

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1117308

מגורים ברח' השלום 82, 84, 86, באר שבע

מחוז

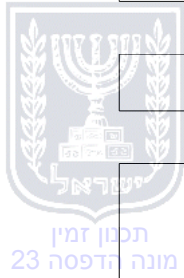
דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005241972/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית להתחדשות עירונית במגרשים ברחוב השלום 82,84,86 שכונה ג' בבאר שבע. המגרשים נמצאים בחלקה המזרחי של השכונה בקרבת צירי התנועה המרכזיים רח' וינגייט ורח' בן גוריון. יעוד הקרקע על פי התכנית החלה במקום שמספרה 9/108/03/5 הינו "אזור מגורים ג" ובמגרשים קיימים מבני מגורים חד קומתיים.

תכנית זו מציעה שינוי של ייעוד הקרקע למגורים ד' והריסה של המבנים הקיימים לטובת הקמה של מבני מגורים בני 7-8 קומות הכוללים חניה עילית לצד אפשרות לחניה תת-קרקעית ודירות גן, קומת קרקע עם חזית מסחרית ומעליה 6-7 קומות מגורים, כאשר הקומות העליונות בנסיגה מהחזית הקדמית. כמו כן, לצורך שיפור רשת הרחובות בשכונה תכנית זו מציעה לאפשר חיבור נוסף בין רח' השלום לרח' קלישר באמצעות הקצאת תא שטח המיועד לדרך והצפוי להתחבר בעתיד לתא-שטח נוסף לדרך, שיוקצה באופן דומה בתכנית להתחדשות עירונית ברחוב קלישר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים ברח' השלום 82, 84, 86, באר שבע
------------------------	-----------	---------------------------------------

מספר התכנית 605-1117308

שטח התכנית	2.519 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	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 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

181944

קואורדינאטה Y

573809

1.5.2 תיאור מקום

בדופן המזרחית של רח' השלום, דרומית לצומת הרחובות השלום-וינגייט וצפונית לצומת הרחובות השלום-גוש עציון.

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	השלום	84	
באר שבע	השלום	86	
באר שבע	השלום	82	

שכונה ג

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38076	מוסדר	חלק	18, 20, 23	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תממ/ 4 / 23</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 23. הוראות תכנית תממ/ 4 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711		08/08/2012
<u>605-0145763</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 605-0145763. הוראות תכנית 605-0145763 תחולנה על תכנית זו.	11000	2362		26/12/2022
<u>9 / 108 / 03 / 5</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 9 / 108 / 03 / 5	1593	1057		15/01/1970



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רון פליישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רון פליישר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	01/01/2024	רון פליישר	16: 23 01/01/2024	מצב מאושר	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	27/08/2024	רון פליישר	19: 15 27/08/2024	נספח בינוי	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	05/03/2024	עביר סעיד	14: 49 07/03/2024	נספח תנועה	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		15	15/07/2022	איתי חובשי	22: 13 10/01/2024	סקר עצים בוגרים	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			סקיי בלו נכסים	הרצליה	הסדנאות	11	054-7889121		skyblue.isr@gmail.com

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
	עורך ראשי	רון פליישר	88202	רון פליישר וגולן הדרי אדריכלים	תל אביב-יפו	השוק	31	03-6814285		Golan@ronfleisher.co.il
	מודד	ז'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון (1)	36	054-5237655		negev_medidot@walla.com
	אגרונום	איתי חובשי		אכת. איתי חובשי	מוזכרת בתיה	הרשקוביץ	4	08-9451532		itayacat@gmail.com
תנועה	יועץ	עביר סעיד	79570	ח.פ. פתרונות הנדסה ובטיחות בע"מ	.	(2)		073-3744030		abir@safety-sol.com

(1) כתובת : בית מס. 6/36.

(2) כתובת : נוף הרים 192 צור יגאל.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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**

- א. יצירת מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית במגרשי מגורים ברחוב השלום 82, 84 ו-86, באמצעות הריסת 3 בנייני המגורים הקיימים והקמת 3 בנייני מגורים חדשים בני 7 עד 8 קומות עם חזית מסחרית.
- ב. התוויית דרך חדשה לשם יצירת חיבור עתידי בין רחוב השלום ורחוב קלישר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע מ"אזור מגורים ג" ל"מגורים ד" עם חזית מסחרית ול"דרך מוצעת".
- ב. קביעת הוראות בדבר הריסת בניינים קיימים ובניית בניינים חדשים במקומם.
- ג. קביעת מספר יחידות דיור וזכויות בנייה למגורים ולמסחר.
- ד. קביעת שימושים מותרים, הוראות ומגבלות בנייה.
- ה. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי, הסדרי תנועה וחנייה.
- ו. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
- ז. קביעת קווי בניין.
- ח. קביעת מספר קומות וגובה מירביים.
- ט. קביעת זיקות הנאה והוראות בעניינן.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	316, 315, 313	בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	1
דרך מוצעת	1	בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	1
		בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	316, 315, 313
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	315
		זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ד'	315
		זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	316, 315, 313
		חזית מסחרית	דרך מוצעת	1
		חזית מסחרית	מגורים ד'	316, 315, 313
		להריסה	דרך מוצעת	1
		להריסה	מגורים ד'	316, 315, 313
		קו בנין עילי	מגורים ד'	316, 315, 313

