

6-3880

25 05 2002

### מחוז דרום

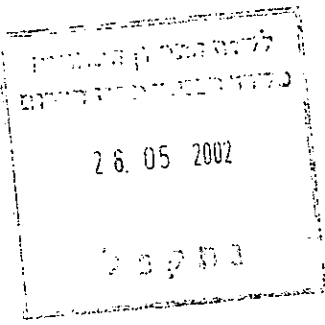
## מרחב תכנון מקומי באר-שבע

תכנית מפורטת מס' 49/167/03/5  
הכוללת תכנית אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים  
והמהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 5/בת/43, 11/167/03/5

מקום	: באר-שבע, עמק שרה ישוב רי - ויטל
גושים וחלקות	: גוש ארעי 38095 חלקה ארעית 1 (חלק)
בעלי הקרקע	: מנהל מרקעי ישראל ודייל ישראל תעשיות אלקטרוניקה בע"מ
עורך התכנית	: ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רח' יהודה הנחתום 4 באר-שבע מ.ר. 35179
שטח התכנית :	: 76,573 דונם.
היוזם	: מישרד התעשייה והמסחר באמצעות חבר יורם גדיש תשתיות ובניין בע"מ
תאריך	: 2/2001
עדכון	: 10/2001, 11/2001, 9/2001, 8/2001, 5/2001

משרד הפנים מחוז דרום  
 חוק התכנון והבניה תשמ"ה - 1965  
 תכנית מפורטת מס' 49/167/03/5  
 תוכן התכנית לתכנון ולבניה התלטה  
 לאשר את התכנית. 25/3/02  
 יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 49/167/03/5  
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5090  
 27/6/02  
 יו"ם



מבוא

בעקבות בקשת חברת וישי ישראל להגדיל את המפעל הקיים בעמק שרה באר-שבע הוכנה תכנית מפורטת אשר מאפשרת הכפלת המפעל. התכנית נגזרה מן התכנון הכולל של אזור התעשייה עמק שרה שלב ו' אשר תוגש לאשור בשלב מאוחר יותר.

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מסי 49/167/03/5 כולל אחוד וחלוקה והמהווה שנוי לתכניות מסי 5 /בת/ 43 , 11/167/03/5 .

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו משנה תכניות מסי 5 / בת / 43 , 11/167/03/5 בתחום גבולות תכנית זו וכפופה לתכנית מתאר באר-שבע על תקוניה.

3. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת אזור התעשייה עמק שרה ע"י שנויים ביעודי קרקע אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.



4. מסמכי התכנית

המסמכים שלחלן מהווים חלק בלוני נפרד מן התכנית:  
א. 12 זפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).  
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:2500 (להלן תשריט).

5. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט ומתאר במקרא.

6. תכליות ושמושים

א. אזור תעשייה ומלאכה זעירה

אזור תעשייה ומלאכה זעירה – תותר הקמת תעשייה ומלאכה למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ופטרוכימית ואחסנה הכרוכה בהם, תעשיית זשנים, חומרי הדברה (ייצור, אריזה, אחסנה) משחטות, מכון פסדים, אסבסט ותשלובת כימית ונפט. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות וזיני איכות הסביבה, בצד יצור ואחסנה יותרו גם תצוגה ושווק, שטחי האחסנה יכללו בגניין השטחים העיקריים. יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם".

תותר הקמת תחנת טרנספורמציה לחשמל בתחום מגרש 165 וכן חניה בשטח על פי הצורך בהתאם לתקן החניה שבתכנית מתאר באר-שבע.

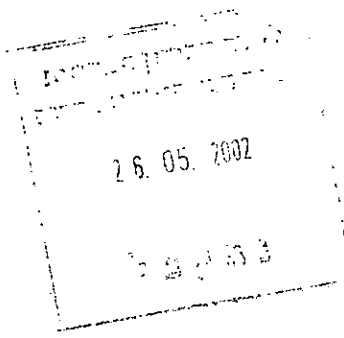
ב. שטח עתיקות:

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את עבודות האלטר ולהודיע לרשות העתיקות.

ג. דרכים:

1. מגדיר שטח לסלילת דרכים וישמש גם לנודרכות, מעברים, נטיעות ומעברי תשתית.

2. מגדיר תוואי הדרך, רוחבה ויהיה לפי המסומן בתשריט.



**7. תוראות בניה ובינוי:**

**א. גבה מבנים**

1. גבהיי מבנים מכסימלים מותרים:

1. תעשייה

: גג שטוח 14.0 מ'.

גג משופע 15.0 מ'.

2. מלאכה ותעשייה זעירה (למגרשים מעל 2.3 דונם) : גג שטוח 14.0 מ'.

גג משופע 15.0 מ'.

**הערה:**

1. כל האמור לעיל פרט למתקנים תעשייתיים, מגדלי מים, חדרי מעלית לשירותים טכניים.

2. גובה הבניין נמדד מהנקודה הגבוהה במדרכה שבחזית המגרש.

**ב. סככות חניה:**

מותר יהיה לחקים סככות חניה בנפרד מהמבנה העיקרי, בתנאים הבאים:

1. בחזית אחורית וצדדית בלבד.

2. מבנה הסככה לא יבלוט מעבר לגובה הגדר בגבול המגרש.

3. הסככה תמוקם על קו אפס צדדי או אחורי תשתלב מבחינה אדריכלית עם המבנה העיקרי שבמגרש ועם הגדר.

**ג. מתקני אשפה:**

ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר.

הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מחזור, עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה בעת הוצאת היתר הבניה.

**ד. שלטי זיהוי:**

עפ"י הנחיות עיצוב בתכנית עיצוב כללית לאזור שתוגש לוועדה המקומית.

**ה. חומרי גמר:**

בחזיתות קדמיות יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד, כמו: אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי בתבניות פח (פרט למתקנים תעשייתיים). לבני סיליקט חשופות, כל החלונות והדלתות בחזיתות מאלומיניום או מתכת.

**ו. גגות:**

1. לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט.

2. כל הגגות השטוחים יצופו באגרגט ו/או ירוצפו.

3. המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבניה על הגג בכפוף לאשור מהנדס העיר.

**ז. צנרת:**

יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכאנית כולל מיוזג אוויר, בחזיתות המבנים, אלא אם היא תמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים ויזואליים, באישור מהנדס העיר.

**ח. חיבורי תשתית :**

כל חיבורי התשתית למגרשים יהיו תת קרקעיים.

**ט. גדרות :**

הגדרות יבנו עפ"י הנחיות עיצוב הנוף שבסעיף 9 (פתוח).

**8. חניה :**

החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר-שבע.

**9. פתוח :**

א) עבודות הפתוח לפלוס המגרשים לא יחרגו מתחום המגרשים לתעשייה כמו כן עבודות הפיתוח לא יכללו את מגרש 174..

ב) הגדרות הפונות לדרכים ולשצ"פ יהיו סבכות מגולוונות וצבועות, וקירות התמך יצופו באבן טבעית על עבודה השונים.

ג) במקום בו הפרשי בגבהים בין הדרך וקיר החתך יעלה על 3.0 מ' תתוכנן בקיר נסיגה שתכלול ערוגת שתילה, ברוחב של 2.0 מ'.

ד) נספח הפתוח יכלול חתך דרך קירות התמך, המסלעות, פרט הגדרות וחומרי הגמר בק.מ. 1:20.  
ה) בתחום המגרשים יסומנו הסתרת אחסנת חוץ, יצור, אריזה, חצרות משק, כך שלא יראו לעין אדם.

ו) השילוט יהיה בכפוף להוראות ולאשור מהנדס הועדה המקומית ויוגש כנספח לבקשה למתן היתר בניה בק.מ. 1:5 לפחות.

**10. הנחיות כלליות לתשתית :**

מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות

**א. ביוב :**

1. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים בתחום המגרש טרם חיבור למערכת המרכזית.

2. תנאי להוצאת היתר בניה להנחת קווי מים וביוב הסמוכים למתקני מקורות יהיה בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

**ב. תשתיות חשמל:**

לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה כאשר המזידה תהיה בקו המשודך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל		מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך		3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו		5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)			20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)			35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל.

**ג. ניקוז:**

1. כל המפעלים ישולבו במערכת הניקוז הכללית שתופרד לחלוטין ממערכת איסוף השפכים.
2. נגר עילי העלול להכיל מזהמים שמקורם בפעילות עסק/מופעל דינו יהיה כדין שפכים תעשייתיים שהמפעל/עסק חייב יהיה לטפל בהם בתחומי המגרש בטרם חיבורם למערכת השפכים הכללית.



