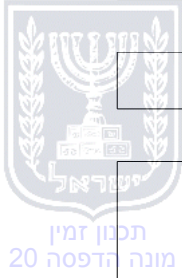


הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0781500

מתחם קורצ'אק - זיקת הנאה, רח' קפריסין, שכ' ה', באר שבע



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/02/2021

להפקיד את התכנית

15/03/2021

יו"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

תכנית זו כוללת את מגרש מס' A300 המיועד למגורים ד' על פי תכנית המאושרת מס' 605-0181040 נמצאת בשכ' ה' במתחם קורצ'אק בסמוך למגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור. התכנית נמצאת בשלבי מימוש מתקדמים - בשעה זו נמצא היתר בניה בטיפול בוועדה המקומית, לכלל הפרויקט.

לבקשת העירייה, רוב החניה שנדרשה על פי תקן הורדה אל מתחת לקרקע, אך כדי להקל על כך ביקשה העירייה למקם חניה לאורחים כחלק מהמכסה המבוקשת, על רחוב קפריסין בחניה ניצבת לדרך. על כן נדרשת מדרכה בתוך תחום המגרש ע"י הגדרתה כזיקת הנאה להולכי רגל.

בהתאם לכך התכנית המוצעת מאפשרת את השינויים הבאים:

1. חניה ניצבת על רח' קפריסין לאורחים על ידי זיקת הנאה למדרכה ציבורית שתעבור בתחום המגרש כחלק מהחזית.

2. יתרת החניות המיועדות לאורחים וכל החניה המיועדת לבעלי הדירות תהיה בתחום מגרש באופן שמירה החניה תהיה תת קרקעית וחלקה הקטן מעל הקרקע. בנוסף לכך, רכב הצלה ופינוי אשפה יתמרון מעל הקרקע כנדרש.

3. הבהרה בנוגע להגדרת המגדלים והבניה המירקמית בבינוי.

4. עדכון קווי בניין, מס' קומות, גובה מבנים בהתאמה לתכנית המתאר של ב"ש אשר לקראת אישור, הגדרות לנושא חלחול בהתאם להקלות שנתבקשו במהלך ההיתר המטופל בימים אלה והומלצו לאישור ע"י הוועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם קורצ'אק - זיקת הנאה, רח' קפריסין, שכל'ה, באר שבע

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0781500

שטח התכנית 1.2
10.380 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא 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 178992
 קואורדינאטה Y 573524

1.5.2 תיאור מקום

מתחם בית הספר קוצ'אק

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	12	קדושי בגדד	באר שבע

שכונה ה'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38068	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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



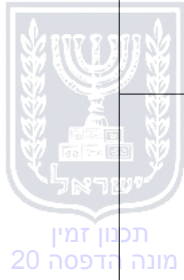
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
605-0181040	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 605-0181040 ממשיכות לחול. מס' ילקוט פרסומים, מס' עמוד ותאריך: מס' ילקוט פרסומים: 8001. עמוד: 3142. שנה עברית: התשעט, 21.11.18.	0		



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				רם מרש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רם מרש		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	04/10/2020	רם מרש	10: 37 05/10/2020	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	01/03/2021	רם מרש	11: 19 01/03/2021	נספח בינוי, תנועה ופיתוח מנחה	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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			מ.ב.צ יזמות והשקעות בע"מ	פתח תקוה	יגנס	3	03-5324182	03-5324182	

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
אדריכל	עורך ראשי	רם מרש	39616	מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	יצחק נפחא	25	08-6272427		marash@marash.co.il
מדידה	מודד	אבי ארד	633	ארז מדידות	באר שבע	יוסי הבורסקאי (1)	1	08-6282860		mail@erezme.d.com
תנועה	יועץ תחבורה	גילי אמסילי			באר שבע	מבצע נחשון	1	050-7211738		giliansili@w alla.co.il
פיתוח	יועץ נופי	אריאל סדרה	30045174	אריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח בע"מ	הוד השרון	הנגר	24	09-7407401		office@asadr a.co.il





תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מונח	הגדרת מונח
יחידת דיור קטנה	דירה אשר שטחה הוא 30 מ"ר לפחות ו-80 מ"ק לכל היותר, לרבות מרחב מוגן דירתי.

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

קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במגרש 300A המיועד למגורים ד', במתחם קורצ'אק. שינוי קווי בניין, מס' קומות וגובה בניין, הגדרות בנושא חילחול.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במגרש 300A המיועד למגורים ד', במתחם קורצ'אק
- ב. קביעת קווי בניין
- ג. קביעת גובה בניה ומס' קומות
- ד. קביעת הגדרות בנושא חילחול
- ה. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה
- ז. שינוי בבינוי, בהסדרי תנועה, חניה ופיתוח ביחס לתכנית המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	300A
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'
תאי שטח כפופים	תאי שטח
300A	300A

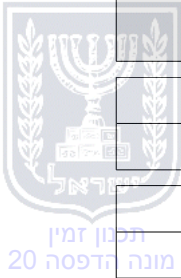
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	10,379.48	100
סה"כ	10,379.48	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	10,379.58	100
סה"כ	10,379.58	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תותר הקמת מבני מגורים, הבינוי ייכלל מגדלים בגובה של עד 18 קומות ובניה מרקמית בגובה של עד 7 קומות. בנוסף יבנה מרתף לחניה תת קרקעית, מערכות טכניות ומחסנים. סה"כ 200 יח"ד מתוכן 20% דירות קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9 לעיל. בחזית לרחוב קפריסין תוגדר זיקת הנאה להולכי רגל. כן תותר הקמת מרחב מוגן חליפי למקלט ציבורי שנהרס אשר ישמש לשימוש ציבורי וזאת ממניין שטחי השרות המותרים בפרויקט.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> העמדה - המגדלים יעמדו בזווית של עד 16% לצפון באופן שהמרפסות וחדרי המגורים יפנו לצפון ולדרום. דירוג - המגדלים ידורגו באופן ששתי קומות העליונות תכלנה 2 דירות בקומה ובאופן שהדרוג לא יפחת מ 3 מ'. מערכות טכניות, לרבות מתקני גג, מזגנים, דודים וכדומה יוסתרו באמצעות קירות וסבכות מחומרים קשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר. ניתן לתכנן מרפסות צמודות עם מחיצה ביניהן. מחסנים: <p>א. חובה לבנות מחסן אחד לכל יחידת דיור בגודל שלא יקטן מ 6 מ"ר מחסן זה יכול לשמש גם לחניה לרכב דו גלגלי. המחסן יכול להיות צמוד לדירה ו/או בקומת הקרקע ו/או במרתף.</p> <p>ב. ביחידות דיור צמודות קרקע (דירות גן) חובה מחסן כלי גינה בגודל שלא יקטן מ 4 מ"ר.</p> <ol style="list-style-type: none"> קווי בניין: <p>א. ניתן לבנות מרפסות זיזיות לכיוון רחוב קפריסין בקו בניין 0.00.</p> <p>ב. תותר הקמת מחסנים לדירות גן בקו בניין 0.00 צידי ואחורי, בתנאי שגובהם לא יעלה על 2.80 ברטו.</p> <ol style="list-style-type: none"> קומת הקרקע במגדלים תשמש למבואות, מתקנים טכניים, מרחב מוגן לשימוש ציבורי מחסנים וחללים לשימוש הדיירים. קומת הקרקע בבניה המירקמית תשמש למבואות ודירות גן. ניתן לבנות דירות גן אך ורק בקומות הקרקע של הבניה המירקמית (עד 7 קומות). לא תתאפשר התקנת שערי כניסה למתחם. יותר התקנת גדרות עד גובה 1.5 מ' באישור מנהלת מח' פיתוח, דרכים ותשתיות. בחזית לרחוב קפריסין בצמוד לחניה הניצבת לאורחים תהיה מדרכה, אשר תהווה זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. מדרכה זו תהיה המשכית למרחב הציבורי מבחינת מפלסים, חומרי גמר ותהיה פתוחה כאמור לתנועת הולכי רגל ללא הפרעה.
ב	<p>גגות</p> <ol style="list-style-type: none"> גג המבנה - גג המבנים לרבות המערכות הטכניות יתוכננו באופן שלא יבלטו מעל המעקה העליון ביותר ב 3 מטר. חזית חמישית - גג המבנה הנמוך ייעודו כחזית חמישית ולשביעות רצון מהנדס העיר.
ג	<p>חניה</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>1. חנייה פרטית למגורים תהיה בתחום מגרש מעל ומתחת לקרקע על פי תקן תקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>2. רוב חניית האורחים תהיה במסגרת רח' קפריסין והיתרה הנדרשת על פי תקן תהיה בתחום המגרש .</p> <p>3. מחסנים יכולים לשמש לחניות לרכב דו גלגלי.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פתרון ניקוז הגג יעשה בתחום המגרש.</p> <p>2. מכלי הגז יהיו מוסתרים בתוך המגרשים ו/או במתקנים מיוחדים ובכל מקרה לא יפנו לרחובות.</p> <p>3. השטח הפתוח במגרש יגונן לרווחת הדיירים.</p> <p>4. נטיעת עצים- יתוכנן מילוי שיבטיח נטיעת עצים מעל החניון בהתאם להנחיות אדריכלית הנוף בעירייה.</p> <p>5. ההפרש בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס המדרכה הגובלת, לא יעלה על 0.5 מ'.</p> <p>6. מפלס הכניסה יימדד מקו הרחוב במרכז החזית.</p> <p>7. כל קווי התשתית שבתחום המגרש לרבות חשמל, תקשורת, צינורות ביוב, מים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>8. חדרי האשפה יתוכננו בהתאם להנחיות מחלקת שפייע של עיריית באר שבע.</p> <p>9. עיצוב הגדרות בגבול המרגש, גובהן וחומרי הגמר - בתיאום ואישור אדריכל העיר.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה יתאפשר מעבר להולכי רגל בלבד, זכות מעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת מקרקעין.</p> <p>ב. תיאסר בניה של גדר ו/או שער בתחום הזיקה ותשמר נגישות לציבור, בהתאם לחוק הנגישות התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>
ו	<p>ניהול מי נגר</p> <p>הותרת שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ 15% משטח התוכנית או על ידי התקנת אמצאים לחידור מי נגר לתת הקרקע שאושרו על ידי רשות המים.</p>
ז	<p>בניה ירוקה</p> <p>בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכו'), מחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאישור תכנית זו.</p>
ח	<p>שילוט וסימון</p> <p>לא יותר שילוט על חזית המבנים למעט שלטים המורים את שם הרחוב ומספרו בקומת הקרקע של המבנה. שילוט זה יהיה חלק מהבקשה להיתר.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(7)		2	18 (5)	70 (4)	19	200	40	502	52130	16000 (3)		9900 (2)	26230 (1)	10379	300A	מגורים ד'	מגורים ד'



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(7)	300A	מגורים ד'	מגורים ד'	(7)	(7)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך השטח העיקרי 3,230 מ"ר למרפסות.
- (2) שטחי שרות על קרקעיים ישמשו למבואות כניסה, מבואות, חדרי מדרגות, קומת עמודים מפולשת, מתקני טכניים, מרחבים מוגנים.
- (3) שטחי שרות תת קרקעיים ישמשו לחניות, תמרון, מתקנים טכניים, אחסנה, ח.מדרגות, ממדי"ם ומבואות. במידה ויהיה צורך להוסיף חניה תת קרקעית מעבר למסומן בנספח תנועה מנחה יתווספו לזכויות הנ"ל 40 מ"ר לכל חניה נוספת במבנה זה ניתן לתכנן עוד קומה תת קרקעית.
- (4) לעניין כניסה קובעת לבניין לכל מבנה באופן נפרד על פי אישור תוכנית פיתוח בשלב היתר הבנייה.
- (5) בנוסף - 2 קומות גג כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (6) כמסומן בתשריט, תותר הקמת מחסנים לדירות גן בקו בניין 0.00 צידי ובתנאי שגובהם לא יעלה על 2.80 ברוטו.
- (7) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
6.2	בניה ירוקה	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה בעת אישור תכנית זו.</p> <p>2. אחוז השטח להצללה רציפה על ידי עצים סוככניים בשטחים הפתוחים ובמגרשי חניה עיליים בתחום התוכנת במגרש 300A לא יפחת מ 10%.</p> <p>3. המבנים בתוכנית יתוכננו בהתאם לתקן בניה ירוקה התקף והמאומץ על ידי עיריית באר שבע בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>4. ניקוז:</p> <p>א. יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות וחורשות.</p> <p>ב. יש להתקין בתחומי מגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p>
6.4	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	<p>תנאי למתן היתר בניה תהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש ע"פ חלק ח'1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970, פרק א' וב' וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח - 1998 על תיקוניו לעניין נגישות לבנייני מגורים, בניין מגורים חדש ונגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי.</p>
6.5	פסולת בניין	<p>בשלב היתר בניה יש לעורך חוות דעת סביבתית שתתייחס לפסולת שתיווצר כתוצאה מהריסת המבנים הקיימים בסימון הריסה בתא שטח מס' 300A. חוות הדעת תכלול דרכי טיפול בפסולת שתיווצר, בתוך כך, 20% מכלל חומרי המילוי בתחום התוכנית המשמשים לתשתיות, כבישים, מצעים למדרכות וכד' יהיו מחומרי בניה ממחזור שמקורו בהריסת המבנים הקיימים. חוות דעת זו תאושר על ידי היחידה הסביבתית באר שבע ותהווה חלק מהיתר הבניה.</p>
6.6	פיקוד העורף	<p>במגרש קיים מקלט ציבורי. יוקם מרחב מוגן חליפי בתחום המגרש כחלק מהמבנים העיקריים כנגד המקלט הציבורי שיהרס.</p>

6.7	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני הקרקע ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. היתרי בניה יוצא עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית פיתוח שתאושר בוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה: תכנית הפיתוח תכלול בין השאר את מפלס הכניסה הקובעת במגרש (0.0), חתכים וגובהי קירות תמך בין המגרשים ובין השטחים הציבוריים, מיקום תשתיות והנחיות נוספות עפ"י דרישת הוועדה המקומית.</p> <p>כן התכנית תכיל את כל המצללות והשטחים המקורים. התכנית כאמור תאושר ע"י הוועדה המקומית ותהיה תנאי מחייב להוצאת היתרי בניה. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכנית הפיתוח, הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהחליט ובלבד שהעניין הנדון להכרעה נתון בסמכותה של הוועדה המקומית עפ"י כל דין.</p> <p>ב. בבקשות להיתר בניה יכלל חישוב מוערך של כמויות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה ויידרש אישור על הפינוי לאתר פסולת מוסדר.</p> <p>ג. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>ד. סיכונים ססימים:</p> <p>1. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה למבנים שאינם בניה קלה בתחום התוכנית, יהיה הכנת סקר תגובת אתר או לחלופין חו"ד יועץ קרקע המעידה כי אין צורך בכך למבנים אלה.</p> <p>ה. כל בניה שיש לה השלכות סביבתיות, תתואם עם היחידה לאיכות הסביבה. יזמי הבקשה להיתר יתחייבו לנקוט הכל האמצעים, ולבצע את הדרישות של הרשות לאיכות הסביבה, ואת הנחיות והחלטות הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ז. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון חיבור למערכת מים/ביוב/ניקוז ואישורן על ידי מהנדס הוועדה ונציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p> <p>ח. היתרי בנייה יינתנו לאחר שדרוג קווי הביוב עם תאגיד מי שבע.</p>
6.9	תשתיות
	<p>כללי: 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.</p> <p>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> <p>סוג קו חשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p>



תשתיות	6.9
<p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <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 שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסכמות .</p> <p>ד. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית.</p> <p>ה. פסולת: פתרון פינוי הפסולת יהיה על פי הנחיות הועדה המקומית ואגף שפע של עיריית באר שבע שיהיו תקפות בעת הוצאות היתר בניה, זאת לרבות מחזור פסולות מסוגים שונים.</p> <p>ו. מבני מגורים, מבני ציבור ומתקנים כגון מתקני משחק, ספסלים ופינות ישיבה ימוקמו במרחק המותר על פי התקן מתחנות השנאה (טרנספורמציה).</p>	

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

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

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

לי"ר
