

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/11/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

08/02/2023

תכנית מס' 605-0916031

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

גוש עציון 25 באר שבע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית להתחדשות עירונית במגרש ברחוב גוש עציון 25, שכונה ג' בבאר שבע. המגרש נמצא בחלקה הצפון מערבי של השכונה בקרבת ביה"ח סורוקה ואוניברסיטת בן גוריון. יעוד הקרקע על פי התכנית החלה במקום שמספרה 84/108/03/5 הינו "אזור מגורים ב" ובמגרש קיים מבנה מגורים דו קומתי. תכנית זו משנה את ייעוד הקרקע למגורים ד' ומציעה מבנה מגורים בן 7 קומות הכולל קומת קרקע לשטחים משותפים וחניה ומעליה 6 קומות מגורים. תכנית זו תואמת את הנחיות מסמך המדיניות להתחדשות עירונית במגרשי טיפוס "ארלוזורוב", שכונה ג'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית גוש עציון 25 באר שבע

ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0916031

0.683 דונם

1.2 שטח התכנית

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	באר שבע
קואורדינאטה X	181625
קואורדינאטה Y	573750

1.5.2 תיאור מקום

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	גוש עציון	25	

שכונה שכונה ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38028	מוסדר	חלק	40	

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/11/1986	271	3404	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 84 /108 /03 /5	החלפה	84 /108 /03 /5



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רון פליישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רון פליישר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	13: 24 16/08/2022	רון פליישר	16/08/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	16: 31 08/12/2022	רון פליישר	08/12/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	16: 17 08/12/2022	גילי אמסילי	08/12/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה

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	יולנדה חכמון			באר שבע	גוש עציון) (1				yolanda@hakmon.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: -.

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		רון פליישר וגולן הדרי אדריכלים	תל אביב- יפו	השוק	31	03-6814285		Golan@ronfleisher.co.il
מודד מוסמך	מודד	א.א.ג אזוט	1301		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
	יועץ	גילי אמסילי	17635798		באר שבע	מבצע נחשון	59			giliamsilibaam@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 מבנה מגורים חדש במקום מבנה דו קומתי המוצע להריסה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע מ"אזור מגורים ב" ל"מגורים ד".
- ב. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים וגדרות.
- ג. קביעת קווי בניין למגרש.
- ד. קביעת מס' קומות בינוי וגובה מירבי.
- ה. קביעת זכויות בנייה למגורים.
- ו. קביעת השימושים והתכליות המותרות.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ח. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי, הסדרי תנועה וחנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	40

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	40
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	40
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	40
להריסה	מגורים ד'	40
מבנה להריסה	מגורים ד'	40

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב	683.97	100
סה"כ	683.97	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	683.97	100
סה"כ	683.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים, מגורים להשכרה מועדון דיירים, חדרי כושר וכד', מחסנים, חדרי אשפה, חדרי מדרגות, מבואות, חדר עגלות ואופניים, מעליות וחדרי מכונות, מכלי חרום למים. מתקני תשתיות כגון גז, חשמל, מים. חניה תת קרקעית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת מבנה של עד 7 קומות: קומת הקרקע הכוללת שטח משותף לדיירים, חניה ושטחי שירות ומעליה 4 קומות מגורים טיפוסיות, קומה 5 ששטחה עד 85% משטח הקומה הטיפוסית וקומה 6 ששטחה עד 70% משטח הקומה הטיפוסית.</p> <p>ב. גובה מפלס הכניסה הראשית (0.00) ילווה את מפלס הרחוב ויהיה ללא הגבהה.</p> <p>ג. כמות יח"ד הקטנות במגרש לא תפחת מ 5- יח"ד.</p> <p>ד. קו בניין צדדי ואחורי למרתף יהיה 0. קו בניין קדמי, בחזית הפונה לרחוב גוש עציון יהיה 2 לצורך תכנון רצועה מחלחלת כמסומן בתשריט.</p> <p>ה. מספר הדירות המירבי לקומה הינו 5. קומה טיפוסית תכלול תמהיל דיור מגוון הכולל דירות גדולות לשותפים/משפחות לצד דירות ליחיד/זוג.</p> <p>ו. לא יתוכננו דירות גן בקומת הקרקע בחלק הפונה לרחוב.</p> <p>ז. יאסר גידור של המגרש בחזית הקדמית (רח' גוש עציון). השטח המרוצף בחזית המבנה יפותח כהמשך של המדרכה הציבורית.</p> <p>ח. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 1.2 מ'</p> <p>ט. תותר הקמת דירות גן רק בחלקו האחורי של המגרש.</p> <p>י. מצע גידול לנטיעות מעל מרתף חניה יהיה בעובי 1.20 מ' לפחות.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחומי המגרש ותתוכנן כך שתהיה נסתרת ככל הניתן ביחס לחזית לרחוב.</p> <p>ב. תקן החניה יהיה בהתאם ל"מדיניות התחדשות עירונית למגרשי טיפוס "ארלוזורוב", שכונה גי". יש לתכנן חניות לדו גלגלי (מנועי / לא מנועי) וחניות נגישות ע"פ התקן הארצי התקף בעת בקשת היתר הבניה.</p> <p>ג. חניות יתאפשרו בקומת הקרקע ו/או מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ו/או הנחיות מהנדס העיר.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. בדופן הדרומית של המגרש ישנו אזור המוגדר כזיקת הנאה למעבר ברכב כמסומן בתשריט. שטח זה יאפשר גישה מהרחוב לחניה תת-קרקעית או עילית בעורף המגרשים בהם חלה זיקת</p>



