

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 25.09.2011  
**נתקבל**

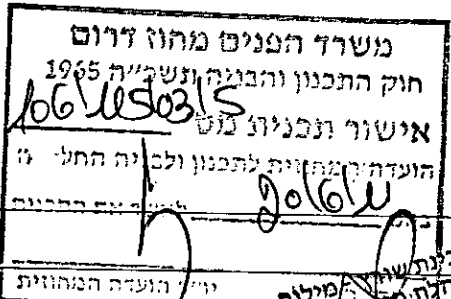
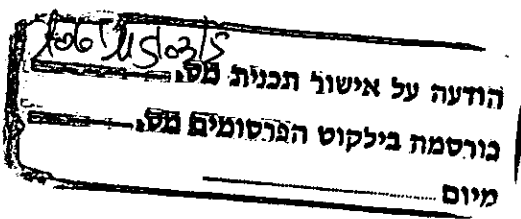
**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 106/115/03/5

שם תוכנית: קניון באר שבע – שינויים בזכויות הבניה ותואי דרך שד' טוביהו

מחוז: דרום  
 מרחב תכנון מקומי: באר שבע  
 סוג תוכנית: מפורטת

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

## דברי הסבר לתוכנית

קניון באר שבע אושר בתוכנית מס' 95/115/03/5 . בתכנון המפורט נדרש תוספת זכויות בניה למטרות שרות לצורך הקניון (12,000 מ"ר) ובניית מרתף מס' 3 (5,000 מ"ר).  
כמו כן תוכנית זו מסדירה שינויים בתוואי דרך שד' טוביהו בהתאם לתכנון מפורט המוסכם על עיריית ב"ש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>קניין באר שבע - שינויים בזכויות הבניה ותוואי דרך שדי טוביהו</p> <p>106/115/03/5</p> <p>66.913 דונם</p> <p>מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>1</p> <p>6.9.11</p> <p>תוכנית מפורטת</p> <p>כן</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p>לא רלוונטי</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>לא</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>1.1 שם התוכנית (מספר התוכנית)</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
---	---	---	---

## 1.5 מקום התוכנית

<p>באר שבע</p> <p>178200</p> <p>573300</p> <p>השטח שבין רחוב טוביהו מצפון רחוב עין גדי מדרום.</p> <p>באר שבע</p> <p>חלק מתחום הרשות</p> <p>באר שבע</p> <p>באר שבע</p> <p>שכונה ט, שדי טוביהו</p>	<p>מרחב תכנון מקומי</p> <p>קואורדינטה X</p> <p>קואורדינטה Y</p> <p>רשות מקומית</p> <p>התייחסות לתחום הרשות</p> <p>נפה</p> <p>יישוב</p> <p>שכונה רחוב</p>	<p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>1.5.2 תיאור מקום</p> <p>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</p> <p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
--	--	---	-----------------------

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38081	מוסדר	חלק מהגוש	-	92
38110	מוסדר	חלק מהגוש	2,3,8,12	1,9,10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38081, 38110	לי"ר

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
95/115/03/5	101
60/115/03/5	לי"ר

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
95/115/03/5	שינוי/כפיפות	תוכנית זו משנה רק את האמור בה, שאר הוראות התוכנית ממשיכות לחול	5899	12.1.2009
60/115/03/5	שינוי		4291	16.3.1995
3/113/03/5	שינוי		1881	14.12.1972
תמ"א/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/3. הוראות תכנית תמ"א/3 תחולנה על תכנית זו.	2247	26/08/1976 ל באב תשליו
תמ"א/23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/23. הוראות תכנית תמ"א/23 תחולנה על תכנית זו.	3366	30/07/1986 כג תמוז תשמ"ו
תמ"א/34/ב/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/34/ב/3. הוראות תכנית תמ"א/34/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	5606	18/12/2006 כז בכסלו תשס"ז
תמ"א/34/ב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/34/ב/4. הוראות תכנית תמ"א/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	5704	16/08/2007 ב באלול תשס"ז
תמ"א/34/ב/5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/34/ב/5. הוראות תכנית תמ"א/34/ב/5 תחולנה על תכנית זו.		9/8/2009



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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-6812760		03-5189893	הלוחמים 1, תל אביב		מ.ל.א. הנגב יזמות והשקעות בע"מ		51352334	אלי להב	בעלים

1.8.2 יזם כפועל										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6812760		03-5189893	הלוחמים 1, תל אביב		מ.ל.א. הנגב יזמות והשקעות בע"מ		51352334	אלי להב	בעלים

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-6812760		03-5189893	הלוחמים 1, תל אביב		מ.ל.א. הנגב יזמות והשקעות בע"מ	51352334	אלי להב		
	6406460		6463650	ככר מנחם בגין 1 ב"ש		עיריית ב"ש				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	6209126		6272427	שד' שור 21 ב"ש		מרש אדריכלים בע"מ	39616	רמי מרש		• עורך ראשי
	03-6486433		6477083	הארד 7 תל אביב		אופק הנדסה	24709	אילן מרכוס		• יועץ תנועה
	6285860		6288027	רח' יהודה הנחתום 4 ב"ש		אלק"א מדידות והנדסה בע"מ	679	יעקב קאופמן		• מורד

**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
לי"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**

הוספת זכויות הבניה למטרות שרות והסדרת תוואי שד' טוביהו .

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- תוספת 12,000 מ"ר זכויות בניה למטרות שרות לקניון מעל מפלס הכניסה.
- תוספת 5,000 מ"ר זכויות בניה למטרות שרות מתחת למפלס הכניסה לצורך חניה תת קרקעית.
- שינוי ייעוד שטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת.
- ביטול חלק דרך ושינוי ייעוד לשצ"פ.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 66,913 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	52,000		0	52,000	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		זיקת הנאה למעבר ברכב	תאי שטח	יעוד
			101	דיוור מיוחד ומסחר
			201,202,203	שטח ציבורי פתוח
		רצועה לתכנון רכבת	301,302	דרך מוצעת
			303	דרך מאושרת

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.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
63.06	42,193	63.06	42,193
12.59	8,422	12.89	8,627
0.49	328	24.05	16,093
23.86	15,970	100	66,913
100	66,913		

↓

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
63.06	דיוור מיוחד ומסחר	63.06	דיוור מיוחד ומסחר
12.59	שטח ציבורי פתוח	12.89	שטח ציבורי פתוח
0.49	דרך מוצעת	24.05	דרך מאושרת
23.86	דרך מאושרת	100	סה"כ
100	סה"כ		



**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים מיוחד ומסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	חנויות מסוגים שונים, בתי אוכל, בתי קפה
<b>ב.</b>	משרדים
<b>ג.</b>	שרותים תומכי קהילה, כגון: מרפאות ומכוני, פעילויות בידור ופנאי, כגון: בתי קולנוע, באולינג, מרכז פעילות לרץ, לנוער ולגיל הזהב, מכללה, מוסדות עבור פעילויות חינוך משלימות, מכוון בריאות וכושר, בריכה (תותר הקמת בריכה בתנאי שתיבנה במבנה סגור ואטום לרעש), סניף בנק, סניף דואר, מכוון יופי, בית כנסת, מתקני משחקים, נקודות שירות סוללריות, טלויזיה רב ערוצית, שירותי עזר לאזרח – ש.ע.ל, תצוגות יצירה ואומנות מקומית, מתקן לרחיצת מכוניות. במקומות תחת כיפת השמיים, במקום שאינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ וכלפי מעלה ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תיאסר הפעלת רמקול, מגביר קול, מכשיר הגברה או מכשירי קול כיוצא באלה בשעות ובמועדים כמפורט בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992.
<b>ד.</b>	בית אבות, דיור מוגן לכ- 200 יח"ד
<b>ה.</b>	השימושים המותרים במרתף: כמפורט בסעיף 4.1.1 א-ג, חניה, אחסנה, דרכי גישה ומעברים, פריקה וטעינה, מתקנים טכניים, וכל שימוש לשירות השטחים העיקריים. בנוסף לאלו יותרו מיגון ושימושים ביטחוניים בתת הקרקע בהתאם לדרישת משרד הביטחון.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	<b>חומרי גמר</b> חומרי הגמר יהיו אבן, זכוכית, חיפויי אלומיניום ומתכת וכיוצ"ב.
<b>ב.</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> א. בחזית הצפונית של המבנה לכיון שד' טוביהו יובטח שטח של לפחות 1/4 מאורכה עבור רחבות לבית קפה ומסעדה וכיוצ"ב. ב. גג הקניון יתפקד כמפלס הקרקע של המגדל (כ"חזית חמישית").
<b>ג.</b>	<b>פריקה וטעינה</b> הפריקה והטעינה יהיו תת קרקעיות בלבד.
<b>ד.</b>	<b>חניה</b> א. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת היתר בנייה. ב. יותרו חניות עיליות ותת קרקעיות. ג. החניה העילית תהיה מגוננת, לכל רצף של 5 מקומות חניה ינטע עץ בוגר בעל עלווה רחבה. ד. תהיה הפרדה פיזית בין מקומות החניה לשימושים האחרים.
<b>ה.</b>	<b>מרתפים</b> א. השימושים המותרים במרתף: כמפורט בסעיף 4.1.1 א-ג, חניה, אחסנה, דרכי גישה ומעברים, פריקה וטעינה, מתקנים טכניים וכל שימוש לשירות השטחים העיקריים. ב. המרתפים יבנו בגבולות המגרש.
<b>ו.</b>	<b>פיתוח</b> א. העתקת עצים, כריתתם ושימורם בתחום התכנית תהיה עפ"י תכנית בניו, פיתוח ועיצוב אדריכלי. ב. העתקת העצים תעשה טרם תחילת ביצוע עבודות הבנייה ובליווי אגרונום מומחה, פקיד היערות ואדריכל הנוף של התכנית.
<b>ז.</b>	<b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b> תינתן זיקת הנאה בתחום המסומן לכך במגרש 101 על-מנת לאפשר מעבר רכב למגרשים 5,6 הגובלים בתכנית ממזרח. זיקת הנאה כאמור תירשם בספרי המקרקעין.
<b>ח.</b>	<b>מיגון אקוסטי</b> במידה וידרש מיגון אקוסטי כתוצאה מהפעלת הרכבת בשדרות טוביהו אזי, המיגון יבוצע ע"ת יזם התכנית.
<b>ט.</b>	<b>בנייה ירוקה</b> הבנייה תעמוד בקריטריונים של בניה ירוקה, בדגש על שימוש באנרגיה חלופית, בידוד, התאמה סולרית, בחירת חומרים בעלי השפעה סביבתית פחותה, יישום של גגות ירוקים, פיתוח סביבתי תואם אקלים, מערך הפרדה ופינוי פסולת למחזור, התקנת מתקנים לרוכבי אופניים וצירים מוצלים להולכי רגל.

