

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 20/105/03/5**

**שם תוכנית: מגרש תעשייה עתירת ידע מס' 109 ברח' יהודה הנחתום, באר שבע**

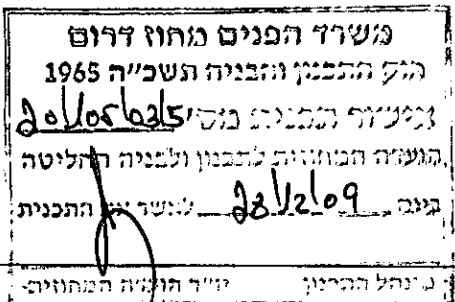
**מחוז: דרום**

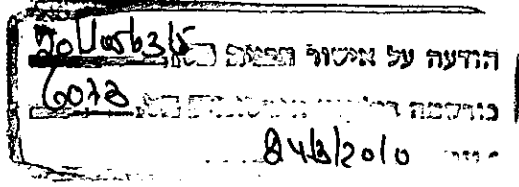
**מרחב תכנון מקומי: באר שבע**

**סוג תוכנית: מפורטת**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

 <p>משרד התכנון והבניה חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 מס' 20/105/03/5 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה דרום ת"מ 28/01/10 התכנית</p>	
---	--

 <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20/105/03/5 20/08/2010</p>	
--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

1. המגרש מתוחסם בין רחוב יהודה הנחתום ממזרח לרחוב בן גוריון במערב.
2. התכנית מתאימה עצמה למגמה הקיימת של ההתפתחות לאורך שדרות בן גוריון (כדוגמאת בית בלטק ובית ביטא).
3. תכנית זו מאחדת שני מגרשים הנמצאים באזור לתעשיות עתירות ידע בבאר שבע, למגרש אחד ומגדילה את זכויות הבניה ע"י תוספת שתי קומות ומרתף.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

מגרש תעשייה עתירת ידע מס' 109  
ברח' יהודה הנחתום, באר שבע

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

20/105/03/5

מספר התוכנית

6.074 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

6 מספר מהדורה בשלב

20.01.10 תאריך עדכון המהדורה

- מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

- ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד  
וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**
- |              |         |
|--------------|---------|
| קואורדינטה X | 182,200 |
| קואורדינטה Y | 573,925 |
- 1.5.2 תיאור מקום**  
מגרש באזור תעשייה עתירת ידע בין הרחובות שד' בן גוריון ויהודה הנחתום, באר שבע
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**  
רשות מקומית באר שבע  
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**  
יישוב שכונה רחוב מספר בית  
באר שבע יהודה הנחתום 6

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38084	מוסדר	חלק מהגוש		3,4,5,7,55
38076	מוסדר	חלק מהגוש		52

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38076, 38084	ל"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28.03.1994	4205	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 9/בת/5 ממשיכות לחול	• שינוי	9/בת/5
23.02.2000	4857	תכנית זו גוברת על תכנית 2008/מק/5	• שינוי	2008/מק/5
17.01.2000	4843	על תכנית זו יחולו כל הוראות תכנית 2027/מק/5	• כפיפות	2027/מק/5

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ארמון אדרכלים	01.2010	ל.ר.	20	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ארמון אדרכלים	01.2010	1	ל.ר.	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה (ס')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	azaria@azaria.co.il	08-6270051		08-6232933	רח' יהודה נחתום 4 ב"ש	514102623	בארות אנרגיה בע"מ	1124	023701428	יואל עזריה	

### 1.8.2 יזם כפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	יואל עזריה	023701428	1124	בארות אנרגיה בע"מ	514102623	רח' יהודה נחתום 4 ב"ש	08-6232933		08-6270051	azaria@azaria.co.il

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4 ב"ש	08-6264220		08-6264221	daromichnun@mimi.gov.il
חוכר		יואל עזריה	023701428	בארות אנרגיה בע"מ	514102623	רח' יהודה נחתום 4 ב"ש	08-6232933		08-6270051	azaria@azaria.co.il

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אלי ארמון	053324091	35179	ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	512135385	רח' יהודה נחתום 4 ב"ש	08-6287668		08-6287667	avital@armon-arch.co.il
מודד	עמי אלקבץ	5437986	648	אלקא מתדטים	512437153	רח' יהודה נחתום 4 ב"ש	08-6288027		08-6285860	Elka-ltd@zahav.net.il