מגורים ד'	4.1
<p>ההנאה. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ב. בדופן הצפונית של המגרש ישנו אזור המוגדר כזיקת הנאה להולכי רגל המחבר בין רחוב גוש עציון לשביל ולשצ"פ במערב המגרש. זכות המעבר להולכי הרגל כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>בדופן המזרחית הפונה לרחוב גוש עציון תסומן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בין הרחוב לחזית הבניין. זכות המעבר להולכי הרגל כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ג. תותר הריסת גדרות פיתוח מכל סוג ומבנים ארעיים הקיימים בתחום זיקות ההנאה המסומנות בתשריט ותיאסר בתחומן בנייה של גדר ו/או שער ו/או גומחות בטון על מנת להבטיח מעבר חופשי.</p> <p>ד. בשטח המוגדר בזיקת הנאה יותר שימוש מעל ו/או מתחת לקרקע בהתאם ליעוד המגרש ובמסגרת זכויות הבניה, כל זאת בתנאי שבמפלס הקרקע והרחוב יתאפשר מעבר חופשי.</p> <p>ה. רוחב זיקות ההנאה יהיה כמסומן בתשריט. סטייה מהוראה זו הינה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>	



תכנון זמין
הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(6)	(6)	(6)	(6)	1	7 (5)	28	28 (4)	60 (3)	3213	580 (2)	0	652	1981 (1)	683.97	40	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
336 (7)	40	מגורים	מגורים ד'

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) ניתן לנייד שטחים עיקריים למגורים לטובת שטחי שירות עבור המגורים.
- (2) שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת מיועדים למבואות למגורים, מתקנים טכניים, מחסנים וחניות עבור שימושי המגורים.
- (3) תכסית בתת הקרקע עד 85%.
- (4) יתכוננו לכל הפחות 20% יחיד דיור קטנות (עד 68 מ"ר פלדלת).
- (5) מניין הקומות אינו כולל חדרי מערכות ו/או מסתורי מערכות.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) לא ניתן לנייד שטחים עיקריים המיועדים למרפסות לטובת מגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי הבנייה ינתנו ע"פ הוראות תוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

א. הריסת מבנים קיימים כולל ביטול קווי תשתית קיימים בתוך המגרש או העתקתם.

ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרון הנדסי מאושר ע"י תאגיד המים העירוני לחיבור מערכות מים וביוב מתחום המבנה המוצע אל המערכת העירונית.

ג. תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה עדכנית לכל תא שטח שתכלול, בין השאר:

1. גובה קרקע טבעית וסופית ומפלסי קירות תומכים.

2. מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בנייה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות לתשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע ותכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, מיקום גובה ועיצוב הגדרות, קירות תמך, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה וכד'.

3. 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.

4. הנחיות למיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי בתיאום עם מחלקת שפ"ה בעירייה.

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

6. מיקום רחבת כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה כנדרש.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינני פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ה. תנאי למתן היתר בניה הינו הצגת פתרון חניה ופריקה וטעינה מאושר ע"י מחלקת התנועה בעיריית באר שבע.

ו. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), הצבת מתקנים פוטו וולטאים לייצור אנרגיה מתחדשת, הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום בכל שטח התכנית.




ח. תנאי למתן היתר בניה להקמת תחנת/חדר השנאה יהיה בקבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

ט. תנאי למתן היתר בניה הכולל כריתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.

י. כל בנייה שיש לה השלכות סביבתיות, תתואם עם היחידה הסביבתית. יזמי הבקשה להיתר יתחייבו לנקוט בכל האמצעים, לבצע את הדרישות של הרשות לאיכות הסביבה ואת הנחיות והחלטות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

יא. מניעת מפגעים בשלבי הבניה - במסגרת עבודות הפיתוח ינקטו כל הצעדים על ידי היוזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה, בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) התש"ל"ט 1979.



	<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>יב. עודפי פסולת בניין בזמן ההקמה ימוינו וימחזרו במידת האפשר, עודפים שלא ניתן למחזור יסולקו לאתר מורשה על פי כל דין. יג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת איכות הסביבה לפתרון איסוף האשפה.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 תנאים למתן היתרי אכלוס</p> <p>א. תנאי למתן טופס 4 להפעלת תחנת/חדר השנאה יהיה בקבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנה"ס בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006. ב. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעת העצים וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מוחלטת מחלוקת הנדסה/שפ"ה בעירייה. ג. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה אישור אגף תנועה לביצוע פתרון חניה בהתאם לתכנון המאושר. ד. תנאי למתן טופס אכלוס עבור מעלית לרכב יהיה התקשרות עם חברת אחזקה למעליות לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 סביבה ונוף</p> <p>א. לאורך הרחובות, שבילים, בגינות ובשטחים הפתוחים, בחזית לרחוב גוש עציון ובחזית הפונה ובזיקת ההנאה הצפונית יינטעו עצי צל ועצים בוגרים. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ובתנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל. ב. בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים: 1. פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה. 2. מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית. 3. הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה. 4. הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר. 5. הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - 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. ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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. קו חשמל מתח נמוך (תיל חשוף) - 2 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח נמוך (תיל מבודד) - 1.5 מ' מהתיל הקיצוני, 1.75 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי - 5 מ' מהתיל הקיצוני, 6.5 מ' מציר הקו.</p>	<p>6.4</p>

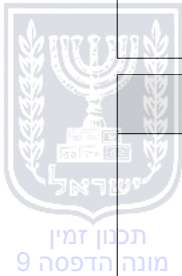
6.4	חשמל
	<p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח פתוח - 5 מ' מהתיל הקיצוני, 8.5 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי - 9.5 מ' מהתיל הקיצוני, 13 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - 9.5 מ' מהתיל הקיצוני, 20 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p>



6.5	תשתיות
	<p>א. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ג. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.</p> <p>ד. מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב העירונית למט"ש באר שבע.</p> <p>ה. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>



6.6	ניהול מי נגר
	<p>שימור וניהול מי נגר עילי בתכניות הכוללות מגורים :</p> <p>1. יש לתכנן פתרון לנגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 34. בהתאם לכך יש להקצות 15% משטח המגרש לצורך השהייה, חלחול והחדרת מי נגר לקרקע או תכנון להחדרת מי נגר באמצעות קידוחי החדרה או בורות חלחול.</p> <p>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.</p> <p>3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח ההחדרה, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>



6.7	סטיה ניכרת
	<p>א. תוספת קומות, יח"ד, זכויות בניה, מס' מקומות חניה יהוו סטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>ב. קו הבניין תת קרקעי יהיה תואם ל-85% תכסית בינוי תוך השארת שטחי נטיעה וחלחול בחזית לרחוב גוש עציון ברוחב שלא יפחת מ-2 מטרים. חריגה מקו הבניין וצמצום שטחי החלחול בחזית לרחוב גוש עציון יהוו סטייה ניכרת מתכנית זו.</p>

6.8	חלוקה ו/או רישום
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים ממתן תוקף. הבנייה תבוצע בהינף אחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9