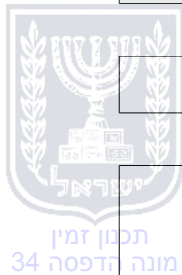


הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0631473

מגורים מסחר ותעסוקה ברח' הרצל 15, עיר עתיקה באר-שבע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי באר שבע
	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
21/07/2019

להפקיד את התכנית
אליהו גל 09/12/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית המוצעת מתייחסת לרחוב הרצל 15, בעיר העתיקה באר שבע. במגרש קיים מבנה ללא ערכי שימור אך במגרשים הגובלים ישנם חומות ומבנים לשימור, ועץ לשימור.. התוכנית מציעה להגדיל את זכויות הבניה עד-260% ואת מספר הקומות ל-3 קומות ועוד חצי קומה בנסיגה. סה"כ 4 קומות עבור מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות.

בשטחי המסחר והתעסוקה יותרו שימושים של בתי אוכל, חנויות קמעונאיות, משרדים למקצועות חופשיים, שרותי אשנב וכו'



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים מסחר ותעסוקה ברח' הרצל 15, עיר עתיקה באר-שבע

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

605-0631473 מספר התכנית

0.354 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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	179660
קואורדינאטה Y	571965

1.5.2 תיאור מקום

נמצא בלב העיר העתיקה מול מרכז הצעירים.

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	הרצל	15	
באר שבע	הרצל	17	
באר שבע	נגבה	1	

שכונה

העיר העתיקה באר שבע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38005	מוסדר	חלק	146	

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
4 / 08 / 7	418

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
6 /177 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /177/6 ממשיכות לחול.	3514	356	01/01/1988
177 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /177 ממשיכות לחול.	3230	2993	25/07/1987
133 /177 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /177/133 ממשיכות לחול.	6870	7881	04/09/2014
20 /177 /03 /5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5 /03 /177/20. הוראות תכנית 5 /03 /177/20 תחולנה על תכנית זו.	4185	1874	20/01/1994
7 /177 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /177/7 ממשיכות לחול.	3516	601	12/01/1988
4 /08 /24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /08 /24 ממשיכות לחול.	4929		31/10/2000
4 /08 /7	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4 /08 /7. הוראות תכנית 4 /08 /7 תחולנה על תכנית זו.	0		

הערה לטבלה:

1. תכנית מס' 4/08/7 נקראת גם תכנית מס' 103/177/03/5
2. תכנית מס' 23/177/03/5 יחס - שינוי

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				אריקה לאוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אריקה לאוב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	07/10/2019	אריקה לאוב	09: 48 07/10/2019	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	07/10/2019	אריקה לאוב	08: 56 07/10/2019	תשריט מצב מאושר	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	רגב רטס			גבעתיים	מצולות ים (1)	32	052-8980805		regevrates23@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מצולות ים 32/16 גבעתיים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית ובונה ערים	עורך ראשי	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6209393	08-6209397	office@ericaloeb.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1291 באר שבע 84112.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

הקמת בנין בן 4 קומות אחרונה בנסיגה עבור 11 יח"ד עם חזית מסחרית בקומת קרקע תוך שימור קירות הסטוריים בגבולות המגרש ברחוב הרצל 15 בעיר העתיקה, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע במגרש מאזור מגורים ב' משולב ליעוד מגורים מסחר ותעסוקה
2. קביעת תכליות ושימושים מותרים.
3. קביעת זכויות ומגבלות בנייה.
4. קביעת הוראות בינוי, בהתייחס למבנים הסמוכים לשימור.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	418

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	418
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	418
לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	418
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	418