<b>4.2</b>	<b>שצ"פ</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	פיתוח סביבתי אינטנסיבי בתא שטח 201
ב.	חנית אופניים בתא שטח 201
ג.	תינתן זיקת הנאה בתחום המסומן לכך בתא שטח 201 על-מנת לאפשר מעבר רכב לתא שטח מס' 101. זיקת הנאה כאמור תרשם בספרי המקרקעין.
ד.	בתא שטח מס' 201, תותר סלילת דרך שתחבר את המתחם עם שד' טוביהו ומיקומה הסופי יקבע בשלב היתר הבניה.
ה.	לא תותר כל בנייה בשצ"פ (תא שטח 201) פרט לרמפה ולחיבורה לחניון המסחרי (תא שטח 101) ולמתקני הצללה.
ו.	בתאי שטח 202 ו 203 לא תותר כל בניה כולל סלילת דרכים, חניות, מתקני הצללה וכדומה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	פיתוח השצ"פ יבוצע ע"י יוזם ומגיש התכנית.
ב.	תינתן זיקת הנאה לציבור במסגרת תאי שטח מס' 201 עפ"י המסומן בתשריט.

<b>4.3</b>	<b>דרכים</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	דרכים עפ"י הגדרתם בחוק
ב.	מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית
ג.	פיתוח סביבתי

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי צידי-שמאלי	קווי צידי-ימני	קווי בניה (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטח בניה מ"ר		מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת לקניון	מתחת מפלס הכניסה							מתחת מפלס הכניסה הקובעת	שטחי בניה			
לפי המסומן בתשריט ובנספח התנועה	3	3	3 למסחר + 13 למגדל	3	35	56	56	200	לי"ד	160,000	75,000	11,000	29,000 לקניון + 4,000 למגדל	31,000 לקניון + 10,000 למגדל	101	מגורים מיוחד ומסחר

(1) כולל גובה קומות מתקנים טכניים.  
 (2) לא כולל קומות מתקנים טכניים.  
 (3) יותר ניוז שטחי בנייה בין השימושים העיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת למתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהפוך, אך לא תותר העברת שטחי שירות לשטחים עיקריים.

### 5.1 מצב מאושר

אזורי	קווי צידי-שמאלי	קווי צידי-ימני	קווי בניה (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מס' יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטח בניה במ"ר (3)		מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת לקניון	מתחת לקניון							מתחת מפלס הכניסה הקובעת	שטחי בניה			
לפי המסומן בתשריט ובנספח התנועה	3	3	3 למסחר + 13 למגדל	3	35	56	56	200	לי"ד	143,000	70,000	11,000	17,000	31,000	101	מגורים מיוחד ומסחר