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הגדלת זכויות בניה במגרש 109 באזור תעשייה עתירת ידע בבאר שבע

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד מאזור תעשייה לתעשייה עתירת ידע
- איחוד מגרשים .
- הגדלת מספר קומות מ-4 ל-6 + גג טכני והוספת קומת מרתף.
- קביעת זכויות בניה בהיקף של 230% , מהן 145% למטרה עיקרית.
- קביעת זכויות בניה למטרת שרות מעל ומתחת לקרקע.
- קביעת קווי בניין תת קרקעיים.
- קביעת הוראות בניה ועיצוב אדריכלי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	6.074
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6053.75		+1043.75	5,010	מ"ר	תעסוקה

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
		אתר עתיקות
תעשייה עתירת ידע	109	109
דרך מאושרת	201,200	201,200

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח



## בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשיה עתירת ידע	
4.1.1	שימושים	
	הקמת מבנים למשרדים, מעבדות מחקר, לחברות הנדסה, לתעשיות עתירות ידע ותעשיות עתירות טכנולוגיה. תותר תעשיה נקיה . יותר שימושים מסחריים כגון חנויות מפעל, מסעדות, סוכניות דואר וסניף בנק. כלל השימושים לרבות שימושי התעשייה יותרו בתנאי שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים ומטרדים סביבתיים והעומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)). לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס העיר או היחידה לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרד סביבתי.	
4.1.2	הוראות	
א. עיצוב אדריכלי	גובה המבנה	גובה הבניין לא יעלה על 24 מטר (6 קומות) וימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבנין עד מפלס הגג העליון. מעל מפלס זה יותרו מעקות, מבני גג ומתקנים בגובה שלא יעלה על 6.0 מ'. תותר תוספת קומת מרתף לצורך בניית חניה תת קרקעית או שטחי שירות אחרים.
	מעטפת הבניין	חומרי גמר של חזיתות הבניינים, חיפוי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר. במסגרת תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי תינתן התייחסות מיוחדת לעיצוב חזיתות המבנה הפונות לדרך בן גוריון ולרחוב יהודה הנחתום, באישור מהנדס העיר. בתחום התכנית לא יותרו גגות רעפים. הגג יהיה שטוח, למעט במקרים בהם יתיר מהנדס העיר עיצוב גג בעל אכזיות אדריכליות מחומרים אחרים. בחזיתות הפונות לרחובות ראשיים יש לתכנן מרזבים מוסתרים המחוברים למערכת הניקוז העירונית התת קרקעית בתחום המגרש.
	גג	המתקנים ע"ג הגג שגובהם מעבר למעקה הגג יוסתרו באמצעות קירות וסבכות מחומרים קשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.
	צנרת	יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית כולל מזוג אויר בחזיתות הבניין, אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים.
	מעליות	מחוייבת התקנת מעלית.
	מפלס מבנים	מפלס קומת הכניסה של המבנים יהיה גבוה ב - 10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש, וגבוה ב-20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח ציבורי או בשטח הרחוב לפי הגבוהה מבין השתיים. ההפרש בין, מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין, מפלס המדרכה הגובלת ומקבילה לכניסה קובעת לבניין, לא יעלה על 0.6 מ'. מפלס המדרכה ימדד מקו הרחוב במרכז החזית.
	אצירת אשפה	האשפה תמוקם במבנה אשפה בתחום המגרש. מבנה האשפה יבנה מצידו החיצוני מחומרים תואמים לחומרי המבנה שבמגרש. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה, ירוצפו בחומר רחיץ כגון: אריחי קרמיקה או טרצו. המבנים יבנו עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכנית הביצוע.