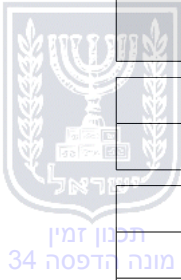
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	353.52	100
סה"כ	353.52	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	353.52	100
סה"כ	353.52	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים - תותר הקמת 11 יח"ד בגדלים שונים מקומה א' ומעלה. מסחר - יותר שימוש של מסחר כגון: מסחר קמעונאי, משרדים למקצועות חופשיים, בתי אוכל, קליניקות, פונקציות ציבוריות וכוד', לרבות גלריות לאמנים. בקומת הקרקע בלבד. תעסוקה - יותר שימוש למשרדים, למקצועות חופשיים ושרותים לציבור.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בנייה של 4 קומות במגרשים משופעים מס' הקומות בכל חתך לא יעלה על 4 קומות מגובה פני הקרקע הטבעיים מכל מפלס קרקע הצמוד/ (רביעית בנסיגה) + מרתף סה"כ 11 יח"ד במבנה אחד כאשר גודל דירה מינימלי יהיה 35 מ"ר (עיקרי+שרות-פלדלת") וגודל דירה ממוצע לא יפחת מ- 60 מ"ר. קומת הקרקע תהייה מסחרית, גובה קומות הקרקע למסחר במבנים החדשים יהיו בגובה המבנים לשימור הסמוכים ובכל אופן לא יעבור 5.30 מ'. הקומה הרביעית תיבנה בנסיגה. 2. יש להתרחק בבנייה מחלונות קיימים במגרשים גובלים. 3. קומות המרתף לא תיבנה בקו בניין 0.00 הגובל במבנה לשימור, יש להתרחק כ 1.00 מ' . 4. נסיגה של קומה 4 לכיוון הרחוב, הנסיגה שמתוכננת לכיוון הרחוב לא תקטן מ- 2 מ'. 5. תתוכנן חצר משק עבור פתרון אשפה, גז ותשתיות נוספות לקומת המסחר בתאום עם מחלקת איכות הסביבה של עיריית באר שבע. 6. יתוכננו כניסות נפרדות לשימושים השונים במגרש. לא יותרו מחסנים וחדרי שירות (לרבות חניות הפונים לחזיתות הראשיות). 7. תתוכנן חצר ירוקה אפקטיבית עם קרקע מחלחלת. 8. יש לרכז ככל האפשר, שטחים פנויים לחצר פנימית אחת מחלחלת. גודל החצר לא יקטן מ- 6x6 מ"ר בתאום עם מח' שימור בשלב היתר. 9. תשתיות לרבות מוצאי תשתיות פחים ופילרים (פרטי וציבורי) ימוקמו בתוך גבולות המגרש וישולבו בחצר ו/או בחומה של החצר ו/או בחזית האבן של הקרקע. 10. תהייה הפרדה מוחלטת בכניסות לחלקי הבניין - כניסה למגורים וכניסה למסחר. 11. יותרו מרפסות זיזיות מעבר לקו בניין קדמי בהתאם לתקנות התכנון והבנייה 2002.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>מסחר ותעסוקה:</p> <p>1. יתוכננו כניסות נפרדות בין מגורים לבין עסקים של מסחר ושימושים של תעסוקה במידה ויהיו כמפורט בהערה 1 סעיף 5.. 2. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין. 3. גובה קומת מסחר לא יפחת מ- 2.75 מ'. 4. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון. מתקני איסוף האשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות(פילרים) ובאופן נסתר. 5. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל איזורים המשמשים למזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת</p>

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	ביניים בעלת קרקעית אטומה.
ג	<p>שימור</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יש להתחשב בתכנון חומות לשימור במגרשים גובלים. 2. תכנון חפירות ויסודות מתחת לקרקע יבחן ויאושר ע"י יחידת השימור לאחר תיאום ובתנאי שהבניה המוצעת מתרחקת לפחות 3 מ' מהמבנה לשימור ואינה פוגעת במבנה ובחומות לשימור הקיימים. 3. על היזם לחתום על תצהיר והתחייבות לעת מתן היתר בנייה - לשמור ולשקם את המבנים לשימור וקירות האבן היסטוריים הגובלים מכיוון המגרש. 4. יש להתרחק בבנייה מחלונות קיימים במגרשים גובלים. 5. לא תאושר תמ"א 38 למגרש זה לאחר אישורה של תכנית זו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות	
(4)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	17	25	11	850	147	(2) 175	(1) 528	353.52	418	מגורים מסחר ותעסוקה	
(4)	(4)	(4)		1	5.3	(5)	(5)	315	100	25	190	353.52	418	מגורים מסחר ותעסוקה	
(4)	(4)	(4)	1	4	17	25	11	75	1165	247	200	718	353.52	418	מגורים מסחר ותעסוקה

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

הערה ברמת הטבלה:

א. יותרו 260% סה"כ אחוזי בנייה כולל הכל (עיקרי + שרות + מרחבים מוגנים + מרפסות + גלריות) + 70% מרתף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יתאפשר שימוש של עד מחצית מזכויות הבניה למגורים עבור תעסוקה..
- (2) השטחים מתחת לקרקע ישמשו כשטחים משותפים לדיירי הבניין..
- (3) קומה רביעית בנסיגה.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) ל"ר.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובתנאים הבאים:

1. תנאי למתן היתר בניה יהייה בחינת האפשרות להגברת תאוצות קרקע בעת רעידת אדמה, בהתאם להנחיות 413 ע"י המתכנן האחראי על הבנייה.
2. היתר הבנייה למבנה יכלול התייחסות לשימור במבנים גובלים להבטחת ביצוע עבודות השימור.
3. תנאי למתן היתר בניה יהייה הצגת פתרון אור ואוורור. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות סביבה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.
4. כתנאי למתן היתר, תוכן תכנית הבינוי לחזית המבנה למסחר, הכוללת את כל שלטי הפרסומת למבנה. לכל יחידה מסחרית יותר שלט פרסומת אחד, מיקום השלט ואופיו טעון אישור מחלקת השימור ומהנדס העיר.
- כחלק מהיתר בניה, תוכן תכנית פיתוח שטח הכוללת: גבהים סופיים, ניקוז, נטיעות והשקיה, ריצוף וחומרי גמר, תאורה, מדרגות
- אבני קצה ושפה, ספסלים, לוחות שלטים ומודעות, מתקני אשפה, גומחות תשתיות לחשמל, בזק וטל"כ, מתקני גז, פרגולות, וכו') בקנ"מ 1:100 בכפוף לאישור מחלקת פיתוח ותשתיות ואישור מחלקת השימור העירונית. הועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בניה אם לא הומצאה תכנית פיתוח שטח לשביעות רצונה.
5. כל בקשה להיתר בנייה תכלול מסמך התארגנות ותפעול למשך ביצוע החפירה והבניה אשר יבטיח את מזעור המטרדים לתנועה ולמגרשים הסמוכים, והתחייבות לפינוי כל המתקנים לאחר ביצוע העבודות.
6. אישור יועץ נגישות.
7. תוכן תכנית מפורטת לגג הכוללת את רכיב המערכת הסולרית ומסתוריה, את מתקני הקירור (מזגנים) ואת האנטנות.
8. תאום עם משרד הבריאות.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם משרד לאיכות הסביבה. על פעילות עסקית באזור זה לעמוד בתקנות רעשים של משרד לאיכות הסביבה.
10. תנאי לאישור תכנית פיתוח ו/או עבודות עפר, אישור מחלקת השימור העירונית.
11. תנאי להוצאת היתר - עבודות הריסה הינו אישור מהנדס כי אין סכנה לפגיעה אלמנטים וחומות לשימור במגרש ובמגרשים סמוכים ואישור מחלקת השימור העירונית לתכניות ההריסה.
12. תנאי להוצאת היתר בנייה, שימור האלמנטים לשימור וחומות לשימור משותפות במגרש ואי גטישה במבנים וחומות לשימור במגרש ומבנים וחומות לשימור בגבולות.
13. לא יינתן כל היתר בנייה להקמת מבנה חדש ו/או אחד במקום אלמנטים וחומות לשימור אשר נהרס ללא היתר בנייה כדין.
14. יש להביא התחייבות אשר תירשם כתנאי בהיתר לרישום הערת אזהרה בטאבו, לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין, כי השימור הנדרש במגרש הינו תנאי למתן היתר בנייה. אי ביצוע שימור ו/או פגיעה באלמנטים לשימור ומבנים וחומות לשימור סמוכים יהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.
15. תנאי למתן היתר בנייה מדידה הכוללת מבנים לשימור במגרשים הגובלים עם סימון

