

הוראות התכנית

תכנית מס' 624-0861807

מגרשים 1180, 1181, 1182 אלסייד



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אבו בסמה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

18/09/2023

להפקיד את התכנית

02/11/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית הוגשה על ידי הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב והיא מציעה מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים במגרשי מגורים מס' 1180 1182 ביישוב אלסייד, באמצעות שינוי בהתוויית המגרשים, שינוי בדרך הגישה אליהם ושינוי בקווי הבניין. כמו כן, התכנית מציעה תוספת 2 יחידות דיור על המאושר (בסה"כ 14 יחידות בתכנית).



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרשים 1180, 1181, 1182 אלסייד

ומספר התכנית

מספר התכנית 624-0861807

1.2 שטח התכנית 3.274 דונם

1.4 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

אבו בסמה

קואורדינאטה X 191625

קואורדינאטה Y 577250

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים 1180, 1181, 1182 במרכז היישוב אלסייד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אל קסום - חלק מתחום הרשות: אל סייד

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אל סייד		1182	
אל סייד		1181	
אל סייד		1180	

אלסייד

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9999	לא מוסדר	חלק		1

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
106 / 02 / 28	צפמ - 16, 1180 - 1182

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
106 /02 /28	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 106 /02 /28 בכל הנוגע לתחום תכנית זו בלבד	5971	4604		29/06/2009
624-0770370	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-624-0770370. הוראות תכנית 624-0770370 תחולנה על תכנית זו.	10694	10276		31/07/2022



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פוקרא ראיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פוקרא ראיד		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	13:31 01/10/2023	פוקרא ראיד	01/08/2023	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6768706	08-6796120	rb- pniyot@mo ag.gov.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
	עורך ראשי	פוקרא ראיד	89036	קווי הנדסה	באר שבע	הפלמ"ח	72	08-6235020	073-7413619	kavehandasa @gmail.com
	מודד	חמודה אלעוקה	1591		ערערה בנגב	(1)		050-4203365		hamodaloka @gmail.com

(1) כתובת: מגרש 1 שכ 1 ערערה.



משרד תכנון ומתקנים
מונה הדפסה 21



משרד תכנון ומתקנים
מונה הדפסה 21

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
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי

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**

הסדרת המצב הקיים במגרשי מגורים מס' 1180, 1181, 1182 ביישוב אלסייד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים א' למגורים ב'
- ב. שינוי ייעוד קרקע משטח ציבורי פתוח מיוחד לשטח ציבורי פתוח
- ג. שינוי בהתוויית המגרשים
- ד. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים
- ה. קביעת מספרי יחידות דיר, זכויות בנייה, קווי בניין, מגבלות בנייה והוראות בנייה
- ו. קביעת תנאים בהליך הרישוי
- ז. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים
- ח. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1180 - 1182
שטח ציבורי פתוח	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1180
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1181, 1182
חזית מסחרית	מגורים ב'	1180
להריסה	מגורים ב'	1180, 1181
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	1181
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 21**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	1,775	54.22
אזור מגורים א עם חזית מסחרית	886	27.06
שטח ציבורי פתוח מיוחד	613	18.72
סה"כ	3,274	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,661	81.27
שטח ציבורי פתוח	613.19	18.73
סה"כ	3,274.19	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ב. "שיג", לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה השיג יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ג. פעוטון או משפחתון ד. משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיור ה. במגרש בו מסומנת בתשריט 'חזית מסחרית' יותרו: מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים ומשרדים, שירותי בריאות ומרפאות וכדומה, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר וכן מעבר מקורה להולכי רגל בחזית לרחוב. לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח והעלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים. ו. לא יותרו מגורים במרתף.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי הוראות בינוי 1) מספר מבנים במגרש: א. תותר הקמת עד 2 מבנים במגרש, בכפוף לתכנית צל של המגרש כולו, אשר תצורף לבקשה להיתר, ואשר תציג היתכנות למימוש כלל זכויות הבנייה המותרות במגרש. ב. עבור מבנים בהם אחת (או יותר) מהחזיתות הפונות זו אל זו פתוחה, יישמר מרחק מינימלי של 5.0 מטר בין המבנים. ג. עבור מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, תותר בנייה בקיר משותף, וכן מוסד התכנון רשאי לאשר מרחק קצר מ- 5.0 מטר בין המבנים. 2) קווי בניין: א. קווי הבניין המסומנים בתשריט הם עבור מבני קבע קשיחים המשמשים למגורים והקיימים בעת הכנת התכנית, בהתאם למדידה שברקע התשריט. ב. עבור כל בנייה חדשה קווי הבניין הם 3 מטר לכל החזיתות. מוסד התכנון רשאי לאשר בנייה בקיר משותף (קו בניין צדדי 0.0 מטר) בין שני מגרשים ביעוד מגורים, בכפוף להסכמת בעלי שני המגרשים הגובלים. ג. בכל מקרה של בנייה בקו בניין 0.0 מטר לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש. 3) שיג: תותר הקמת שיג אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה המגורים ובתחום קווי הבניין. 4) מחסן: תותר הקמת מחסן אחד לכל יחידת דיור, כחלק ממבנה המגורים ובתחום קווי הבניין. 5) חניה: א. תותר חניה מקורה אחת לכל יחידת דיור, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת. ב. סככת חניה נפרדת תותר גם בקו בניין קדמי ו/או צדדי ו/או אחורי 0.0 מטר, במיקום שלא ימנע</p>





4.1	מגורים ב'
	<p>את ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש. ג. לא תותר הקמת קירות לסככת חניה. ד. אזור החניה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר. ה. שער החניה יפתח לכיוון המגרש.</p> <p>(6) חזית מסחרית: א. לאגף שטחי המסחר ולאגף המגורים יהיו כניסות נפרדות. ב. לכל עסק מסחרי במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. ג. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב, ויתוכנן ברצף ישיר מהרחוב. ד. מול החזית המסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב שלא יפחת מ- 4.5 מטר. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ומנסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע. ה. בחזית הבינוי המסחרי, במרווח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי, תותר התקנת גג קל או מצללה. השטח המקורה ייכלל במניין שטחי השירות. ו. גובה קומת המסחר נטו לא יפחת מ- 2.75 מטר ולא יעלה על 5.50 מטר. ז. תותר חלוקת קומת המסחר על ידי גלריה.</p> <p>ח- תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>(7) גדרות: א. המגרשים יהיו מגודרים. ב. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. שטח ציבורי פתוח ב. שביל למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ורכבי תחזוקה וחירום ג. שביל גישה לרכב למגרשים הסמוכים ד. מעבר תשתיות בתת-הקרקע</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי 1. לא תותר כל בנייה בשצ"פ. 2. השטח הציבורי הפתוח יהיה מופרד מהמגרשים השכנים על ידי גדרות ו/או קירות תמך.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחם לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
								ס"כ שטחי בניה	שרות					עיקרי	
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	1	(2) 3	(1)	5	80	120	10	30	80	400	1180	מגורים ב'
									80 מ"ר	10 מ"ר	70 מ"ר	400	1180	מסחר ב'	
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	1	(2) 3	(1)	4	70	130	10	30	90	400	1181	מגורים ב'
									130	10	30	90	400	1182	מגורים ב'

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:

- השטח העיקרי בכל מגרש כולל עד 60 מ"ר לשימוש שיג.

- שטחי השירות כוללים עד 10 מ"ר ליחיד לשימוש מחסן דירתי, יותר מחסן דירתי אחד בלבד לכל יחידת דיור, לא יותר איחוד מחסנים דירתיים.

- שטחי השירות כוללים עד 15 מ"ר ליחיד לשימוש חנייה מקורה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 12.

(2) כולל יציאה לגג.

(3) עבור מבני קבע קשיחים המשמשים למגורים והקיימים בעת הכנת התכנית (בהתאם למדידה שברקע התשריט), קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. עבור כל בנייה חדשה קווי הבניין יהיו 3 מטר לכל החזיתות. מוסד התכנון רשאי לאשר בנייה בקיר משותף (קו בניין צדדי 0.0 מטר) בין שני מגרשים ביעוד מגורים, בכפוף להסכמת בעלי שני המגרשים הגובלים..

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

א. תנאים להגשת בקשה להיתר:

1. התחייבות מגיש הבקשה להיתר להריסת כל המבנים של מגיש הבקשה המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע, ולהריסת כל המבנים ללא היתר של מגיש הבקשה שלא ניתן להסדירם, כתנאי לתעודת גמר.

2. לבקשה להיתר שאינה מציעה מימוש מלא של זכויות הבנייה המותרות במגרש תצורף תכנית צל של המגרש כולו, אשר תציג היתכנות למימוש כלל זכויות הבנייה המותרות בו.

3. בבקשה להיתר הכוללת שימושים מסחריים יוצגו פתרונות אוורור (למקרה של הכנת מזון), פירוט סידורי אחסון וסילוק אשפה ואמצעים למניעת מפגעים, שייקבעו בהיוועצות עם היחידה הסביבתית.

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 שפונו 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 הגמר תינתן רק לאחר ששוכנעה רשות הרישוי כי אתר העבודה נשוא ההיתר נקי מכל פסולת. 2. במקרה בו ניתנה התחייבות מגיש הבקשה לביצוע הריסה כתנאי לתעודת גמר, תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע ההריסה בהתאם להתחייבות ופינוי ההריסות לאתר פינוי פסולת מורשה. 3. השלמה של גידור המגרש.

6.2**עתיקות**

א. ככל שיימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה יתואם ויבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.

ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, כחיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית וחפירת הצלה, יבצען בעל ההיתר על פי תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, ייעשו על ידי בעל ההיתר כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, מוסד התכנון יהיה רשאי להתיר שינויים כאמור, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.3**חניה**

א. החניה תהיה בתחום המגרש.

<p>6.3 חניה</p> <p>ב. תיאסר חניית רכב כבד בשטח התכנית. ג. עבור החזית המסחרית תותר חניה תפעולית בתחום הרחוב, בתנאים הבאים: 1. אורך החניה התפעולית יהיה 6-7 מטר. 2. המדרכה בסמוך לחניה תהיה ברובחב 5.0 מטר לפחות.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>א. קווי חשמל מתח גבוה, מתח נמוך והזנת המבנים יהיו תת-קרקעיים. ב. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניקוז</p> <p>א. תכנון הפיתוח יכלול אמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את עודפי הנגר העילי. המגרש יתוכנן כ"אגן היקוות זעיר", באמצעות תחימתו והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. ב. בשטח המגרש יוותרו לפחות 15% משטחו הכולל כשטחים חדירים פנויים מבנייה, לצורך השהית מי נגר וחלחולם. השטח המיועד להשהיה ולחלחול נגר יהיה נמוך מסביבתו, וככל הנדרש, יהיה מחופה בחומר חדיר למים (כגון אדמה או חומר גרנולרי), שיאפשר חלחול נגר. שטח המיועד לחלחול נגר לא יהיה תחום בחומרים בלתי חדירים (כגון אבני שפה או קירות), על מנת שלא למנוע זרימת מי נגר אליו מאזורים גבוהים יותר.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תשתיות</p> <p>כלל המבנים בתחום התכנית מהם צפויים שפכים יחוברו למערכת הביוב של היישוב אלסייד, שפתרון הקצה שלה הוא מטי"ש שוקת או כל פתרון קצה אחר מאושר על פי דין.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בבניין המתוכנן לבנייה בקיר משותף, הקיר המשותף יצופה בטיח לבן כל עוד לא ייבנה הבניין הצמוד לו. ב. מתקנים טכניים בגגות הבניינים יוסתרו, ככל הניתן, על ידי המעקה או על ידי חלק הבניין, על מנת שלא ייראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג בבקשה להיתר כחלק מתכנון חזית המבנה. ג. בין מגרשים סמוכים בהם יש הפרש גבהים העולה על 50 ס"מ תותר בניית מסלעה או קיר תמך. ד. לא יותר שימוש בגדר רשת, פח או פלסטיק בחזיתות מגרשים. ה. לא תותר סוללת עפר בגבולות המגרש. ו. הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי מוסד התכנון.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. עצים לשימור (1) עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, לא יותרו כריתתו או פגיעה בו. (2) בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. (3) פיתוח ו/או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם קיים חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לקבל חוות דעת אגרונום, ובהתאם לצורך גם לפנות מראש להתייעצות עם פקיד</p>	<p>6.8</p>



6.8	שמירה על עצים בוגרים
	היערות.

6.9	סקר סייסמי
	סיווג הקרקע ייקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר, וגיבוש התכנן הסייסמי ייעשה על פי מקדמים המתאימים לסיווג קרקע נמוך בדרגה אחת ביחס לסיווג שנמדד באתר.

6.10	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>חזית מסחרית</p> <p>1) 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> <p>2) היתר הבנייה יבטיח הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון.</p> <p>3) עבור עסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש.</p> <p>4) במגרשים עם שימושים מעורבים יתוכנן פתרון להפרדת מתקני אצירת הפסולת המסחרית ממתקני אצירת הפסולת מהמגורים.</p> <p>5) ככלל שהעסק כולל מערכות טכניות העלולות ליצור מטרדי רעש, יוצגו בהיתר הבנייה פתרונות אקוסטיים למניעת מטרדים.</p>

6.11	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רשות מקרקעי ישראל, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרשות מקרקעי ישראל 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.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל, הפקעת מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188(ב) לחוק כפופה להגבלות ולתנאים הקבועים בסעיף 189(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.</p>

6.12	הריסות ופינויים
	<p>א. כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו ייחשבו כמבנים המיועדים להריסה.</p> <p>ב. התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחומה והחורגים מהוראותיה לגבי בינוי או שימוש מותר.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

מידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21