**11. א. טבלת איזורים שמושיים ומגבלות בנייה - מעגל קניינים**

לפי תכנית מפורטת מס' 5/נת/43

קו בניין (מט')	מספר קומות מירבי	תכנית שטח מירבית (%)	סה"כ עיקרי + שרות (%)	היקפי בנייה מרביים במגרש ב- %						שטח מגרש מזער	מס' מגרש	אזור	
				מטרות שרות			מטרות עיקריות						שטח מגרש (דונם)
				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
5.0	2+ מרתף	60	130	30	5	95	2.50	166	מלאכה ותעשייה זעירה				
0.00 או 5.0							2.50	167					
0.00 או 4.0							2.50	172					

הערה: בניה בקו בנין 0 אחורי או צדדי תאואר בתנאי קויר אטום למגרש שכן והסדרת ניקוז מים-גשם.

**11. ב. טבלת איזורים שמושיים ומגבלות בנייה - מעגל מוצע**

קו בניין (1) (2)	מספר קומות מירבי	תכנית שטח מירבית (%)	סה"כ עיקרי + שרות (%)	היקפי בנייה מרביים במגרש ב- %						שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	אזור
				מטרות שרות			מטרות עיקריות					
				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
קויר בניין על וחת קרקעיים	2+ מרתף	70	140	30	10	5	95	31.996	165	מלאכה ותעשייה זעירה		
לפי מסומן בתשריט				70	0	5	95	25.419	172			
				70	0	5	95	7.852	174			
				70	0	5	95	5.715	175			
				70	0	5	95	2.590	176			

26.05.2002  
 משרד התכנון והבנייה  
 מנהל תחום תכנון

הערות: (1) בניה בקו בניין אפס אחורי או צדדי תאואר בתנאי קויר אטום למגרש שכן והסדרת ניקוז מים-גשם.  
 (2) תותר הקמת מרתף בגבולות קו בניין כמסומן בתשריט.  
 שימושים מותרים: - באזור התעשייה והמלאכה השונים תינה ומתקנים סניעים.

## 12. שמירת איכות הסביבה :

12.1 כללי :

בתחום התוכנית יותרו אך ורק שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים (כאמור בסעיף 6 א') ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה .

12.2 מיון מפעלים וכניסתם לאזור התעשייה :נוהלי מתן אישור למפעל באזור התעשייה :תהליך בחינת מפעלים לקראת הקמה :

1. בחינה ראשונית בהיבט השלכות על הסביבה בשלב בקשה להקצאת קרקע.
2. בחינה מפורטת בהיבט השלכות על הסביבה באמצעות "תצהיר השלכות על הסביבה" ו/או "תסקיר השפעה על הסביבה".
3. גיבוש תנאים התניות ומגבלות ליזום לפני מתן היתר בניה ורשיון עסק.
4. בחינת היערכות המפעל ע"פ מסמך טכני ו/או הוראות לתוכנית של התסקיר.
5. מתן "תעודת גמר" על ביצוע מתקנים כנדרש.

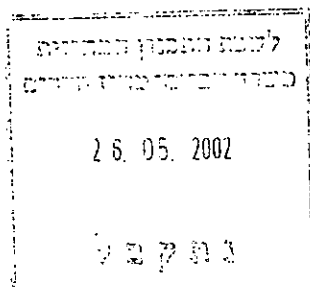
12.3 הגנה על מי תהום/מים עיליים :12.3.1 טיפול בשפכים :

מערך איסוף וסילוק השפכים יבוצע בתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

12.3.2 מניעת זיהום מקורות מים ע"י דלק :

- א) מיכלי אחסון דלק יוקמו רק לאתר אישורי משרד איכות הסביבה.
  - ב) מיכלי דלק יוצבו במאצרות (נפחן 110% מנפח המיכל) אטימות, כך שניתן יהיה לאסוף חומר שדלף. המאצרות תבנה בהתאם להנחיות משרד איכות הסביבה, פיקוד העורף וכד'.
  - ג) נגר שיווצר בנקודות בהן קיים סיכון לדליפות במערכת הדלק ינוקז דרך מפריד שמן/מים למערכת הניקוז הכללית.
- מיכלים תת קרקעיים יוצבו עם מערכת הנטור ובקרה להשפעה בפני דליפות המיכלים יותקנו בשיטת "מיכל משני".