6.1	תנאי להיתר בניה
א.	היתר הבנייה ינתן על-ידי הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
ב.	הבטחת שילוב במבנה של שטחים לשימושים תומכי קהילה כגון המפורט ברשימת השימושים שבסעיף 4.1.1 ג. בשטח של לפחות 2,000 מ"ר מתוך סה"כ זכויות הבנייה המותרות.
ג.	הגשת נספח הסדרי תנועה וחניה המאושרים ע"י רשות התימרוך.
ד.	תנאי להוצאת היתרי בניה באישור משרד הבריאות לפתרון הקצה, באופן שיובטח חיבורו של השטח המסחרי למתקן הטיהור של באר שבע.
ה.	היתר בנייה עבור שימושים במגדל אשר עלולים להוות מטרד אקוסטי לדיוור המוגן/בית האבות, יחייבו קבלת אישור של היחידה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע. היתר בנייה שיכלול מערכות מיוזג אוויר או מדחסי מקררים וכל שימוש אחר באישור מהנדס הוועדה המקומית או היחידה לאיכות הסביבה אשר הפעילות המתוכננת בו עלולה לגרום לרעש לסביבה, ינתן באישור אקוסטיקאי מוסמך לאחר בדיקה תקנית ובאישור היחידה לאיכות הסביבה, כי מפלס הרעש המירבי הצפוי מהפעילות בשימוש המבוקש לא צפוי לגרום לחריגה ממפלסי הרעש שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים. בסמכות היחידה לאיכות הסביבה, לדרוש ממגישי הבקשה להיתר הגשת דו"ח אקוסטי שיפרט את האמצעים הנדרשים לעמידה במפלסי הרעש כאמור. היתרי הבנייה לקניון ולחניון התת קרקעי יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה.

6.2	דרכים וחניה
א.	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה בתכנית מתאר באר שבע.

6.3	הנחיות כלליות לתשתית
א.	בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
ב.	כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
ג.	בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עלילי.
ד.	בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
ה.	אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.4	חשמל
א.	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.	בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. 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 תחנת שנאים על עמודי חשמל.
ג.	שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

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.

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

<b>6.5 תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי וסביבתי</b>	
תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי תפרט בין השאר : מיקום סופי והעמדה של המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת תכליות ושימושים, פירוט חומרי גמר, טיפול בגגות המבנים וכיוצ"ב, המדרכות והשטחים הפתוחים במגרש, גינון וצמחיה (כולל בתי גידול לעצים רחבי נוף), מיקום העצים וסוגם, שילוב של אלמנטים הנדסיים (פתחי איוורור, יציאות חירום וכיוצ"ב), שילוט, אלמנטי הצללה, ריהוט גן ורחוב ואלמנטים עיצוביים, חמרי הגמר של אלמנטים כגון : רמפות כניסה ויציאה מחניונים, מדרגות וכיוצ"ב.	

<b>6.6 עתיקות</b>	
כל עבודה בתחום עתיקות, 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 הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.	

<b>6.7 תנאי לאיכלוס</b>	
א. אישור אקוסטיקאי מוסמך כי הותקנו במבנה או במתקן נשוא ההיתר כל האמצעים הנדרשים לעמידה במפלסי הרעש המירביים המפורטים בתקנות מניעת מפגעים (מניעת רעש).	
ב. קבלת אישור מהנדס העיר בדבר השלמת ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים בתחום התכנית לרבות השטחים הציבוריים הפתוחים ע"י יוזם ומגיש התכנית.	

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תיאור השלב	התניה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התוכנית 10 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

<p><b>מ.ל.א הנגב</b></p>		<p>שם: א"ל - אהרן</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 14/9/2011</p>	<p>חתימה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-387249-9</p>	<p>תאגיד: מ.ל.א הנגב יזמות והשקעות בע"מ</p>	
<p>מספר תאגיד: 51-387249-9</p>			
<p><b>מרש אדריכלים בע"מ</b></p>		<p>שם: רמי מרש</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 7/9/11</p>	<p>חתימה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-387249-9</p>	<p>תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ</p>	
<p>מספר תאגיד: 51387249-9</p>			
<p><b>מ.ל.א הנגב</b></p>		<p>שם: א"ל - אהרן</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך: 14/9/2011</p>	<p>חתימה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-387249-9</p>	<p>תאגיד: מ.ל.א הנגב יזמות והשקעות בע"מ</p>	
<p>מספר תאגיד: 51-387249-9</p>			
<p><b>מ.ל.א הנגב</b></p>		<p>שם: א"ל - אהרן</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 14/9/2011</p>	<p>חתימה והשקעות בע"מ ח.פ. 51-387249-9</p>	<p>תאגיד: מ.ל.א הנגב יזמות והשקעות בע"מ</p>	
<p>מספר תאגיד: 51-387249-9</p>			
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה: עיריית באר-שבע</p>	<p>שם:</p>	
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>אינג' זמשפטן אדמונד אוזן מזמונה על אגף הנכסים</p>	<p>תאגיד: עיריית באר-שבע</p>	

*Handwritten signature and date: 19/9/11*

