

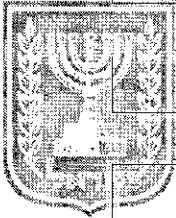
6008789

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0171314

מגרש למגורים, מסחר ותעסוקה ברח' יד ושם בב"ש

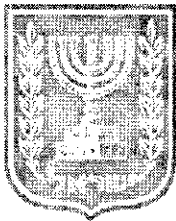


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

לשכת התכנון המחוזית
מש"ד הפנים-מחוז דרום
02.08.2015
נתקבל

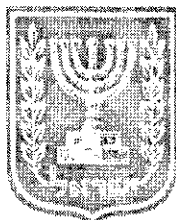
מחוז **דרום**
מרחב תכנון מקומי **באר שבע**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
מחוז **הדרום**
הוועדה המחוזית החליטה ביום: **13/7/15**
לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור השר
 התמיכת נקבעה טענה אישור השר
יו"ר הוועדה המחוזית
תאריך **16/9/15**

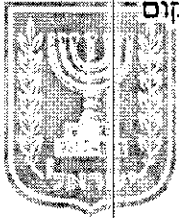


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

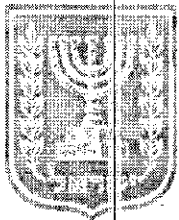
דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה הקמת מבנה מגורים משולב במסחר ותעסוקה ברח' יד ושם בשכונה ג', ב"ש.

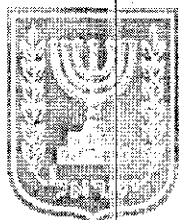
קומת הקרקע מיועדת להכיל שטחים מסחריים ותעסוקה כגון כיתות לימוד ו/או חנויות לשרות תושבי המקום וכן לובי מגורים, שטחי שירות למגורים וגינה.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 13



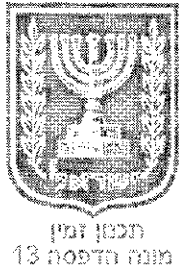
תכנון זמין
מונה תדפיסה 13



תכנון זמין
מונה תדפיסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מגרש למגורים, מסחר ותעסוקה ברח' יד ושם בב"ש

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0171314

1.2 שטח התכנית

2.401 דונם

1.3 מהדורות שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

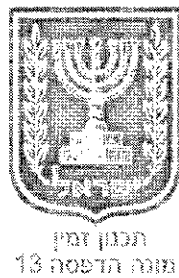
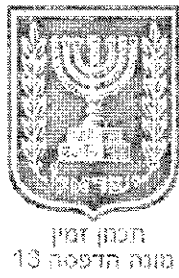
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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

181239 קואורדינאטה X

573431 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ג

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38030	מוסדר	חלק	14	176

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

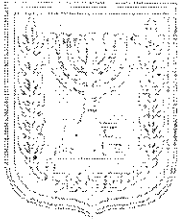
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11/108/03/5	180

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

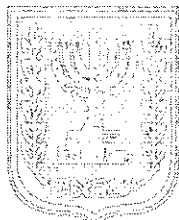
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה תדפיסה 13



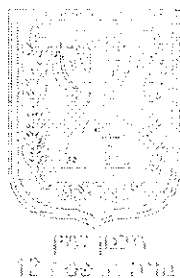
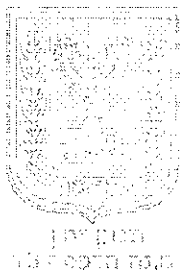
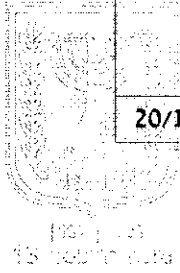
תכנון זמין
מונה תדפיסה 13



תכנון זמין
מונה תדפיסה 13

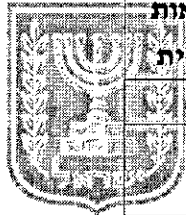
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ח / ד / 63	שינוי		1310	185	20/10/1966



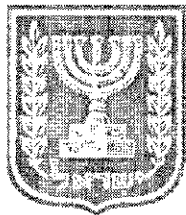
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רמי מרש				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			רמי מרש			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בדיקת הצללה	מנחה		10	30/10/2014	רמי מרש		30/12/2014		לא
בינוי	מנחה	1:200	1	02/07/2014	רמי מרש		10/07/2014	נספח בינוי ותנועה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:400	1	15/08/2013	ניר מעוז	פקיד יערות	25/12/2014	הנספח כולל תרשים אחד וחוברת בת 15 עמודים	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		10/09/2013	רמי מרש		25/12/2014	מצב מאושר ותרשימי סביבה גליון: 1	לא



תאריך זמין
מונה הדפסה 13

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



תאריך זמין
מונה הדפסה 13

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	יחזקאל שבירו		שבירו-שירותי אספקה בע"מ	באר שבע	הזורע	4	08-6233006	08-6233006	shbiro@shbiro.com

תכנון זמין
מחודש 13

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יחזקאל שבירו		שבירו-שירותי אספקה בע"מ	באר שבע	הזורע	4	08-6233006	08-6233006	shbiro@shbiro.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			ר"פ בניהול רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264227	08-6264221	
חוכר	יחזקאל שבירו		שבירו-שירותי אספקה בע"מ	באר שבע	הזורע	4	08-6233006	08-6233006	shbiro@shbiro.com

תכנון זמין
מחודש 13

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	רמי מרש	39616	מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	יצחק נפתא	25	08-6272427	08-6209126	marash@marash.co.il
מודד	מודד	אבי ארד	633	ארה מדידות	באר שבע	(1)		08-6282860	08-6239834	mail@erezmed.com
אגרונום	אגרונום	ניר מעוז		נ. מעוז אקולוגיה וסביבה	בנימינה-	(2)		04-6307317		maozno@gmail.com
	שמאי	אבי נחום	475	אבי נחום שמאי מקרקעין	באר שבע	(3)	8	08-6288226	08-6288225	
מהנדסת	יועץ תחבורה	אולגה צירנובסקי	71624	צירנובסקי אולגה הנדסת תנועה ותחבורה	ירושלים	(4)		02-5854483	02-5854483	olga.chernovskiy@gmail.com
מודד	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מגה מדידות גיאולוגיה והנדסה בע"מ	באר שבע	(5)		08-6286074	08-6236255	
	יועץ סביבתי			גיאו טבע יעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909305	08-6909310	

(1) כתובת: קריית העסקים רח' הברסקאי ת.ד. 3124.

(2) כתובת: רח' הזית ת.ד. 65.

(3) כתובת: הנרייטה סולד.

(4) כתובת: שדי משה דיין 6/8.

(5) כתובת: ת.ד. 1456.

1.9 הגדרות בתכנית

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.

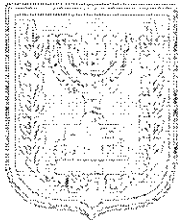
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

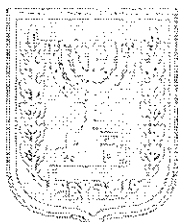
יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה משולב מגורים, מסחר ותעסוקה ברחוב יד ושם, שכונה ג' באר שבע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ "שטח למוסדות ציבור" ל- "מגורים מסחר ותעסוקה "
2. פירוט השימושים והתכליות.
3. קביעת זכויות בניה.
4. קביעת מגבלות בניה.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת הנחיות לזיקת הנאה למעבר רגלי.
7. קביעת הוראות בניוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.



תכנון זמני
מזנה הרפסה: 13

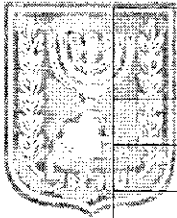


תכנון זמני
מזנה הרפסה: 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.401

שטח התכנית בדונם



מחלקת תכנון ומסחר
מזרח תל אביב 13

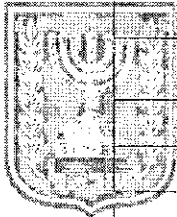
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			-636	636	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	23		+23		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	2,650		+2,650		מ"ר	מגורים (מ"ר)
	90		+90		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	160		+160		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

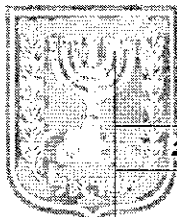
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



מחלקת תכנון ומסחר
מזרח תל אביב 13

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	1001	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	180
מגורים מסחר ותעסוקה	180	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	180
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	180
		זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	1001
		זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	180
		מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	180

3.2 טבלת שטחים



מחלקת תכנון ומסחר
מזרח תל אביב 13

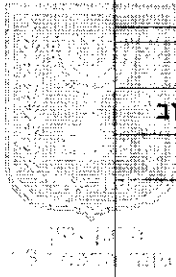
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	מצב מוצע
דרך מאושרת	279.37	11.63	
מגורים מסחר ותעסוקה	2,121.94	88.37	
סה"כ	2,401.31	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים מסחר ותעסוקה. שימושים לפי קומות: קומת קרקע:</p> <p>1. חללים מסחריים לרבות כיתות לימוד, משרדים, חנויות, עסקי מזון, בתי קפה, צרכי משרד, מספרות, מתקנים טכניים, לובי, מועדון, חדרי עגלות ומחסנים לטובת הדיירים. 2. עסקי מזון, יתואמו ויעמדו בהנחיות משרד הבריאות. 3. לא יותרו השימושים הבאים: יחידות מסחר העולות על 100 מ"ר. פאבים, מועדונים, חנויות לחומרי בניין ועסקים מזהמים וכל שימוש אחר המהווה מטרד למבני המגורים הסמוכים, עפ"י חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה. קומות מגורים: מגורים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. החזית הראשית הפונה לרחוב יד ושם תהיה " חזית פעילה מלווה רחוב" ותבנה בקו בניין 0 מחייב. גובה החזית לא יפחת מ-6 מ' 2. תותר סטייה מקו בניין 0, בגין צורת המגרש ובתנאי שהשטח הנותר בין הבנין לבין גבול המגרש ישמש כרחבת כניסה. 3. הכניסות לשטחי המסחר ולבניין המגורים יופרדו. 4. חניית האזור המסחרי תופרד משטח המגורים. 5. הכניסות מהרחוב יהיו במפלס המדרכה. 6. הבניין ידורג בקומות העליונות. 7. החזיתות הראשיות של המבנה יופנו לכיוון צפון ודרום. 8. לא תותר סגירת מרפסות, למעט בסוככי חורף, ו/או בפרגולות לפי פרט קבלני אחיד אשר יהיה כחלק מנספח הבינוי ויהיה מחייב, חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. מחסנים: 9. המחסנים יבנו בצמוד לדירות המגורים אך עם כניסה נפרדת ו/או במרוכז בקומת הקרקע שטחם הכולל של המחסנים לא יעלה על 10 מ"ר ליחידת מגורים. 10. לא תותר בניית מחסן יחיד בגודל העולה על 8 מ"ר ברטו. 11. לא יותר חיבור שטח המחסן לשטחי הדירות. 12. המחסנים יבנו כחלק מהמבנה ויוגשו כחלק מהיתר הבניה. 13. לא יותרו תוספות מחסנים מחומרים קלים. פינוי פסולת: 14. חדרי האשפה יתוכננו בקומת הקרקע, בהתאם להנחיות מ מחלקת שפ"ע של עיריית באר שבע.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פתרון ניקוז הגג יעשה בתחום המגרש. 2. מכלי הגז יהיו מוסתרים בתוך המגרשים ו/או במתקנים מיוחדים ובכל מקרה לא יפנו לרחובות. 3. השטח הפתוח במגרש יגונן לרווחת הדיירים.</p>

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>4. יינטע עץ בוגר בעל שלושה ענפי בד ובקוטר מינימאלי של 3 צול בין כל שלוש חניות עיליות.</p> <p>5. 10% לפחות משטח המגרש ישמש כאדמה מחלחלת.</p> <p>6. החנייה בקומת הקרקע תוסתר מרחוב יד ושם באמצעות בינוי ו/או מחיצות וצמחייה.</p> <p>7. ההפרש בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס המדרכה הגובלת, לא יעלה על 0.5 מ'.</p> <p>8. מפלס הכניסה יימדד מקו הרחוב במרכז החזית.</p> <p>9. תכנית הפיתוח תכלול התייחסות לסביבה הגובלת עם המתחם</p> <p>10. כל קווי התשתית שבתחום המגרש לרבות חשמל, תקשורת, צינורות ביוב, מים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. המבנה יחופה בחומרים קשיחים ועמידים כגון: אבן, שיש, אלומיניום, זכוכית או בטון אדריכלי גלוי בנוסף לשילוב עם טיח צורני לאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. מערכות טכניות, לרבות מתקני גג, מזגנים, דודים וכדומה יוסתרו באמצעות קירות וסבכות מחומרים קשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>3. לא יותר חיפוי קרמיקה.</p> <p>4. לא תותר הרכבת מזגני חלון, מדחסים או מעבים של מזגנים מפוצלים על קיר חיצוני של הבניין.</p> <p>5. המצללות תהינה מחומרים עמידים. פרט וגוון המצללה יהיה אחיד לכל יחידות המגורים ויוגש כחלק מהבקשה להיתר ויהיה מחייב.</p> <p>6. פתיחת חלונות בקיר שבקו בנין 0 תותר מגובה 1.80 מ' ממפלס הרחוב.</p> <p>7. חלונות הממ"דים לא יופנו לכיוון רחוב יד ושם.</p> <p>8. תותר בניה בקו בנין צדדי עד 10 מ"א בהתאם לנספח בינוי שיוגש להיתר בניה ובתאום עם שכנים.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה יתאפשר מעבר להולכי רגל בלבד</p> <p>2. תיאסר בניה של גדר ו/או שער בתחום זיקת המעבר ותשמר נגישות הציבור לשצ"פ, בהתאם לחוק הנגישות התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
ה	<p>בניה ירוקה</p> <p>1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לפי ההנחיות התקפות לאותה עת, כגון:</p> <p>א. הצללת חזית דרומית.</p> <p>ב. שימור אנרגיה.</p> <p>ג. בידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.</p> <p>ד. שימוש וניצול אנרגיה סולארית.</p> <p>ה. הצללת שטחים ציבוריים, שבילים ואזורי שהיית אדם מחוץ למבנים.</p> <p>ו. אמצעים לחסכון במים שפירים.</p> <p>ז. אמצעים לשימוש חוזר במי מזגנים להשקיה.</p> <p>ח. שימוש בצמחיה חסכונית במים</p> <p>ט. שימוש בתאורה טבעית.</p> <p>י. תכנון פתחים באופן אשר יאפשר אוורור טבעי איכותי.</p>

4.1	<p>מגורים מסחר ותעסוקה</p>
	<p>יא. מחזור פסולת. יב. שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע. 2. יושם דגש על הימנעות משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.</p>
ו	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 2. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון. 4. לא יהיה מעבר 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>דרך מאושרת</p>
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>ישמש לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון ומתקני רחוב</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי רחב זכות הדרך כמסומן בתשריט.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
						שרות					עיקרי			
מעל הכניסה הקובעת (4) 8	28	23	50	190 (3)	4030 (3)	1000 (2)	2122	180	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה				
					15 (6)	90 (5)					2122	180	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
					115 (7)	160					2122	180	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קווי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכם כ- 710 מ"ר ישמשו למרפסות מקורות.
- (2) בשטחי שירות למגורים יכללו מחסנים מתקנים טכניים, מבואות, ממדיים וחדרי מדרגות, לא כולל חניה מקורה..
- (3) עבור כל שימושי המגרש- מגורים מסחר ותעסוקה.
- (4) מתוכן 2 קומות למתקנים טכניים..
- (5) כולל אחסנה עבור מסחר.
- (6) עבור ממ"ד.
- (7) בשטחי השרות של התעסוקה יכללו מחסנים, מתקנים טכניים, מבואות, ממ"דים וחדרי מדרגות..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בנייה ינתנו ע"פ התנאים המפורטים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. תיאום ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. 3. אישור תאגיד מי שבע בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. 4. אישור מסמך לטיפול בתומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט. 5. נגישות: <p>תנאי למתן היתר בניה תהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש ע"פ חלק ח'1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל, 1970, פרק א' ובי וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח, 1998 על תיקונו לעניין נגישות לבנייני מגורים, בניין מגורים חדש ונגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי.</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. עצים בוגרים: <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", "עץ להעתקה", או "עץ לעקירה" יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ג. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה בשטח בו סומן עץ בוגר לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה.</p>	<p>6.1</p>									
<p>6.2 תשתיות</p> <p>כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>א. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח:</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <table border="1" data-bbox="494 1744 1241 1905"> <thead> <tr> <th>סוג קו חשמל</th> <th>מרחק מתיל קיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ' 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.</p> <p>ב. ניקוז - המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים</p>	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'	<p>6.2</p>
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'								

6.2	תשתיות
	שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסכמות. ד. מים - מים - אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית.
6.3	חניה
	<p>1. החניה תתוכנן במסגרת המגרש עפ"י תקן החניה הבא:</p> <p>א. תקן חניה עבור מסחר יהיה לפי 30:1 - שטחים כוללים</p> <p>ב. תקן חניה עבור תעסוקה יהיה לפי 40:1 שטח עיקרי</p> <p>ב. תקן החניה לא יפחת מ- 1.5 חניות ליחידת דיור מעל 120 מ"ר עיקרי ו 1.2 ליחידת דיור מתחת ל- 120 מ"ר עיקרי.</p> <p>3. לא תותר חניה בתחום המגרש בצמוד לחזית הפונה לרחוב.</p> <p>4. חניית המסחר והתעסוקה תופרד מחניית המגורים ותאפשר הקמת מחסום כלי רכב בין חניות המסחר והתעסוקה לחניות מגורים.</p>
6.4	איכות הסביבה
	<p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל 1970.</p> <p>2. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקנייה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>3. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה לאישור מחלקת שפ"ע של עריית ב"ש.</p> <p>4. יובטחו דרכי טיפול בפסולת, שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. מתקן אצירת הפסולת יהיה מרוצף, סגור חזיתית, ימנע כניסת בעלי חיים, שטחו יאפשר הוצאה והכנסה נוחה של מיכלי האשפה, יותקנו בו ברז שטיפה ותאורה, רצפתו תנוקז למערכת ביוב.</p>
6.5	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התקפות.
6.6	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. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"</p> <p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ד. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום</p>

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	שפיקח על העתקת העץ. ה. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה בשטח בו סומן עץ בוגר לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה.

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

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

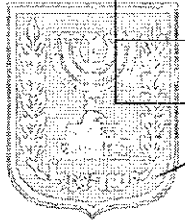
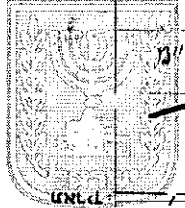
7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע התוכנית 10 שנים מיום אישורה
--	--

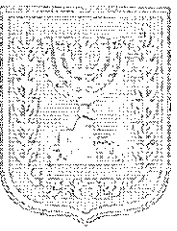


8. חתימות

מגיש התכנית	שם: יחזקאל שבירו שם ומספר תאגיד: שבירו-שירותי אספקה בע"מ 511303737	סוג: תאריך: חתימה - שירות אספקה בע"מ 511303737	
יזם	שם: יחזקאל שבירו שם ומספר תאגיד: שבירו-שירותי אספקה בע"מ 511303737	סוג: תאריך: חתימה - שירות אספקה בע"מ 511303737	
בעל עניין בקרקע	שם: ר"פ בניהול רשות מקרקעי ישראל 500101761 שם ומספר תאגיד: בבעלות מדינה	סוג: תאריך: חתימה - שירות אספקה בע"מ 511303737	
בעל עניין בקרקע	שם: יחזקאל שבירו שם ומספר תאגיד: שבירו-שירותי אספקה בע"מ 511303737	סוג: חוכר תאריך: חתימה - שירות אספקה בע"מ 511303737	
עורך התכנית	שם: רמי מרש שם ומספר תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ 512367566	סוג: עורך ראשי תאריך: חתימה - מרש אדריכלים בע"מ 512367566	



תכנון זמין
מונה הידפסה 13



תכנון זמין
מונה הידפסה 13