**12.4 איכות אוויר :**

- א. תקני הפליטה יהיו עפ"י דרישת המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. מפעלים מתוכננים, להם פוטנציאל פליטת מזהמים יגישו לרשויות איכות הסביבה "סקר הערכת פליטות" ואמצעים למניעתם.
- ג. יותר שימוש במקורות אנרגיה כמו חשמל, גז, סולר, אנרגיה סולרית.
- ד. מטרדי ריח – תהליכים יוצרי מטרדים יטופלו במקור למניעת הפצת ריחות.
- ה. מקורות ניפחיים או מקורות שטח, יטופלו למניעת פליטות נדיפים לאוויר (איסוף וטיפול בגזים).
- ו. פליטות לאוויר תותרנה רק מארובות אשר המפרטים שלהן יאושרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה מסי ארובות יקבע בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

**12.5 חומרים מסוכנים :**

- א. מפעל/עסק יגיש תוכנית (לפי הקצאת מגרש) הנוגעת לדרכי הטיפול בחומ"ס בהתאם לסוגים ולכמויות שצפויים להיות בשימוש תוך פירוט תנאי אחסוןם, אופן השימוש בהם, האמצעים המוצעים למניעת סיכונים לסביבה, האמצעים למניעת זיהום הסביבה ונוהלי פינוי הפסולת הרעילה.
- ב. כל מפעל שיחזיק חומרים מסוכנים, כמוגדר בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993, יחויב בדרישות החוק, לרבות הגשת בקשה להיתר רעלים ותיק מפעל.
- ג. הטיפול בפסולת הרעילה (במידה ותיווצר) תהיה בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. אחסון גפ"מ (גז פחמימני מעובה) יבוצע בהתאם להנחיות מנהל הגז בנושא.
- ה. שנוע חומ"ס אל המפעלים ומהם לא יבוצע דרך שכונות המגורים של באר-שבע.

**12.6 פסולת מוצקה :**

- א. מפעלים יבצעו הפרדת פסולת ל: פסולת ביתית, פסולת גושית ופסולת רעילה.
- ב. כל מפעל יקים בתחום המגרש שטח מגודר שייועד להצבת מתקני אצירת פסולת:
  - אצירת פסולת מוצקה.
  - אצירת פסולת המיועדת למיחזור (קרטון, זכוכית ופלסטיק).
  - ג. מערכת איסוף הפסולת בתוך המפעלים תתופעל ותתוחזק באופן שוטף על ידי המפעלים, בביקוח הרשות המקומית תוך מניעת היווצרות מפגעים תברואתיים, חזותיים ומטרדי ריח.
  - ד. פינוי הפסולת יבוצע באחריות הרשות המקומית שתדאג כי הפינוי יהיה לאתרי הסילוק עליהם יורו רשויות איכות הסביבה.
  - ה. בשטחים ציבוריים לא תותר אצירת פסולת שמקורה בשטחים הפרטיים.

12.7 רעש:

- א. מפלסי הרעש המרביים יהיו לפי דרישות המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. מוקדי ייצור רעש יטופלו מקומית להפחתת מפלסי הרעש (סיכוך מקומי).
- ג. תהליכי ייצור בתחום התוכנית הגורמים ליצירת רעש יבוצעו בתוך מבנים.
- ד. התקנת מערכת כריזה תותנה במניעת מטריד רעש מחוץ לגבולות המפעל.
- ה. בכל מקרה בו פעילות המפעל/עסק עלולה לגרום לרעש "בלתי סביר" ידרש טיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים ע"פ התקן.

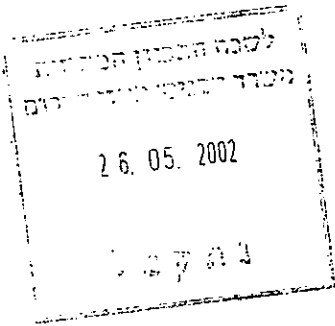
12.8 עבודות עפר:

- א. יושם דגש על תכנון וביצוע מערכת הניקוז למניעת תופעות של "התחתרות לאחור" האופיינית לקרקעות לס.
- ב. לא יתבצעו שפיכות עפר לערוצי הזרימה הטבעיים ולא יערמו עודפי עפר.
- ג. שטחים שנחפרו על ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו על מנת לשמר חזות נופית נאותה באתר.
- ד. תמונע פגיעה בצמחיית הערוצים הטבעית.
- ה. פסולת בניין תועבר לאסי"פ מאושר.
- ו. תכנית עפר תתאם עם היחידה הסביבתית באר- שבע