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
אזור מגורים ג'	2,519	100	
סה"כ	2,519	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מוצעת	270.21	10.70	
מגורים ד'	2,256.16	89.30	
סה"כ	2,526.37	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. בחזית מסחרית יותרו מסחר קמעונאי, גלריה, בית אוכל כגון: בית קפה, מזנון וכד', תעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים כגון: משרד, סטודיו, קליניקה וכד', הכל בכפוף להפניית חזית פעילה אל הרחוב.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א 1. מגרש 316 - תותר הקמת מבנה של עד 7 קומות: קומת הקרקע הכוללת חזית מסחרית לכיוון רח' השלום, חניה ושטחי שירות ומעליה 4 קומות מגורים טיפוסיות, קומה 5 ששטחה עד 85% משטח הקומה הטיפוסית וקומה 6 ששטחה עד 70% משטח הקומה הטיפוסית. א 2. מגרשים 313 ו-315 - תותר הקמת מבנה של עד 8 קומות: קומת הקרקע הכוללת חזית מסחרית לכיוון רח' השלום, חניה ושטחי שירות ומעליה 5 קומות מגורים טיפוסיות, קומה 6 ששטחה עד 85% משטח הקומה הטיפוסית וקומה 7 ששטחה עד 70% משטח הקומה הטיפוסית. ב. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 3.5 מ' מגובה רצפת הכניסה ועד רצפת קומה א' שמעליה. ג. גובה מפלס הכניסה הראשית (0.00) ילווה את מפלס רחוב השלום ויהיה ללא הגבהה. ד. כמות יח"ד הקטנות במגרש לא תפחת מ- 5 יח"ד. ה. מספר הדירות המירבי לקומה הינו 5 ו. בקומת הקרקע יתוכנן שטח משותף לשימוש הדיירים ותותר הקמת דירות גן בחלקו האחורי של המגרש. ז. במגרשים 313 ו-315 שטחן הממוצע של יח"ד לא יפחת מ-75 מ"ר. במגרשים 316 שטחן הממוצע של יח"ד לא יפחת מ-65 מ"ר. ח. בריכת שחיה: 1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. 2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. ט. קומת הקרקע תתוכנן כך שתופנה חזית פעילה לרחוב. י. בקומות העליונות שתכסיתן חלקית תינתן העדפה לתכנון הנסיגה בחזית הקדמית. יא. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי 1.2 מטר וקו בניין אחורי עד 1 מ'. יב. הנחיות בריאות: 1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ונפרדים עבור עסקי המזון. 4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

4.1

מגורים ד'

ב

חניה

- א. החניה תהיה בתחומי המגרש.
- ב. כניסה לחניות תהיה מהדרך המוצעת בתא שטח מספר 1.
- ג. בכל מגרש, תקן החניה יהיה בהתאם למפורט להלן:
- ליחיד הקטנות עד 45 מ"ר בלבד יינתן פטור מתקן חניה. (בכל מקרה יינתן פטור של עד 5 דירות עבור יחיד הקטנות מ-45 מ"ר)
 - ליחיד בגודל בין 45-75 מ"ר יתוכננו חניות תקן מופחת עד 1:0.5
 - ליחיד גדולות מ 75 מ"ר יתוכננו חניות בתקן 1:1
 - יש לתכנן חניות לדו גלגלי (מנועי / לא מנועי) וחניות נגישות ע"פ התקן הארצי התקף בעת בקשת היתר הבניה.
 - ד. חניות יתאפשרו בקומת הקרקע ואו מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
 - ה. במקרה של מיקום מכפילי חנייה בגבול המגרש, יוצגו בבקשה להיתר פתרונות של הסתרה ומיסוך אקוסטי כלפי המגרש הסמוך.
 - ו. גישה לחניה תת קרקעית תבוצע ברמפה או במעלית לרכב.

ג

זכות מעבר

- א. השטח המסומן בתשריט בזיקת הנאה למעבר רגלי מיועד לאפשר תנועת הולכי רגל במפלס הרחוב. זכות המעבר כאמור תעוגן באמצעות רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לטובת הציבור במפלס הקרקע במרשם המקרקעין. שטח זה יהיה במפלס זהה והמשכי למפלס המדרכה הסמוכה, במפלס זה לא תותר כל בנייה ולא יותרו שימושים המונעים מעבר חופשי ורציף בכל עת.
- ב. השטח המסומן בתשריט בזיקת הנאה למעבר ברכב מיועד לאפשר מעבר כלי רכב מתא-שטח מס' 1, דרך תא-שטח מס' 315, לחנייה בתא-שטח 313 (ובכיוון ההפוך). לא יותרו בנייה או שימוש המונעים מעבר זה. זכות המעבר כאמור תעוגן באמצעות רישום זיקת הנאה למעבר ברכב בתא שטח מס' 315, לטובת תא-שטח מס' 313 במרשם המקרקעין.

4.2

דרך מוצעת

4.2.1

שימושים

- א. דרכים כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
- ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועיליות.

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

1. רוחבן והתוויתן של הדרכים יהיה בהתאם למסומן בתשריט. בתחום הדרכים יותר פיתוח נופי של שולי הדרך, חניה, מדרכות, תשתיות תת קרקעיות, תאורה, שילוט ותמרור, גשרונים ומעברים לניקוז נגר וכד'.

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	35	35	(3) 70	4438	(2) 699	0	762	(1) 2977	823	313	מגורים ד'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	8	(7)	(7)	70	100	0	0	10	(6) 90	823	313	מגורים ד'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	8	(7)	(7)	(3) 70	4615	(2) 720	0	780	(1) 3115	848	315	מגורים ד'
(4)	(4)	(4)	(4)	(7)	(7)	(7)	(7)	70	100	0	0	10	(6) 90	848	315	מגורים ד'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	7	30	28	(3) 70	3003	(2) 495	0	599	(1) 1909	583.94	316	מגורים ד'
(4)	(4)	(4)	(4)	(7)	(7)	(7)	(7)	70	100	0	0	10	(6) 90	583.94	316	מגורים ד'
(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	98	(7)	12356 (10)	1914	0	(9) 2171	(8) 8271		313, 315 316	סך הכל



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

מגורים ד'	שימוש	תאי שטח	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	313	265 (5)
מגורים ד'	מסחר	313	(7)
מגורים ד'	מגורים	315	282 (5)
מגורים ד'	מסחר	315	(7)
מגורים ד'	מגורים	316	200 (5)
מגורים ד'	מסחר	316	(7)
מגורים ד'	<סך הכל>	313, 315, 316	747

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:

- א. קומת יציאה לגג ו/או חדרי מערכות לא תיחשב במניין הקומות.
- ב. לא יותר ניווד שטחים שנקבעו מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- ג. קווי הבניין למרפסות מסומנים בתשריט כ"קו בניין עילי"
- ד. לפחות 20% מיחיד יהיו בשטח שלא יעלה על 68 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן לנייד שטחים עיקריים למגורים לטובת שטחי שירות עבור המגורים.
- (2) שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת מיועדים למבואות למגורים, מתקנים טכניים, מחסנים וחניות, לכלל השימושים במגרש.
- (3) תכסית בתת הקרקע עד 85%.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) לא ניתן לנייד שטחים עיקריים המיועדים למרפסות לטובת כל שימוש אחר.
- (6) ניתן לנייד שטחים עיקריים לטובת שטחי שירות.
- (7) ל"ר.
- (8) 8001 למגורים ו-270 למסחר.
- (9) 2390 למגורים ו-30 למסחר.
- (10) 12305 למגורים ו-300 למסחר.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

א. תנאים להגשת בקשה להיתר:

1. הגשת תכנית עיצוב אדריכלי עבור כל שטח התכנית, אשר תכלול:

א. גובה קרקע טבעית וסופית ומפלסי קירות תומכים.

ב. מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בנייה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח, פתרונות לתשתיות, פתרונות לאשפה, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע. התכנון

יכלול, בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, מיקום גובה ועיצוב הגדרות, קירות תמך, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה וכד'.

ג. הוראות לטיפול במרחב הציבורי: התכנון של שולי הרחוב כולל פריסת גדרות, ציון גובהן מאפייניהן ההנדסיים והעיצוביים, מיקום יחידות התשתית כגון ארונות סעף, פילרים, מתקני אצירה וסילוק אשפה עמודי תאורה וכיו"ב, הנחיות למיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי.

ד. הוראות לטיפול בחזיתות המבנים: הוראות לנסיגות בחזיתות הבניינים בקומות השונות, חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבניינים והוראות עיצוב מנחות ומחייבות.

ה. מיקום רחבות כיבוי אש, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שירות, מיקום מבנים, פילרים, ניקוז, תשתיות וחיבור לתשתיות ציבוריות.

ו. קביעת הוראות לעניין תכנון והקמת חדר שנאים ומיקומו, פרטי קווי חשמל, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים, הכל בהתאם לצורך ולאחר היוועצות עם חברת החשמל.

2. מימוש התכנית יותר בהינף אחד או בכל מגרש בנפרד. במקרה של מימוש בכל מגרש בנפרד:

א. בקשה להיתר ראשון בתחום התכנית תכלול הריסה של מבנים קיימים ופינוי תשתיות בתחום תא-שטח מס' 1 בייעוד דרך.

ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ראשון בתחום תא-שטח מס' 313 הוא הוצאת היתר להריסת המבנים שבתא-שטח מס' 315.

3. בקשה להיתר בנייה ראשון בכל תא-שטח תכלול הריסה של מבנים קיימים בתחום אותו תא-שטח, כולל ביטול קווי תשתית קיימים או העתקתם.

4. בבקשה להיתר הכוללת שימוש מסחר יוצגו פתרונות אוורור (פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין, למקרה של הכנת מזון), פירוט סידורי אחסון וסילוק אשפה ואמצעים למניעת מפגעים, שייקבעו בהיוועצות עם היחידה הסביבתית.

5. בקשה להיתר בנייה תכלול התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה בהתאם להנחיות שאושרו בוועדה המקומית ו/או בהתאם לתקנות לפי הדרישות המחמירות מביניהן.

ב. תנאי לאישור תחילת עבודה:

הגשה של הצהרת בעל ההיתר בדבר האומדן הצפוי של פסולת בניין, כולל עודפי עפר, אופן הטיפול בפסולת הבניין ויעד הפינוי של עודפי עפר, תוך צירוף אסמכתאות בהתאם לאופן הטיפול בפסולת (הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת, הסכם התקשרות עם בעל מערך מיון, גריסה ומחזור, וכיו"ב).

ג. תנאים לתעודת גמר:

1. הצגת אישור בדבר כמויות פסולת הבנייה ועודפי העפר שפנו לאתר פינוי פסולת מורשה, בצירוף אסמכתאות. ככל שלא בוצע פינוי של פסולת מהאתר או שפסולת הבנייה מוחזרה באתר, יעביר בעל ההיתר דיווח על כך לרשות הרישוי. ככל שכמות הפסולת שנוצרה בפועל בעקבות העבודות גבוהה מהכמות שהיתה צפויה בעת קבלת אישור תחילת עבודות, על בעל ההיתר לסלק גם פסולת זו, ולהציג לרשות הרישוי אישור מהאתר המוסדר גם על קליטת פסולת זו. תעודת



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	הגמר תינתן רק לאחר ששוכנעה רשות הרישוי כי אתר העבודה נשוא ההיתר נקי מכל פסולת. 2. רישום בטאבו של תכנית לצרכי רישום לחלוקת חלקה 23 בגוש 38076. 3. רישום בטאבו של זיקות ההנאה במגרש. 4. מסירת תא-שטח מס' 1 לרשות המקומית כשהוא פנוי מכל מחובר או חפץ. 5. תנאי למתן תעודת גמר להפעלת תחנת / חדר השנאה, ככל שיידרשו, יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנה"ס.
6.2	ניהול מי נגר
	שימור וניהול מי נגר עילי: 1. יש להקצות 15% משטח המגרש לצורך השהייה, חלחול והחדרת מי נגר לקרקע או תכנון להחדרת מי נגר באמצעות קידוחי החדרה או בורות חלחול. 2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. 4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.
6.3	תשתיות
	א. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים. ב. העתקת תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהן, נככל שתידרש, תיקבע על דעת הרשות המקומית בהיוועצות עם בעל התשתית. ג. כלל המבנים שבתחום התכנית מהם צפויים שפכים, יחוברו למערכת הביוב העירונית שפתרון הקצה שלה הוא מט"ש באר שבע.
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	1. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה, המרחק הנדרש לשמירה על העץ יקבע על פי הנחיות אגרונום. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. 2. עצים המסומנים לכריתה: במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו.
6.5	סטיה ניכרת
	כל תוספת זכויות, קומות ויח"ד מעבר לקבוע בתכנית זו תוגדר כסטייה ניכרת. לא ניתן יהיה לקבל זכויות נוספות מכוח תמ"א 38 או כל חלופה שתמצא לה בעתיד לאחר אישורה של תכנית זו.
6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.

הפקעות לצרכי ציבור**6.6**

2. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943

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

תוקף התכנית מותנה במימושה תוך 5 שנים מיום כניסתה לתוקף.
במידה ולא תמומש התכנית בתום התקופה, יפקע תוקף התכנית והמצב התכנוני יחזור למצב הקודם ערב אישור תכנית זו.
הועדה המקומית רשאית להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על 3 שנים.
לעניין זה, "מימוש" משמעותו הגשת בקשה להיתר, על אף האמור היתר חפירה לא יהווה מימוש של התכנית.