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>הפתחים לשימור.</p> <p>16. תאום התכנית עם מחלקת השימור העירונית ואישורה.</p> <p>17. היתר הבנייה יכלול שיקום שימור ושיחזור אלמנטים וחומות לשימור המפרט את אופן השימור שלהם.</p> <p>18. יש לתאם מול מחלקת השימור מראש ובכתב כל שינוי שיתגלה/ידרש במהלך קבלת ההיתר ובמהלך ביצוע העבודה.</p> <p>19. בעלי המקצוע שאחראים על אלמנטים לשימור ופרטי השימור יהיו בעלי נסיון ביצועי (ביצוע שיקום/שיחזור מקיף של לפחות 3 מבנים לשימור) ובעלי מומחיות בתחום נגר, אישור פירזול זונה</p> <p>20. כל מפרטי הביצוע לחומות ואלמנטים לשימור יוכנו על ידי מהנדס בעל ניסיון משמעותי בשימור ויוגשו לבדיקה ולקבלת אישור של מחלקת השימור.</p> <p>21. הגשת התייחסות ותצהיר מהנדס למחלקת השימור העירונית ביחס לחוזק החומות, והאלמנטים לשימור במגרש ובניה מעליהם, מתחתיהם, ובסמיכות אליהם ומבנים וחומות לשימור במגרשים הסמוכים, לרבות הבאת פרטים להבטחת ההגנה של המבנה לשימור וחלקיו.</p> <p>22. על המהנדס לספק פרטים להבטחת הגנה על האלמנטים והחומות במגרש, על החומות המשותפות ולמבנים וחומות לשימור במגרשים סמוכים. יש לבצע במהלך הביצוע מינימום 3 סיורי פיקוח בשטח עם מחלקת השימור, סיור בשלב שלפני הפירוקים, סיור רגיקטים לפני מסירה, וסיור לצורך קבלת אישור על השלמת העבודות.</p>	
שימור	6.2
<p>א. חומות אבן היסטוריות משותפות עם מגרשים גובלים ישומרו וישולבו בתכנון על פי הנחיות מח' שימור.</p> <p>ב. יש להתרחק עם חפירות, בנייה תת קרקעית ויסודות המבנה החדש כ- 1.0 מ' מהמבנים לשימור כנים והחומות לשימור שכנים ומשותפים. יוצג פרט מהנדס המציג הגנה והתרחקות מהמבנים והחומות לשימור שכנים ומשותפים. והשער לשימור.</p> <p>ג. במידה ובמהלך העבודות יתגלו במגרש או בקרבתו קירות אבן ו/או אלמנטים עם קשתות, פתחים, קירות האופייניים לבנייה באבן, ישלעצור את העבודות ולדווח על כך מיד למח' השימור ולרשות העתיקות.</p> <p>ד. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא אלמנטים לשימור לפני תחילת העבודות. כולל הגנה על מבנים וחומות לשימור במגרש ובמגרשים סמוכים.</p> <p>ה. לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיו"ב. ולא תותר עקירת והעתקת עצים לשימור אלא בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור המקומית ופקיד היערות.</p> <p>ו. יש לתאם מול מחלקת שימור מראש ובכתב. כל שינוי שיתגלה/ידרש במהלך קבלת ההיתר ובמהלך ביצוע העבודה בשטח.</p>	

<p align="center">שימור</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>ז. בעלי מקצוע שאחראים על אלמנטים לשימור ופרטי שימור יהיו בעלי נסיון ביצועי בשימור (ביצעו שיקום/שחזור מקיף של לפחות 2 מבנים לשימור) ובעלי מומחיות בתחום.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>תכניות הניקוז, מים וביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית. בבקשה להיתר בניה יקבעו דרכים לביצוע כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית. כל קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. מערכת הביוב של המבנים תתחבר למערכת העירונית. מערכת המים של המבנים שבתכנית תחובר למערכת המים העירונית.</p>	
<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>החניה תיקבע על פי התקן התקף בעיר העתיקה בעת מתן היתרי בניה.</p>	
<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני 2.25 מ' מציר הקו</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 893/0 "סבע, ח' אל-י"פ: 1091 עמ' 1485 מיום 18/05/1964; 892/0 "באר שבע, ח' בתר" י"פ: 1091 עמ' 1485 מיום 18/05/1964; 894/0 "באר שבע" י"פ: 1091 עמ' 1485 מיום: 18/05/1964 הינו/נם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודות בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע כל פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p>	



6.6	עתיקות
	<p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהייה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>

6.7	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

6.8	היטל השבחה
	<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישים לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היתר השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

6.9	חלוקה ו/ או רישום
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע.	

7.2 מימוש התכנית

מיידי