12.9 תפעול:

- להלן הוראות כלליות לנושא תפעול ואחזקת איזור התעשייה.
- א ( בשלב הקמת מפעל - תכנון והקמת מתקני קדם טיפול בשפכים יעשה במקביל לתכנון ולהקמת קווי יצור.
- ב ( מפעלים יכינו ויגישו תוכניות ל"מקרים ותגובות" - תרחישי תקלות וטיפול בהם.
- ג ( תוכנית תקלות ותגובות תוכן ע"י הרשות האחראית לקווים הציבוריים.
- ד ( המפעלים יתחייבו להודיע לרשות על כל שינוי: בתפעול תהליכי יצור ו/או חומרי גלם.
- ה ( הרשות המקומית תפעיל מערך אחזקה שיוודא תקינות צנרת איסוף והולכה בשפכים במערכות הציבוריות (בדיקה חזותית ומאזני מים/שפכים/ועוד).
- ו ( כימיקלים שנשפכו עקב תקלות, תאונות וכו' לא ישטפו במים, אלא ייספגו ע"י חומרי ספיגה מיוחדים ויפוננו לרמת חובב - לאתר הפסולת הרעילה.
- ז ( אמצעים בהם תצוייד הרשות המקומית לטיפול ב"ארועים":

- מתקני ספיגה.
- חביות איחסון מיוחדות.
- שרוולי עצירה.
- כימיקלים לניטרול (סיד וכו').
- אמצעי פתיחת שוחות ושיחרור סתימות.



לשכת המבחן הרישוי  
במחוז המזרחי  
26 05 2002  
בית דין

- ח) כיבוי שריפות עדיפות לכיבוי באמצעים "יבשים".
- ט) התייחסות לחומרים שאריתיים (עפר, אבקה, בוצה) כחנ"ס.
- י) הרשות המקומית תטפל בנושאים חזותיים, שצ"פ וכו'. הרשות תפקח על הקמת מרכזות שילוט באזור התעשייה ושילוט על מבנים. הרשות המקומית תתחזק את שטחי השצ"פ והשטחים הציבוריים.
- יא) הרשות המקומית תבצע מעקב על כמות ואיכות השפכים כדי למנוע העמסת יתר על מתקני הטיפול העירוניים.

**12.10 הוראות מיוחדות למבנה רב-תכליתי :**

בנוסף לתנאים ולמגבלות, שפורטו לעיל, שיחולו על מפעלים ושימושים שיכנסו למבני תעשייה רב תכליתיים, שידרשו היתר דו שלבי, יחולו עליהם גם תנאים ומגבלות, שיחולו על המבנה כולו או חלקים ממנו בתיאום עם רשויות איכות הסביבה ותייחסו לנושאים הבאים :

**א) בדיקת התאמה :**

צרוף מפעל חדש למבנה הרב תכליתי יותנה בבדיקה, באשר להתאמתו לשימושים קיימים או ידועים באותו מבנה.

**ב) זיהום אוויר :**

תובטח האפשרות להתקין מערכות איוורור וסילוק מזהמי אוויר לכל חלקי המבנה.

**ג) שפכים :**

יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת השפכים המרכזית.

**ד) פסולת :**

יוקם חדר אשפה בגודל המתאים לקליטת כמויות האשפה הצפויות כולל אפשרות להפרדת פסולות ברות מיחזור.

**ה) רעש :**

יתוכננו אמצעים להוספת איטום בפני רעש למבנה ולחלקיו.

**ו) מתקנים :**

תוכן אפשרות להקמת מבני עזר, קירות מסתור, חצרות, פירים וכד' למתקנים תעשייתיים כגון מדחסים, צנרת כבלים, בלוני גז, אריזות ומיכלי דלק - באופן שלא יהוו מפגע בטיחותי חזותי או אקוסטי.

**12.11 שימושים מעורבים :**

בקשה להיתר בניה, הכוללת שימושי קרקע מעורבים, תלווה במסמכים הבאים :

א) סוג העסקים שיתרו להפעלה במבנה ומיקומם.

ב) פירוט התשתיות המיועדות למניעת מפגע של פעילות אחת על רעותה והאמצעים להפרדת פונקציונלית וחזותית בניהם.

ג) אישור רשויות איכות הסביבה.