<p>כל הגדרות הבנויות והקירות התומכים שבין המגרשים ובתחומם, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס החצר הנמוכה, ויבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח.</p>	<p>גדרות בנויות וקירות תומכים</p>	<p><b>ב. פיתוח</b></p>
<p>כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומם, יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר. לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג או חומר ארעי וזאת על פי הוראות תכנית הפיתוח.</p>	<p>מעקות וגדרות</p>	
<p>השטח הפתוח במגרש יגונן. במידה ובאזור הפתוח במגרש יפותחו אזורי שרות לפריקה וטעינה, תיבנה גדר אשר תסתיר את המבט אל החצרות. אופי הגדר ופרטיה יקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח. בתכנון החניה העל קרקעית ישולבו עצי צל בוגרים וגינן. מעל המרתף החורג מתחום הבינוי תובטח אדמת גן בעומק של 1.5 מ' לנטיעת עצים בוגרים במקומות שיסומנו בתכנית הבינוי.</p>		
<p>שימושים מסחריים לשרות היעוד העיקרי לא יעלה על 15% מהשטח העיקרי המותר לבניה. המסחר ימוקם בקומת הקרקע בחזיתות המבנה הפונות לרחוב. שילוב עסקי מזון במבנה, יתואמו ויעמדו בהנחיות משרד הבריאות. עבור עסקי המזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים. במידה וישולבו שימושים מסחריים, יש להציג פתרון פריקה וטעינה. בתאום ובאישור מחלקת התנועה בעיריית באר שבע.</p>		<p><b>ג. הנחיות לשילוב עסקי מזון ושימושים מסחריים במבנה</b></p>

<p><b>4.2 שם ייעוד: דרכים</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p>כבישים</p>	<p>א.</p>
<p>מדרכות</p>	<p>ב.</p>
<p>חניה ציבורית</p>	<p>ג.</p>
<p>העברת תשתיות עירוניות</p>	<p>ד.</p>
<p>ניקוז</p>	<p>ה.</p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p>תאום תכניות הנדסיות עם הרשויות המוסמכות.</p>	<p>א.</p>
<p>שינויים בקווי מים, חשמל, ביוב ותקשורת קיימים יבוצעו בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p>	<p>ב.</p>
<p>העתקת תשתיות קימות או הגנה עליהן יבוצעו ע"י מבצעי הדרך ע"פ הנסיבות המחייבות בשטח.</p>	<p>ג.</p>
<p>תכניות לביצוע הדרך תאושרנה ע"י משרד התחבורה.</p>	<p>ד.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוי בניה כוללים (%)	שטחי בניה באחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי-שמאלי (2)	צדדי-ימני (2)	קדמי	מתחת לקובעת						מעל לקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה כ"כ			
			1	6	24	40	-	-	230	64+6 לחניה	עיקרי שירות	שירות (1)	15	109	תעשייה עתידית ידע
	כמסומן בתשריט												4,175		

(1) אחווי בניה במטרת שירות מעל הקרקע יהיו 15% עבור מקלט, מתקנים טכניים, מדרגות ומבואות. יאושר קו בנין 0.00 בכל הצדדים לחניה מקורה מתחת לקרקע.

(2) קו צדדי 0 יהיה עם קיר אטום כאשר יש הסכמה בין בעלי מגרשים גובלים

(3) תותר הקמת מתקנים טכניים, מעליות וכד' על גבי הגג, המתקנים לא ימנו במניין הקומות.

**6. הוראות נוספות****6.1. תכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח**

תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה הכנת תכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח, בקני"מ 1:100 שתאושר על ידי מהנדס העיר. התכנית תתוכנן תוך התאמה לאקלים המדברי ותכלול את הרחובות הגובלים במגרש. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים: עקרונות עיצוב החזיתות, חומרי גמר, פרטי בניין טיפוסיים, פרטי הצללה טיפוסיים, עיצוב הגגות ושיטת הטיפול בהם, הכניסות למבנה, עקרונות השילוט וחתכי בניין טיפוסיים, פתרון פריקה וטעינה, דרכים ומדרכות, תניות, דרכי גישה לרכב חרום והצללה ולרכבי שרות, מפלסי קרקע טיבעיים, מפלסי קרקע סופיים, גדרות, מעקות, מדרגות ופיתוח שטח, גינות ונטיעות, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בחזיתות, מעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ציבורית, אלמנטי הצללה ופתרון אשפה וכל נושא אחר לפי דרישת מהנדס העיר.

**6.2. תנאים למתן היתר בניה**

היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו. תנאי למתן היתר בניה לתעשייה, למעבדות ולחניון תת קרקעי יהיה תאום ההיתר עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס/ הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה. הבקשה להיתר תכלול תכנית בינוי ופיתוח (בכפוף לאמור בסעיף 6.1). תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, 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. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

**6.3. חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה של תכנית המתאר ו/או כל תקן בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה עילית אם תבנה, תוסתר מהרחובות הגובלים.

**6.4. הפקעות לצרכי ציבור**

"מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".

**6.5. תשתיות****חשמל**

- 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 מרחק בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים בהם תותר הקמת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה בנפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- ד. 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.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
מ' 2.25	מ' 2.00	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
מ' 1.75	מ' 1.50	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
מ' 6.50 מ' 8.50	מ' 5.00 -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 13.00 מ' 20.00	מ' 9.50 -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
מ' 35.00	-	ה. קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו

- 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.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל המתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

#### אספקת מים

תהיה מרשת אספקת המים של עיריית באר שבע ובתאום עימה.

#### ניקוז מי גשם

על ידי חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צנרת תת קרקעיים, בתאום ובהתאם להנחיות משרד מהנדס העיר.

#### ביוב

יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של עיריית באר שבע בתאום ובהתאם לתקנות התברואה המתאימות. הועדה המקומית ומשרד הבריאות בתאום ואישור הרשויות המוסמכות (משרד הבריאות) תידרוש טיפול קדם בתחומי המפעלים/ העסקים במידה והשפכים לא יעמדו ברמה נדרשת לחיבורם לרשת העירונית. עמידה בתנאים אלו תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה. רק עם תום הכנת תכנית המפרטת את הטיפול הקדם והתחייבות להקימו עם הקמת העסק – יינתן היתר בניה.

#### פסולת

פסולת ביתית ופסולת בניה יפוגו בהתאם להנחיות ובתאום עם הרשות המקומית.

#### תשתית

- תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל בתאום ולשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
- יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן על ידי בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

#### כללי:

מכלול התשתיות כמפורט לעיל יתוכנן ויבוצע בתאום עם הרשויות המוסמכות.

### 6.6 אתר עתיקות מוכרז

כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

<b>6.7 היטל השבחה</b>
הועדה המקומית תטיל ותגבה הטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

### 7.2 מימוש התוכנית

תוך 20 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
26/11/06	בארות אנרגיה בע"מ ח.פ. 514102623	בארות אנרגיה בע"מ	023701428	יואל עזריה	מגיש התוכנית
26/11/06	בארות אנרגיה בע"מ ח.פ. 514102623	בארות אנרגיה בע"מ	023701428	יואל עזריה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
26/11/06	בארות אנרגיה בע"מ ח.פ. 514102623	בארות אנרגיה בע"מ	023701428	יואל עזריה	
26/11/06	ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רח' יהודה הנחתום 4 ת.ד. 1520 טל' 8-6287669 פקס' 6287667 באר-שבע	ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	053324091	אלי ארמון	עורך התכנית

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.  
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	<b>תשריט התוכנית (1)</b>
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
		קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		<b>התאמה בין התשריט להוראות התוכנית</b>
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.



לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
✓		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
	✓	קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למכנה קיים ללא שינוי ייעוד.

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אלי ארמון (שם), מספר זהות 053324091, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 20/105/03/5 שמה מגרש תעשייה עתירת ידע מס' 109 ברח' יהודה הנחתום (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 35179.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ      תחום מומחיותו והכשרתו      הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. עמי אלקבץ      מדידות      מדידה.

- ג.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

**ארמון אדריכלים**  
 ימ"תכנני ערים בע"מ  
 רח' יחזקיה הנחתום 4 ת.ד. 1520  
 ת"ל 6-6287667 פקסי 5287667  
 באר-שבע

חתימת המצהיר

26.1.10

תאריך

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

מספר התוכנית : 20/105/03/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 15/4/07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

א'קא מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ  
ח.פ. 51-243715-3  
6288027  
חתימה

648  
מספר רשיון

עמי אלקבץ  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 15/4/07 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

א'קא מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ  
ח.פ. 51-243715-3  
6288027  
חתימה

648  
מספר רשיון

עמי אלקבץ  
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר :

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית