

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 69/104/03/5

שם תוכנית: מול הפארק באר שבע

מנהל מקרקעי ישראל
29.11.2011
דואר נכנס

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
07.12.2011
נתקבל

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

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 69/104/03/5 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 24.10.11 לאשר את התכנית יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 69/104/03/5 כורסמה בילקוט והכרזתה מס' 677</p>	
<p>מיום 15/2/12</p>	

דברי הסבר לתוכנית 69/104/03/5

שטח התכנית נמצא מדרום למתחם B 7 וממזרח ובצמוד למתחם BIG על רחוב חיל ההנדסה. מטרת תכנית זו לשנות שטח שיועד לתעשייה לאזור מסחר ומשרדים כך שישתלב במגמה הקיימת באזור כמרכז המסחרי של העיר.

הבינוי המוצע במתחם מתבסס על הפרשי הטופוגרפיה הקיימים במתחם כך שהחניה ברובה תהיה תת קרקעית והמבנים המוצעים יהיו במפלס הכביש וישתלבו במבני המסחר בסביבה.

המבנה המוצע בנוי בצורה אורכית כאשר בחלקים הדרומים והצפוניים יושם דגש אדריכלי בדרום בפנות לכיוון פארק נחל ב"ש ובצפון כשער למתחם.

שטחי הבניה העיקריים המוצעים הם:

- מסחר 15,000 מ"ר
- משרדים 16,000 מ"ר
- תחנת תדלוק

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מול הפארק באר שבע	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
69/104/03/5	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
58.140 דונם		1.3 מהדורות	
מילוי תנאים ללמתן תוקף	שלב	מספר מהדורה בשלב 1	
		תאריך עדכון המהדורה 2.11.11	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן ועדה מחוזית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
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

באר שבע	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
182200	קואורדינטה X		
572300	קואורדינטה Y		
ממזרח למתחם ביג ומדרום למתחם B7 על רחוב חיל ההנדסה והמשק ב"ש		1.5.2 תיאור מקום	
באר שבע	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר שבע	נפה		
אזור תעשייה	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות
חיל הנדסה	רחוב		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38046	מוסדר	חלק מהגוש	-	1,2,3,7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
49/104/03/5	11
2332/מק/5	דרך 1

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
49/104/03/5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית התקפה ממשיכות לחול	4798	26.8.1999
2332/מק/5	שינוי		5421	31.7.2005

1.7. מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים בע"מ	2.11.11		13			מחייב	חוראות התוכנית
			1.11.11	1			1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
		מרש אדריכלים בע"מ בשיתוף אופק הנדסה בע"מ	31.5.11	1			1:500	מנחה	נספח בינוי, נוף ותנועה
		אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	ינואר 2009		8			מנחה	נספח סניטרי
					20			מנחה	נספח הידרולוגי סביבתי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבנים לבין עצמם תגברנה החוראות על המתייבנים לבין המנחים יגברו המסמכים המתייבנים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבנים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

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

מגיש ויזם התוכנית									
1.8.1	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
נוש/חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
		03 - 6301550	03 - 6301550	רח' השלם 3 רמת גן 52215	512035387	512035387	רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
							שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
							שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר	1.8.2
	03 - 6301550	03 - 6301550	רח' השלם 3 רמת גן 52215	512035387	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר	בעלים
	6264221	6264220	רח' התקווה 4 בייש		שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר	

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר	1.8.3
	6209126	6272427	שדר שור 21 באר שבע	512367566	שם תאגיד/שם רשות מקומית <td>שם פרטי ומשפחה <td>מספר זהות <td>מקצוע / תואר <td>עורך ראשי</td> </td></td></td>	שם פרטי ומשפחה <td>מספר זהות <td>מקצוע / תואר <td>עורך ראשי</td> </td></td>	מספר זהות <td>מקצוע / תואר <td>עורך ראשי</td> </td>	מקצוע / תואר <td>עורך ראשי</td>	עורך ראשי
	03-6486433	03-6477083	רח' הארד 69710		שם תאגיד/שם רשות מקומית <td>שם פרטי ומשפחה <td>מספר זהות <td>מקצוע / תואר <td>יועץ תנועה</td> </td></td></td>	שם פרטי ומשפחה <td>מספר זהות <td>מקצוע / תואר <td>יועץ תנועה</td> </td></td>	מספר זהות <td>מקצוע / תואר <td>יועץ תנועה</td> </td>	מקצוע / תואר <td>יועץ תנועה</td>	יועץ תנועה
	6270140	6286002	רח' יהודה תחתום 4 בייש		שם תאגיד/שם רשות מקומית <td>שם פרטי ומשפחה <td>מספר זהות <td>מקצוע / תואר <td>יועץ תנועה</td> </td></td></td>	שם פרטי ומשפחה <td>מספר זהות <td>מקצוע / תואר <td>יועץ תנועה</td> </td></td>	מספר זהות <td>מקצוע / תואר <td>יועץ תנועה</td> </td>	מקצוע / תואר <td>יועץ תנועה</td>	יועץ תנועה
	6460915	6460914	רח' הגורן 6 פארק תעשיה עומר		שם תאגיד/שם רשות מקומית <td>שם פרטי ומשפחה <td>מספר זהות <td>מקצוע / תואר <td>מנהל פרויקט</td> </td></td></td>	שם פרטי ומשפחה <td>מספר זהות <td>מקצוע / תואר <td>מנהל פרויקט</td> </td></td>	מספר זהות <td>מקצוע / תואר <td>מנהל פרויקט</td> </td>	מקצוע / תואר <td>מנהל פרויקט</td>	מנהל פרויקט
	6232550	6237683	רח' יהודה תחתום 4 בייש		שם תאגיד/שם רשות מקומית <td>שם פרטי ומשפחה <td>מספר זהות <td>מקצוע / תואר <td>מורה</td> </td></td></td>	שם פרטי ומשפחה <td>מספר זהות <td>מקצוע / תואר <td>מורה</td> </td></td>	מספר זהות <td>מקצוע / תואר <td>מורה</td> </td>	מקצוע / תואר <td>מורה</td>	מורה

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	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

יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח אזור מסחר ומשרדים ותחנת תדלוק, ברחוב חיל ההנדסה באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד אזור תעשייה לאזור משולב מסחר ומשרדים וכן תחנת דלק מדרגה ב'.
2. קביעת שטחי בניה עיקריים : 15,000 מ"ר מסחר ו 16,000 מ"ר משרדים.
3. קביעת התכליות המותרות, זכויות הבניה, קווי הבניין, הגובה והוראות הבניה.
4. קביעת הוראות והנחיות סביבתיות ולתשתיות.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 58.140 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפוחט	מתארי				
	31,000		15,000 מסחר + 16,000 משרדים סה"כ + 31,000	0	מ"ר	מסחר ומשרדים
	0		- 34,827	34,827	מ"ר	תעשייה
	630		+ 630	0	מ"ר	תחנת תדלוק

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 תאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
זיקת הנאה למעבר רכב	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
	101	מסחר ומשרדים	
	1000-1001	דרך קיימת	
	1500	דרך מוצעת	
	200	תחנת תדלוק	
	600	שצ"פ + מסדרון תשתיות עילי	
	500	מסילת ברזל	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או השימוש של תאי השטח בתשרי"ט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשרי"ט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מעב מוצע		מעב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
6.7	3,890	5.7	3,341
3.3	1,913	2.8	1,639
3.1	1,828	0.9	0,549
71.3	41,449	74.7	43,534
15.0	8,718	15.9	9,239
0.6	0,342	100	58,302
100	58,140		

• תשונני בין השטחים מאושר/ מוצע ונכע מהבדל בין תוכנית מאושרת ובין מדידה מעודכנת.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מסחר ומשרדים	
4.1.1	שימושים
א.	תותר הקמת מבנים למסחר, שירותים ואחסנה כגון: מחסני מכר ושירותי אוכל ומזון, חנויות, משרדים ואולמות תצוגה. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור).
ב.	זיקת הנאה למעבר ברכב – במקום המסומן בתשריט תתאפשר כניסה ויציאת רכב מתחנת התדלוק, זיקת הנאה כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין. שינוי בגבולות ומיקום זיקת הנאה בעת רישום בספרי לשכת רישום המקרקעין אינו מהווה שינוי לתכנית זו.
ג.	חזית עם הוראות מיוחדות (אדריכלית) – בחזית הפונה לדרום, כיוון פארק נחל ב"ש יפותח ציר מגוון עם שדרת חנויות הצופות לפארק. יושם דגש אדריכלי הן בעיצוב והן בצבעי הגמר למבטים הנצפים מהפארק לכיוון המבנה והשתלבותו בנוף.
4.1.2	הוראות
א.	תכנית הבינוי תיצור ציר הליכה מקורה בארכדה בחזית תא שטח. כמות החניות שתותר בחזית הבינוי לרחוב חיל הנדסה יהיה עד 20% מכלל החניות בתאי שטח. החניה בחזית תהיה מגוננת עץ על כל 5 מקומות חניה.
ב.	לאורך רחוב חיל הנדסה על היזם לפתח ציר מגוון בעצים ללא חניה תת קרקעית תחתיו.
ג.	חומרי הגמר יהיו חיפוי אלומיניום, קירות טרומיים מבטון צבוע, זכוכית, אבן נסורה ושיש כמו כן, יותר שימוש בטיח בחלק מהחזית באישור מהנדס העיר.
ד.	מערכות חימום וקירור – מערכות מיזוג אוויר או צינון יוסתרו וישולבו בבניה.
ה.	שילוט – בכל בקשה להיתר בניה יצוין מיקום התקנת השילוט וגדלו. השילוט יהיה חלק בלתי נפרד בעיצוב חזיתות הבינון בתיאום עם מהנדס העיר.
ו.	מפגעי רעש מהרכבת – ע"מ למנוע מפגעי רעש ורעידות, במידה וימצאו, ינקטו ע"י היזם האמצעים המתאימים למניעת מפגעים אלה על חשבונו.

4.2 תחנת תדלוק	
4.2.1	שימושים
א.	בשטח זה תותר תחנת תדלוק מדרגה ב' עפ"י הנחיות תמ"א 4/18 1. מותר לספק בה דלק לתדלוק רכב שמשקלו אינו עולה על 4 טון. 2. יותר להקים בה מסעדה, בית קפה או קיוסק או חנות עד 130 מ"ר לרבות חדר מתדלקים, שירותים סניטרים, משרד ומחסן. 3. חובה לספק בה שמנים לרכב, שירותי מים למקרר (רדיטור) ועמדה למילוי אוויר בצמיגים.
4.2.2	הוראות
א.	חומרי הגמר יהיו חיפוי אלומיניום, קירות טרומיים מבטון צבוע, זכוכית, אבן נסורה, שיש וקרמיקה, כמו כן, יותר שימוש בטיח בחלק מהחזית באישור מהנדס העיר.
ב.	מערכות חימום וקירור – מערכות מיזוג אוויר או צינון יוסתרו וישולבו בבניה.
ג.	שילוט – בכל בקשה להיתר בניה יצוין מיקום התקנת השילוט וגדלו.

4.3 שטח ציבורי פתוח	
4.3.1	שימושים
א.	ישמש לפיתוח נופי, שתילה וגינון ושימושים המותרים בסעיף 4.4.

4.4	מסדרון תשתיות עילי
4.4.1	שימושים
א.	שטח זה משמש לצרכי תפעול המסילה והתשתיות העירוניות. יותר סלילת דרכי עפר ופיתוח נופי וכן תשתיות על ותת קרקעיות, יותרו הצבת מתקני תשתית לצרכי תפעול המסילה ו/או התשתיות העירוניות
ב.	גשר מעבר עילי – בשטח המסומן בתשריט יותר פיתוח גשר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים במעבר עילי.

4.5	מסילת ברזל
4.5.1	שימושים
א.	יותר הקמת מסילת ברזל והתשתיות הנלוות לכך עפ"י הנחיות תמ"א 23 על שינוייה.
ב.	גשר מעבר עילי – בשטח המסומן בתשריט יותר פיתוח גשר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים במעבר עילי בלבד.

4.6	דרכים
4.6.1	שימושים
א.	רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט

5.א. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש בדונם	שטח מגרש	היקפי בניה מירביים לקומה %				מס' קומות	מס' קומות	קווי בניין
				מיקום	למטרות עיקריות	למטרות שדות	סה"כ			
תעשייה ומלאכה	11	43.534	קומת קרקע	50	10	60	100	2	מסומן בתשריט	
			קומת א' / קומות א'	30	10	40				

5.ב. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזור	יער	מס' מס' שטח	גודל תא שטח מרבי (מ"ר)	שימוש	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כללים (%)	תכנית (%)	גובה מבנה (מטר)	מעל לפנייה מקובעת	מתחת לפנייה לקובעת	קווי בניין (מטר)	
					שטחי בניה	שטחי שדות	עיקרי	שדות							מעל לפנייה לקובעת
מסחר ומשרדים	101	41,449		מסחר	15,000	5,000	-	30,000	70,000	40%	30	ק"ק גבוהת + ק"ק ממוקמת + 6 ק"ק משרדים + ק"ק גג	1	1	1
				פנתה מסחרי	130	-	-	-	-	34%	5	1			
תחנת תדלוק	200	1828		גג התחנה	500	-	-	630	לי"ר						

2.11.11

תפנית חוראות מעודכנת ליתול 2009

עמוד 11 מתוך 13

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
א.	היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי הבניה.
ב.	תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרוך המוסמכות ותנאי לאכלוס הינו ביצוע בפועל.
ג.	תנאי למתן היתר בניה ראשון במתחם יהיה אישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטים עבור שני מעגלי התנועה המוצעים ברח' חיל הנדסה, תנאי לאיכלוס הינו ביצוע בפועל.
ד.	הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
ה.	תנאי להיתר לפיתוח השטח יהיה מחזור הפסולת המצויה בתא שטח בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
ו.	תנאי להיתר בניה יהיה השלמת תכנון רחוב המשק וצומת המשק – חברון, ואישורם במוסדות התכנון המוסמכים. תנאי לאכלוס המבנה יהיה השלמת סלילת רחוב המשק וצומת המשק – חברון וביצוע רמזור בצומת המשק חברון וחיבורו בגל ירוק לצומת חיל הנדסה – נפחא.
ז.	תנאי למתן היתר בניה למבנה המסחרי יהיה הריסת המבנים/ גדרות המסומנים להריסה ע"י התשריט.
ח.	תחנת התדלוק תוקם בהתאם להנחיות תמ"א 18 על שינוייה ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. היתר בניה לתחנת התדלוק יתואם עם המשרד להגנת הסביבה או עם היחידה לאיכות הסביבה שהוסמכה ע"י המשרד להגנת הסביבה. תוכנית הניקוז של תחנת תדלוק תמוע נגר עילי.
ט.	היתר בניה לפיתוח השצ"פ בתא שטח מס' 600 וגשר למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים מותנה בתיאום ואישור רכבת ישראל.
י.	תנאי למתן היתר בניה יהיה מסמך כתוב ע"י המשרד להגנת הסביבה המאשר הסכמה לממצאים ואישור השלמת הסקר בדבר גמר הטיפול בקרקע, לרבות ביצוע דיגום מוודא, בנקודות שנמצאו מזוהמות.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.3 חלוקה ורישום

א.	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
----	--

6.4 חניה

א.	החניה תתוכנן בתחום תא שטח עפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע או עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתר בניה.
----	--

6.5 הוראות לשמירה על איכות סביבה

- 1) תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- 2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 3) לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י משרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- 4) תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר.

6.6 הנחיות כלליות לתשתיות

כללי – כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

6.6.1 חשמל – הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. 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 /או הקרוב 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'

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.

6.6.2 ניקוז- המבנים ותאי שטח יהיה באישור מהנדס העיר.

6.6.3 ביוב- כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.6.4 מים - אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר.

6.6.5 קווי תקשורת – קווי התקשורת בשטח התכנית יהיו תת – קרקעיים.

6.7 עבודות עפר

כמות חומרי חפירה ומילוי לא צפוי להיות מעל 100,000 מ"ק. במידה והיקף עבודות עפר יעלה על 100,000 מ"ק, יוצגו פתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בשלבי התכנון המוקדמים ככל הניתן לאחר אישור תוכנית זאת ועפ"י הנחיות מינהל התכנון במשרד הפנים כפי שיהיו בתוקף.

7. ביצוע התוכנית

7.1 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית, 10 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: שיכון עובדים השקעות בע"מ	ש"כ"ן תל"נ"ן נדל"ן והשקעות) בע"מ	מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: רמי מרש	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ	מרש אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	מספר תאגיד:
חוכרים	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: שיכון עובדים השקעות בע"מ	ש"כ"ן תל"נ"ן נדל"ן והשקעות) בע"מ	מספר תאגיד: