על הקבוע בטבלה.
- (3) תכסית קומות מרקמיות עד 85%, ובכל מקרה לא תפחת מ 70%. תכסית קומות המגדל לא תעלה על 600 מ"ר..
- (4) כמסומן בשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יינתנו לפי תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתנאים הבאים:

א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תכלול הוראות והנחיות בנושאים כלהלן:

1. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, 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 גדרות, קירות תמך, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה וכד'.

2. תכנית הבינוי תכלול התייחסות למפגש המגדל עם הקומות המרקמיות, לתכנון קומת גג הבינוי המרקמי, נסיגות בקומות העליונות, ואלמנט קצה למגדל, בתיאום עם אדריכל העיר.
3. התכנון יכלול הוראות לעיצוב תאורה.

4. הוראות לטיפול במרחב הציבורי:

התכנון של שולי הרחוב כולל פריסת גדרות, ציון גובהן מאפייניהן ההנדסיים והעיצוביים, מיקום יחידות התשתית, כגון ארונות סעף, פילרים, עמודי תאורה וכיו"ב.

5. הנחיות למיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי.

6. הוראות לטיפול בחזות המבנה, חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבניינים, שילוט והוראות עיצוב מנחות ומחייבות.

7. הוראות לנסיגות בחזיתות הבניינים בקומות השונות.

8. הוראות לטיפול במפגש בין הבינוי התוספתי והבינוי לשימור.

9. מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.

ב. תיאום השימור המוצע עם אדריכל העיר ומחלקת השימור.

ג. הצגת תכנון השטחים הציבוריים עם שטחי המגורים, ורישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות רישום מקרקעין, בדבר הוראות התכנית המקנות שטחי ציבור בבניין למגורים. הערה זו תמחק עם רישום השטח הציבורי על שם הרשות המקומית.

ד. אישור היחידה הסביבתית בעיריית באר-שבע בנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה, כפוף לכל דין.


ה. תיאום עם היחידה הסביבתית בעיריית באר-שבע לתכנית הפיתוח לרבות מניעת מטרדים סביבתיים בתוך המבנה ועל סביבתו הסמוכה, בהתייחס למטרדי רעש וריח, לפתרונות מיתון הרוח, ניהול מי הנגר, תכנית אוורור לחניונים, מיקום מרכזי מחזור, אפיון תאורת הבנין וכיוצ"ב.

ו. הגשת דו"ח אקוסטי לתיאום עם היחידה הסביבתית בעיריית באר שבע, הדו"ח יתייחס למקורות הרעש השונים בבניין, לרבות רעש מכבישים בקרבת המתחם ובכלל זה הפעלת בתי קפה, השמעת מוסיקה וכד'. הדו"ח האקוסטי יציע מתרסי מיגון ובידוד רעשים, ופתרונות אחרים להשגת עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) למשתמשים בבניין ובשימושי קרקע גובלים.

ז. תנאי למבנה שגובהו הכולל +100 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל +120 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

ח. תנאי להיתר בניה ביצוע תאום עם משרד הביטחון לעניין סימון גובה המבנים בתכנית. תנאי להקמת עגורן יהיה אישור נציג שר הביטחון בועדה המחוזית דרום. עגורן יסומן בהתאם לת"י

	תנאים בהליך הרישוי	6.1
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>5139. שבועיים לפני הגשת התכנית תשלח הודעת הקמה למשרד הביטחון. ט. אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור. י. חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. יא. עמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה או בתקן התקף לעת הוצאת היתר. יב. הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים בתאום ואישור מחלקת הנדסה/שפ"ע בעירייה. יג. תנאי למתן היתר בניה הכולל כריתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. יד. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. טו. תנאי להיתר בניה יהיה: 1. גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים, בהתאם להנחיות יועץ הקרקע לעת היתר בניה. 2. פיתוח תכן סייסי הנדסי המתייחס למאפייני המבנים והקרקע ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר, והצגת תוכנית ביסוס בהתאם לתקנים המחייבים. טז. התחייבות להתקשרות עם חברת ניהול. יז. הגשת תצ"ר לרישום החלוקה החדשה המוצעת בתכנית. יח. בבקשה להיתר, אשר אינה ממצה את זכויות הבניה העיקריות שאושרו, תנאי למתן היתר יהיה הגשת נספח בינוי המציג את אופן המיצוי העתידי של כלל זכויות הבניה לאישורה של מהנדסת העיר. יט. תנאי למתן היתר בניה לשטחי מסחר ומבני ציבור יהיה תיאום עם משרד הבריאות.</p>	

	תנאים בהליך הרישוי	6.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>כ. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה התאמה לסקר נייטור אויר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ויישום מסקנותיו. כא. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע מודל רוחות מעודכן בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית ועפ"י ת"י 5281, והצגת פתרונות למניעת רוחות שיוטמעו בבקשה להיתר. כב. תנאי למתן היתר בניה הכולל שירותי ההסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעותיו הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, הפרדת שומנים, חזות וכד' כמו כן ייקבע פיק ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי, הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע.</p>	

	תנאים למתן היתרי איכלוס	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 56</p>	<p>א. רישום הכיכר העירונית והשטחים הציבוריים המבונים על שם הרשות, או מתן הבטחת רישום זה, ככל שלא ניתן לרשום את השטחים הציבוריים, טרם השלמת הבניה ואכלוס המבנה. ב. השלמת פיתוח זיקות ההנאה והשפ"פ כאמור, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. ד. רישום בפועל של זיקות ההנאה השונות בתחום התכנית. ה. הצגת התקשרות עם חברת ניהול. ו. הצגת אישורי פינוי פסולת התואמים לכמות שהוערכה.</p>	

<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.3</p>
<p>ז. נטיעת העצים וחיבורם למערכת השקיה בהתאם לתכנית הפיתוח. ח. קיום רוחב מדרכה מינימלי של 3.3 מ' (בהתאם למצב הקיים) במדרכה המערבית, הנמצאת בתוך זכות הדרך ברח' שמריהו לוי.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.4</p>
<p>א. חריגה של למעלה מ-5% מההוראה כי קו הבניין בחזיתות לרחוב יהיה מחייב לקומות המסד (סעיף 4.1.2 א ס"ק ב2) תהווה סטייה ניכרת מתכנית. ב. שינוי מההוראות הקבועות לשימור יהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.5</p>
<p>א. לאורך רחוב שמריהו לוי, בתחום המסומן כזיקת הנאה בתשריט התכנית, תישמר רצועה פנויה עבור תשתיות ציבוריות, ברוחב של 3.0 מטר ובעומק של 1.5 מטר נטו. כמתואר בחתך אורך בנספח הבינוי וכמפורט לעיל. ב. ניתן להקים מרתפים מתחת לרצועה התשתיות הציבוריות בשטח זיקת הנאה ובלבד שישמר העומק המינימלי הנדרש לעיל ובאישור מהנדסת העיר או מי מטעמה.</p>	
<p>ביוב</p>	<p>6.6</p>
<p>פתרון הקצה לביוב עבור השפכים בתכנית יהיה מט"ש שדה תימן או כל פתרון קבוע אחר אשר יהיה מקובל על מהנדס העיר לעת היתר בניה.</p>	
<p>ניהול מי נגר סימון בתשריט : שטח לניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>13% משטח התכנית, שהם 324 מ"ר, הינם קרקע פנויה לחלחול המסומנת בייעוד שטח פרטי פתוח בתשריט. א. יש לשמור על הפרדה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז. ב. באזורי חנייה עיליים ומשטחים מרוצפים יש להשתמש ככל שניתן בחומרי ריצוף פורזיביים חדירים. ג. השטחים המגוננים במגרש יתוכננו במפלס נמוך ב- 10 ס"מ משבילים, מדרכות, חניות ורחבות מרוצפות בכדי לאפשר איגום הנגר ולמנוע את יציאתו בזרימה חופשית מהמגרש. ד. שטחים מגוננים יתוכננו במפלס נמוך בכ - 10 ס"מ משטחים אטימים כגון שבילים, שטחים מרוצפים וכיו"ב הסובבים אותם כדי לאפשר איגום עילי והשהית הנגר. ה. בקשה להיתר תכלול חוות דעת הידרולוגית פרטנית עבור המגרש המבוקש, תיאור טכני של אמצעי ניהול הנגר ופירוט של פיתוח המגרש והחצרות אשר יבטיח עמידה בנפחי הנגר הנדרשים על פי תמ"א 1. ו. במידת האפשר ובהתאם להנחיות היחידה הסביבתית, יתאפשר שימוש באמצעים לחסכון במים על ידי שימוש חוזר במים אפורים. לאור זאת יבחן יישום הפרדת תשתיות במגרשים למים אפורים וביוב, הובלתם למערכת טיפול מרכזית ומערכת השקיה מרכזית המאפשרת שימוש במים מושבים להשקיה ושימושים נוספים. זאת, באישור הרשויות הרלוונטיות ולפי החלטת מהנדס העיר.</p>	
<p>עתיקות סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</p>	<p>6.8</p>
<p>א. התכנית חלה בתחום אתר עתיקות מס' - 894/0, אשר הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p>	



<p style="text-align: right;">עתיקות</p> <p style="text-align: center;">סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ג. במידה וידרש כל ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה על פי הדין.</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p style="text-align: right;">איכות הסביבה</p> <p>א. מיקרו-אקלים</p> <p>1. תכנון מעטפת הבינוי המגדלי תכלול התייחסות סביבתית להפחתת מפגעי רוח.</p> <p>2. בשטח זיקת ההנאה בצידו הדרומי של המגרש, במרווח בין הבנין נשוא התכנית לבניין בשד' רגר 18, יתוכננו אלמנטים נופיים ו/או אדריכליים על ידי יועץ הפיתוח (כגון פרגולה או צמחיה) על מנת למתן את הרוחות הנוצרות בין המבנים, בהתאם למסקנות נספח דו"ח הרוחות.</p> <p>3. תנאי להיתר בנייה יהיה שמירת עומק שתילה מזערי לעצים של כ- 1.5 מטרים, הצגה של גודל הברות, מיקומם, המלצה לסוגי עצים המתאימים למיתון רוחות וכן פירוט של גודל החופה הנדרש של העצים.</p> <p>4. גודל בית גידול לעץ לא יפחת מ 8 מ"ק נטו (כלומר נפח אדמת הגן בלבד). עומק מעל 1.50 מ' לא יחושב בנפח. רוחב בית הגידול לא יפחת מ 1.00 מ' נטו. יש לייצר בתי גידול רציפים ככל האפשר.</p> <p>ב. איכות אויר</p> <p>1. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת פגיעה באיכות האוויר כדוגמת הרחפת אבק על ידי הרטבה או אמצעי אחר.</p> <p>2. מיקום פתח פליטת האורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה ובהתאם להנחיותיה.</p> <p>3. במידה ואושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה פתח פליטה שאינו מעל גג המבנה אז פתחי יציאת אוויר מהחניון לא יפנו לכיוון פתחי מעטפת בניין בו מתקיימת שהייה ממושכת של אנשים, ישמרו על מרחק של לפחות 5 מ' מפתחי מעטפת בניין ובתיאום עם היחידה הסביבתית בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>4. מרתפי חניה יתוכננו עם כניסת אוויר צח לפחות עבור הקומה הראשונה (1-). פתחי כניסת אוויר צח לא יהיו מכיוון מקורות פליטת זיהום אוויר מתחבורה.</p> <p>ג. אקוסטיקה</p> <p>1. תנאי להיתר הבניה, הוא ביצוע בדיקה אקוסטית סביבתית על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית של באר שבע, לצורך בחינת מפלסי רעש ועמידה בקריטריונים, ובהתאם לממצאים, הטמעת ההמלצות בהגשה להיתר (מיגון דירתי או אחר) ככל שידרש. הנספח האקוסטי יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p>	<p style="text-align: center;">6.9</p>



6.9	איכות הסביבה
	<p>2. אפיון המיגון הדירתי המדויק בכל דירה ייקבע בהתאם לדוח אקוסטי שיוגש ויאושר על ידי היחידה הסביבתית בעירייה לעת הוצאת היתר בנייה וככל שהנתונים יצביעו על רעש מעל התקן הנדרש, יתוכנן הבידוד האקוסטי בהתאם למפרט שינחה הדוח.</p> <p>3. יוטמעו דרישות "החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961", "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990", "תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) (תיקון) התשע"א-2010", ו"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), התשל"ט-1979", כולל שעות עבודה, כלים ומכונות בניה.</p> <p>4. כל ציוד הבנייה אשר יופעל בתחום התוכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט 1979.</p> <p>ד. בניה ירוקה</p> <p>1. תיושם עמידה בתקן בניה ירוקה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ה. קרינה אלקטרומגנטית</p> <p>1. תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p> <p>ו. צמצום תופעת אי החום העירוני</p> <p>1. ייושמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גג וחזית המבנה כמו גם בשטח הפתוח בתחום התכנית בהתאם למדיניות עירייה בתוקף לעת הוצאת היתר בניה</p> <p>2. טיפול בחומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>2. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>3. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>4. כל היתר לבנייה שפסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה על 10 טון, ובכפוף להחלטת הרשות המקומית, יכלול הנחיות בדבר מחזור בהיקף של 70% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>5. עודפי הקרקע במידה ויהיו, יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p>
6.10	איכות הסביבה
	<p>ח. תברואה</p> <p>1. כל פסולת תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>2. יוצג פתרון כולל למערך אצירה והטיפול באשפה בהתאם לתקנות הסביבתיות ובהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.</p> <p>3. בסמוך למכולות לאצירת פסולת מוצקה יוקצה מקום להצבת מכלים לאצירת פסולת ברת</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

איכות הסביבה**6.10**

מחזור לפי הנחיות הרשות המקומית. יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתת הקרקע עבור עסקי המזון.

4. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בניין.

5. 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.

6. ככל שיתוכננו מטבחים בקומות המסחר, הם יחוברו למפרידי שומן שימוקמו בתת הקרקע. תתאפשר גישה למפרידי השומן לצורך תפעול ושאיבה.

ביצוע התכנית**.7****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

הוצאת היתרי בניה מכוח התכנית תוך 7 שנים מיום כניסתה לתוקף, תינתן אפשרות הארכה ל-3 שנים נוספות בכפוף לאישור הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56