

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 133/177/03/5

מגרש מס' 40 ברח' סמילנסקי 46,
העיר העתיקה, באר שבע

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
23.08.2014
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>28/7/14</u> לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p><u>29/9/14</u></p> <p>תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית 133/177/03/5

תכנית זו כוללת מגרש מס' 40 המיועד לאזור מגורים ב' משולב ונמצא ברח' סמילנסקי 46 בעיר העתיקה, באר שבע. במגרש הנ"ל קיימים שני בתים חד-קומתיים (מספריהם: 46, 46/2). תוכנית המוצעת מאפשרת לתא שטח מס' 40 הגדלת זכויות בניה.

מגיש התכנית - בעל בית מס' 46 - מבקש להגדיל זכויות בניה לצורך הוספת קומה ולשנות שימוש של קומת קרקע למסחר. זכויות בניה לבית מס' 46/2 נשארות ללא שינוי לפי תכנית התקפה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מס' 40 ברח' סמילנסקי 46 העיר העתיקה, באר שבע	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
133/177/03/5	מספר התכנית	
0.281 ד'		1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה	
05.08.2014	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
תכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התכנית

באר-שבע	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
179615	קואורדינאטה X	
571950	קואורדינאטה Y	
המגרש נמצא בעיר העתיקה, באר-שבע		1.5.2 תאור מקום
באר-שבע	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
באר-שבע	ישוב	1.5.4 כתובת שבה חלה התכנית
עיר העתיקה	שכונה	
סמילנסקי	רחובות ומספרי בתים	
46	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38005	מוסדר	חלק מהגוש	230	-
38033	מוסדר	חלק מהגוש	-	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38033, 38005	38005

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
7/177/03/5	
103/177/03/5 (תרשי"צ מס' 4/08/24)	40

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
7/177/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 7/177/03/5 ממשיכות לחול.	3505	03.11.1987
103/177/03/5 (תרשי"צ מס' 4/08/24)	כפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 103/177/03/5 (תרשי"צ מס' 4/08/24) ממשיכות לחול.	4929	29.01.2002

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	05.08.2014		15		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	05.08.2014	1		1:250	מחייב	תשריטת התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	05.08.2014	1		1:100	מנחה ומחייב מבחינת מיקום התוספות, חצר פתוחה ועיצוב חזיתות	נספח 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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית		אבוקסיס ברוריה שולה	068476266				סמילנסקי 46, ב"ש	08-6233526	054-2275899	08-6651881	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

בעל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעל					מ.מ.י.		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכר		אבוקסיס ברוריה שולה	068476266				סמילנסקי 46, ב"ש	08-6233526	054-2275899	08-6651881	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

אדריכל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שדי רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	054-4474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	בובליק גיאנה	311642979	1110	נגב מדידות		רח' שי עגנון 2/16, ב"ש	08-6441170	054-5237655	08-6441170	Negev_medidot@walla.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

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 יעוד קרקע במגרש 40 ברח' סמילנסקי 46 עיר העתיקה, ב"ש ממגורים ב' משולב למגורים ומסחר וקביעת שימושים, זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד קרקע מ- "אזור מגורים ב' משולב" ל- "מגורים ומסחר".

2.2.2 קביעת זכויות בניה למגורים, מסחר בהיקף של 129% :

- למגורים - 88% (למטרה עיקרית 75%, למטרת שרות 13%);

- למסחר - 41% (למטרה עיקרית 33%, למטרת שרות 8%).

2.2.3 קביעת שימושים המותרים.

2.2.4 קביעת הוראות בנייה למגורים למסחר, גובה המבנים וכמות יח"ד.

2.2.5 קביעת תכסית מרבית - 80%.

2.2.6 קביעת שלבים והנחיות לביצוע.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.8 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.2.9 קביעת תנאים להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

0.281 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מגורים ב' משולב	-		141.75 -	141.75	מ"ר	מגורים ב' משולב
	-			לא מוגדר	מס' יח"ד	
מגורים	141.75		141.75 +	-	מ"ר	מגורים
	2		2 +	-	מס' יח"ד	
מסחר	62.37		62.37 +	-	מ"ר	מסחר

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים					תאי שטח	יעוד
			אתר עתיקות/ אתר היסטורי		40	מגורים ומסחר
			אתר עתיקות/ אתר היסטורי	100	דרך מאושרת	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
67.26	189	מגורים ומסחר		67.26	189	אזור מגורים ב' משולב (*)
32.74	92	דרך מאושרת		32.74	92	דרכים קיימות
100.00	281	סה"כ		100.00	281	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ומסחר	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, סדנאות לאומנים ואמנים, גלריות, מסחר בחפצי אמנות ומלאכת מחשבת בלבד, מועדונים חברתיים ותרבותיים, מזנונים, בתי קפה ומסעדות, שרותים אישיים בתחום המקצועות החופשיים.	
הוראות	4.1.2
<ul style="list-style-type: none"> • למגרש (תא שטח) בעל שני בתים (מס' 46 ו 46/2) תותר בניה בגובה עד שתי קומות. (גובה קומת קרקע לא יעלה על 4.5 מ'. גובה קומה א' לא יעלה על 3.5 מ'). • תותר הקמת שתי יחידות דיור (גודל דירה המזערי 70 מ"ר). • תותר הקמת מסחר בקומת קרקע. • גגות יהיו גגות בטון שטוחות וניקוזם יהיה לכיוון המגרש. מתקנים טכניים יוסתרו. כתנאי למתן היתר, תוכן תכנית מיוחדת לגג הכוללת את רכיבי המערכת הסולרית, את מסתורי המערכת הסולרית, את מתקני מיזוג האוויר ואת האנטנות. גגות ירוצפו ו/או יטופלו באגרגט בהיר בהתאם להנחית מהנדס העיר. גובה המעקה הבנוי לא יעלה על הנדרש בחוק התכנון והבניה. • בחזית לדרך או שביל ציבורי יבנה הבניין בקו בנין אפס מחייב ב - 70% לפחות מאורך חזית המגרש. אם נבנה הבניין שלא על קו בנין אפס, תבנה גדר מסוג חומר הבניין על גבול המגרש בגובה מינימלי של 2.0 מ'. • כל בניה חדשה, או תוספת בניה תכלול שטח פתוח בתחום המגרש כדוגמת חצר פנימית בשטח שלא יקטן מ- 20% משטח המגרש. 	א. הוראות בינוי
<ul style="list-style-type: none"> • הבניינים כולם, כולל כל הגדרות יצופו אבן טבעית מקומית, מלבנית ומסותתת עם אבן קופינג למעקות וגדרות תהיה בעובי 10 ס"מ לפחות. • קירות חוץ בחזיתות הצדדיות דינם כדין קירות חוץ בחזית הקדמית והאחורית מבחינת חומרי הגמר. • קירות חוץ בחזיתות הצדדיות בקו בניין אפס, כאשר שני המבנים אינם נבנים באותה עת, יהיו בגמר טיח עם פינות אבן שתי וערב - "קלבות וארכות". • ניתן לשלב טיח חוץ בקירות החוץ עד 20% משטח החזיתות. • כל גדרות יהיו מחופים באבן מסוג הבניין. • מעקות מרפסות יהיו מברזל מלא. מעקות בקו בניין "0" ומעקות הגגות יהיו בנויים. • כל האלמנטים של פרזול, נגרות ומסגרות, בקירות החוץ ובגדר יהיו מעץ או מברזל צבוע או מפרופיל בלגי, גווני התגמירים לפי טבלת צבעי התגמירים ובאישור מהנדס העיר. לא יותר שימוש בפלסטיק או בחומרים מתכלים. 	ב. עיצוב אדריכלי
<ul style="list-style-type: none"> • העיצוב האדריכלי, חומרי הבניה, עיצוב החזיתות, חומרי הגמר, פיתוח המגרש יעשה תכנית בינוי ופיתוח. • לא תותר בניית קומת עמודים בכל תחום התכנית. • לא תותר בליטת אלמנטים מעבר לקו בניין, למעט מרפסות זיו בעומק מכסימלי של 1.2 מ' ובליטות אבן בעומק של 15 ס"מ. 	ג. הוראות עיצוב אורבניות

<p>ד.</p> <p>הנחיות בניה באבן</p>	<ul style="list-style-type: none"> • בתחום התכנית יותר שימוש באבן כדוגמת האבן האופיינית לעיר העתיקה. • יותר שימוש באבן טבעית מלבנית, בסיתות תלטיש, מוסמסס או מוטבה בגוון בגי כהה או צהוב – על פי דוגמא שתוכן ע"י היזם לאישור מהנדס העיר. • לא יותר זמלה נסור. • לא יותר שימוש בטרורטין. • כאשר מותר גמר טיח, הטיח יהיה טיח בחספוס עדין או מגורד, בגוון קרוב לגוון האבן הטבעית, הכל לפי טבלת צבעי התגמירים ובאירור מהנדס העיר.
<p>ה.</p> <p>הנחיות לפיתוח</p>	<ul style="list-style-type: none"> • גינון – במסגרת הבקשה להיתר בניה תוצג תכנית גינון הכוללת עצים, מערכת השקיה, אדמת גן, ניקוז, ריצופים וכד'.
<p>ו.</p> <p>הוראות בריאות</p>	<ul style="list-style-type: none"> • תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. • תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. • יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. • לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

<p>4.2</p>	<p>דרכים</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p>
<p></p>	<p>דרך ציבורית</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p></p>	<p>תואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% או מ"ר)				גודל המגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
											סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				שימוש	
אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					שרות		עיקרי	שרות	עיקרי					
כמסומן בתשריט					2	7.50	לא רלוונטי	2	80	88	166.32 מ"ר	-	-	13% ⁽¹⁾	75%	מגורים	189	40	מגורים ומסחר ⁽³⁾
								לא רלוונטי		-	77.5 מ"ר	-	-	8% ⁽²⁾	33%	מסחר			

⁽¹⁾ שטח שרות למגורים כולל: 2 ממ"דים בגודל 12 מ"ר (9 מ"ר נטו).

⁽²⁾ שטח שרות למסחר כולל: ממ"ס (מרחב מוגן מוסדי).

⁽³⁾ זכויות בניה מתייסות לבית מס' 46 בלבד. בית מס' 46/2 נשאר על פי תוכנית התקפה.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 כתנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית לחלוקת זכויות בניה בין הבעלים לפי שטח הקרקע השייך לכל אחד מבעלי הזכויות כל שינוי/ העברת זכויות בניה מבעל זכויות אחד למשנהו יחוייב בהסכמת הבעלים או לחילופין ביצוע טבלת איזון.
- 6.1.3 כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית בינוי ופיתוח מפורטת למגרש, בקנה מידה 1:100. כל עבודות הפיתוח, הגינון והנטיעות בתחום התכנית יבוצעו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שיאושרו ע"י הועדה המקומית. המראה החיצוני, צורתו, תכנונו, וחומרי הגמר של כל מבנה יהיה בכפוף לאישור הועדה מקומית בהתאם לתכנית בינוי, הועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בניה ובתנאי שיוכנסו תכנית השינויים המתאימים, לשביעות רצונה.
- 6.1.4 כל בקשה להיתר בניה תכלול מסמך התארגנות ותפעול למשך ביצוע החפירה והבניה, יבטיח את מזעור המטרדים לתנועה ולמגרשים הסמוכים, והתחייבות לפינוי כל המתקנים ביצוע העבודות.
- 6.1.5 תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות, והמתקנים הדרושים כדין לשימוש של נכים.
- 6.1.6 כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית מפורטת לגג הכוללת את רכיבי המערכת הסולרית ומסתוריה, את מתקני הקירור (מזגנים) ואת האנטנות.
- 6.1.7 לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל בנין או מגרש הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
- 6.1.8 כתנאי למתן היתר, תוכן תכנית לחזית המבנה למסחר, הכוללת את כל שלטי פרסומת למבנה. לכל יחידה מסחרית, יותר שלט פרסומת אחד. מיקום השלט טעון אישור מהנדס העיר.
- 6.1.9 תנאי למתן היתר בניה הוא פרוט מחייב בקני"מ 1:25 של פרטים אופייניים (חלון, פינת בניין, כרכוב ועוד) בהתאם לאישור יועץ השימור עירוני.
- 6.1.10 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- 6.1.11 תנאי למתן היתר בניה הוא תשלום לקרן להקמת חניון ציבורי.
- 6.1.12 תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה חוות דעת משרד הבריאות.

6.2 הוראות בנושא לאיכות הסביבה

- 6.2.1 על המבקש להגיש חוות דעת של אקוסטיקאי מוסמך אשר יציע טיפול ומניעה של מטרדי רעש ממנועי מערכות הקירור, המיזוג אוויר ופעילות במבנה מסחרי.
- 6.2.2 מצורפים רשימה של אקוסטיקאים מוסמכים המומלצים על ידי המשרד להגנת הסביבה בזמן ביצוע עבודות ההריסה, יש לנקוט בכל האמצעים הנדרשים, על מנת לא לגרום מטרדי אבק ורעש לסביבה.
- 6.2.3 התוכנית הסניטרית תאושר על ידי תאגיד מים וביוב.
- 6.2.4 יש לתכנן את המקום לאחסון כלי איסוף האשפה בהתאם להנחיות מדור פסולת בניין וכלי אצירה של אגף איכות הסביבה עיריית באר שבע.
- 6.2.5 יש להקצות מקום לאיסוף קרטונים, בקבוקי פלסטיק לצורך מחזורם.
- 6.2.6 המקום לאחסון בלוני גז הבישול ישלוט בשלט תקני הכולל גם את מספר הטלפון לשעת חירום.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.4 חניה

חניה תהיה בהתאם תקן חניה תקף בעת מתן היתרי בניה.

6.5 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.6 הנחיות כלליות לתשתית**א. שרותים הנדסיים**

ביוב, ניקוז, ואספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ' 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.7 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.8 חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.9 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.10 הוראות לעניין סטייה ניכרת

הוראות לעניין מספר קומות מעל הקרקע, קווי בניין, מספר יחידות דיור מירבי, שימושים והוראות השימור - הן מעקרונות התכנית ושינוי מהן יהווה סטייה ניכרת מהתכנית לפי תקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002.

6.11 שמירה על עצים בוגרים

- 6.11.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- 6.11.2 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- 6.11.3 מרחק מעץ לשימור לבניה קשיחה יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. ההגבלה לא חלה על בניה קלה (אוהל).

7. ביצוע התכנית

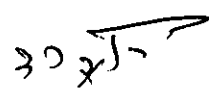
7.1 שלבי ביצוע

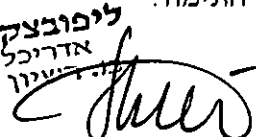
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

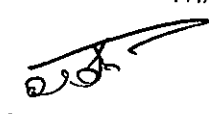
7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 10.8.14	חתימה: 	שם: אבוקסיס ברוריה שולה	מגיש התכנית
מספר זהות: 68476266	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 10.08.14	חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלית 104717 	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעלים	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל			
תאריך: 10.8.14	חתימה: 	שם: אבוקסיס ברוריה שולה	חוכר	
מספר זהות: 68476266	תאגיד:			