**13. תנאים למתן התר בנייה :**

- א) התרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן התר בנייה הכוללת תכנית בנוי ופתוח.
- ב) לבקשה להיתר בנייה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע לגבי יעוד שטחים עבור שימושי קרקע, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם), בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומינהלה.
- ג) בבקשה למתן התר בנייה יסומנו כל חומרי הגמר הבניינים ויצורף חתך בק.מ. 1:20 המציין את חומרי הגמר.
- ד) תוגש תוכנית פיתוח בק.מ. 1:250 כנספח לבקשה למתן היתר המציינת בין השאר את הכניסות והיציאות למגרשים (כניסה למגרש 167 תהיה מתוך מגרש 172 וללא כניסה נפרדת), מפלסים במיגרש, קירות התמך/מסלעות וגובהם, גדרות, חומרי גמר, סימון חניה, מתקני אשפה, מתקנים טכניים, שילוט ותאורת חוץ
- תכנית הפיתוח תכלול גם את הנטיעות, שתילות ומערכת השקיה במגרש, הכל לפי הוראות מהנדס העיר.
- ה) היתר הבנייה יתואם עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ו) הנחת קווי מים וביוב הסמוכים למתקני מקורות יהיו בתאום ואישור מקורות.
- ז) בשטח האתר האריכאולוגי תהיה בקשה להיתר מותנת באישור רשות העתיקות.
- ח) לא יהיה ניתן להוציא היתרי בניה למגרש 174 עפ"י תכנית זו. מגרש זה יפותח בהתאם להוראות תכנית נפרדת שתאושר בוועדה המחוזית. התכנית תכלול הנחיות בדבר הסדרת הנחל ונספח ניקוז.
- ט) היתרי בניה לאזור תעשייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות ופתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
- התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטחו כי פתרון הביוב ובוצע בד בבד עם ביצוע עבודות פיתוח ובניה.
- י) היתרי בניה יצאו בתנאי אישור תכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י רשויות התמרון.

**14 הפקעות לצרכי ציבור :**

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

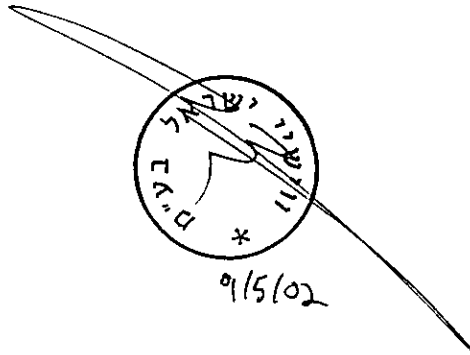
**15. חלוקה ורישום :**

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965.

**16 שלבי ביצוע :**

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.

17. חתימות :

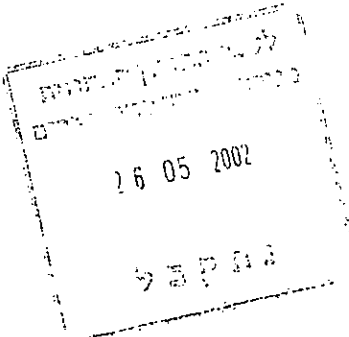


חתימת יוזם התכנית :

ינרס יזיש  
חתימת בעל הקרקע (1992) בע"מ

אני מצהיר כי כל המידע שהגשתי לרשות המיסים, במסגרת תהליך הגשת המסמכים להגשת המסמכים, הינו נכון ומדויק, ומבוסס על כל המידע שהייתה בידיי כשהגשתי את המסמכים. אני מצהיר כי לא הייתה בידיי כל מידע נוסף, או מידע שהייתה בידיי לפני הגשת המסמכים, אשר עלול להשפיע על תוצאת המסמכים. אני מצהיר כי לא הייתה בידיי כל מידע נוסף, או מידע שהייתה בידיי לפני הגשת המסמכים, אשר עלול להשפיע על תוצאת המסמכים. אני מצהיר כי לא הייתה בידיי כל מידע נוסף, או מידע שהייתה בידיי לפני הגשת המסמכים, אשר עלול להשפיע על תוצאת המסמכים.

חתימת בעל הקרקע :



אדרביכלים  
15.02

חתימת עורך התכנית :

ארמון אדרביכלים מונכני ערים בע"מ  
רח' יהודה הנחום 4 באר-שבע  
טל : 08-6287669 סקס : 08-6287667

2442  
מס' רשיון 35179