

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 14/202/03/5

שם תוכנית: מגורים 50 יח"ד בשכונת רמות, באר שבע

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 09.04.2014  
**נתקבל**

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>1965 - התשכ"ה, הבניה, התשכ"ה - 1965          משרד הפנים - מחוז הדרום          הוועדה המחוזית לחינוך היום:          לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית          תאריך: 10/6/14</p>	
---	--

--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו משנה ייעוד מגרש המיועד לבנייני ציבור ומגרשים המיועדים למגורים ב' לאזור מגורים א'. התכנית מפחיתה את כמות יח"ד המאושרות המקום מ 78 יח"ד במגורים ב' ל 50 יח"ד בבתים חד משפחתיים.

תכנית זו היא תוצאה של אי ביקוש לסוג מגורים שהוצע בתכנית המאושרת וסקר מוסדות ציבור שנערך בשכונת רמות. אשר מסקנותיו סוכמו עם עיריית באר שבע, משרד החינוך ומ.מ.י. תוצאת סקר זה הצביע על כך שקיים עודף בהקצאת קרקע לבנייני ציבור בפלח זה בשכונה. אופי וצורת המגרשים תוכנן כך, שישתלב בשכונה הקיימת בצורה המיטבית תוך התחשבות בטופוגרפיה בצירי מבט לאנדרטת הנגב.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מגורים 50 יחיד בשכונת רמות, באר שבע	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
14/202/03/5	מספר התוכנית		
65.092 ד'		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
17.3.14	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
לא רלוונטי	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**

באר שבע	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
183000	קואורדינטה X		
575800	קואורדינטה Y		
רמות 4 בין הרחובות משה חיים אלישר, רח' אלדד (ישראל שייב) ורח' יוחנן בדר		1.5.2 תיאור מקום	
באר שבע	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר שבע	נפה		
באר שבע	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות
רמות	שכונה		
משה חיים אלישר, רח' אלדד (ישראל שייב) ורח' יוחנן בדר	רחוב		

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6 כ.ב.	-	חלק	-	10
38247	מוסדר	חלק	68-71, 98,99,114,115,123,124	129,127
38198	מוסדר	חלק	112,117, 125	114,126,128

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
6 כ.ב.	38247
6 כ.ב.	38198

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
202/03/5	5910, 5909, 5209, 5210, 5211, 5212, 5841, 5842, 5410, 5411
3 / 34/במ/5	514,2016,1003,2023,1007,1004,2025
77/102/02/5	4,10

**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
202/03/5	שינוי	תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות המאושרות בתחום הקו הכחול	4668	4.8.1998
3 / 34/במ/5	שינוי		4400	19.4.1996
77/102/02/5	שינוי		4503	16.3.1997

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים בע"מ	17.3.14		13		מחייב	הוראות התוכנית
			18.3.14	1		1:1250	מחייב	תשריטת התוכנית
		ישראל צוויק	13.8.13	2		1:500	מנחה	נספח נופי וחתכים
		מהוד בע"מ	26.8.13	1		1:500	מנחה	נספח הסדרי תנועה וחניה
		מרש אדריכלים	אוקטובר 2007			46		רקע

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

#### 1.8.1 יזם ומגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				רשות מקרקעי ישראל		רח' התקוה 4 ב"ש	6264219		6264220	

#### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל		רח' התקוה 4 ב"ש	6264219		6264220	

#### 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	רמי מרש		39616	מרש אדריכלים בע"מ	512367566	יצחק נפחא 25, ב"ש	08-6272427		08-6209126	
מודד	ראול מרקוביץ	068277813	441	ראול מרקוביץ מודד מוסמך		רחובות 76534 רח' יהודה הלוי 34	08-9350649		08-9416842	
יועץ תנועה	מהנדס מולי שגל		6785	מהוד בע"מ	512334830	רח' יהודה הנחתום 4 בית בלטק ב"ש	08-6288060		08-6288070	
יועץ פיתוח	אדריכל נוף ישראל צויק			צויק אדריכלות ועיצוב הסביבה בע"צ	514318278	ת.ד. 507, מיתר	077-7518053		077-7665016	

**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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת 50 יח"ד בשכונת רמות, ב"ש.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי לתוכנית מפורטת מס' 202/03/5 להקמת מתחם מגורים א' על ידי:
1. שינויים ייעוד משטח המיועד ל"שטח לבנייני ציבור" ל"מגורים א', שטח ציבורי פתוח ולדרכים".
  2. שינוי יעוד המיועד ל"אזור מגורים ב'" ל"מגורים א' ושטח ציבורי פתוח"
  3. שינוי יעוד מ"אזור מגורים ב'" ל" אזור מגורים א',
  4. הרחבת דרכים קיימות והתוויית דרכים חדשות.
  5. חלוקת השטח המיועד למגורים ל-50 מגרשים חד-משפחתיים.
  6. קביעת השימושים המותרים בכל ייעודי הקרקע.
  7. קביעת זכויות ומגבלות בניה.
  8. קביעת מספר קומות – 2/3 קומות.
  9. קביעת קווי הבניין.
  10. קביעת הנחיות בניה והוראות לעיצוב אדריכלי.
  11. קביעת הוראות לפיתוח השטח ולתשתיות.
  12. קביעת תנאים להוצאת היתרי הבניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 65.084 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	0		- 14984	14984	מ"ר	בנייני ציבור
	50		- 28	78	יח"ד	מגורים
	14,478		+ 3758	10,720	מ"ר	

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				תאי שטח	יעוד
			הנחיות מיוחדות		
				1-50	מגורים אי
				502	מתקנים הנדסיים
			601	601-604	שטח ציבורי פתוח
				1000-1002	דרך מאושרת
				1500,1501	דרך מוצעת
				401	שביל
				500	דרך משולבת

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
45.5	29,641	מגורים אי	55.43	36,019	שטח לבנייני ציבור*	
0.07	45	מתקנים הנדסיים	24.34	15,843	אזור מגורים בי *	
35.56	23,148	שטח ציבורי פתוח	11.79	7,673	דרך מאושרת	
11.79	7,674	דרך מאושרת	1.22	793	שביל להולכי רגל *	
6.18	4,023	דרך מוצעת	0.14	93	מתקן הנדסי *	
0.39	253	שביל	0.36	232	שטח ציבורי פתוח	
0.47	308	דרך משולבת	6.34	4,130	שטח ציבואי פתוח אקסטנסיבי *	
100	65,092	סה"כ	100	65,092	סה"כ	

\* יעוד שאינו לפי מבאיית



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א' (תאי שטח 50-1)
4.1.1	שימושים
א	מבני מגורים חד משפחתיים וכן משרד ביתי, קליניקה.
4.1.2	הוראות
א	<p>1. גובה הבניינים יתוכנן עד 8.0 מ'. הגגות יהיו שטוחים כאשר מפלס המדידה הוא 0.00 של קומת הכניסה.</p> <p>2. תותר הקמת מרתף בגבולות המבנה הבנוי מעליו, שטח המרתף יחשב כשטח שרות. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו, ולא יבלוט מעל 0.90 מ' מפני קרקע סמוכים.</p> <p>3. חובה לתכנן 2 מקומות חניה בתחום המגרש. תותר בניית מוסך ביתי כחניה פנימית וכחלק ממבנה הבית העיקרי ובאותם חומרי גמר. תותר חניה מקורה בקו בנין 0 קדמי וצדדי במקום המיועד לכך בתוכנית הפיתוח, עפ"י פרט מחייב שינתן במסגרת תוכנית הפיתוח ובכל מקרה יתוכנן כך שחזית מקסימלית לכביש תהיה של 3 מ'. גובה מבנה החניה יהיה 2.8 מ' וסככת החניה תהיה שטוחה בלבד ותבנה מחומר קל כגון פח. לא תותר חניה במרתף.</p> <p>4. חובה לבנות מחסן בשטח שלא יעלה על - 8.0 מ"ר ב ק. קרקע בגבולות קווי הבניין כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי עם גישה ישירה מהחצר.</p> <p>5. תותר הקמת בריכת שחיה מחוץ לתחום קווי בנין ובלבד שהמרחק המינימלי של כל קיר מקירות הבריכה לגבול מגרש יהיה 2.0 מ'. תנאי למתן היתר לבריכת השחיה יהיה אישור משרד הבריאות ועל פי הנחיות הבריאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</li> <li>• בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</li> <li>• מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופו שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</li> </ul> <p>6. המבנים יחופו באבן בהירה מלבנית מלוטשת ו/או מסותתת בסיתות עדין (תלטיש) ב 60% מהחזית. היתר יחופה באבן דומה או לחלופין בטיח אקרילי צבעוני בגוונים מדבריים באישור מהנדס העיר. יותרו שילובים של זכוכית, בטון חשוף, פלדה, נחושת ואלומיניום במכסת 40% שאינם מחופים באבן.</p> <p>7. ניקוז הגגות יהיה בתחום המגרש ע"פ הנחיות מהנדס העיר ולכל הפחות 50% ממנו יהיה לאדמה טבעית.</p> <p>8. כרכובים ארכיטקטוניים וכרכובי הצללה יבלטו עד למקסימום של 0.8 מ' מקירות הבניין.</p> <p>9. קולטי שמש ומערכות סולריות יוסתרו ע"י מעקה הגג או לחלופין ע"י מיסתור אשר יבנה כחלק מהמבנה.</p> <p>10. תותר בנית קורות מבטון עם תמיכה בקומת קרקע מעל משטחים מרוצפים עד 40% מעבר לקו בניין. הקונסטרוקציות הנ"ל יהו חלק בלתי נפרד מהבית ליציבותו ועיצוב אדריכלי.</p> <p>11. לא יבנו מצללות מעץ בחזיתות הקדמיות בכל המתחם.</p>
ב	<p style="text-align: center;">הוראות למגרשים 24-39</p> <p>1. תותר בניה מדורגת ב 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.</p> <p>2. קומת עמודים מפולשת תשמש לחניה, ממ"ד, מחסן וסטודיו/קליניקה/ משרד ביתי.</p> <p>3. קומות א' ו ב' ישמשו למגורים בבניה מדורגת.</p> <p>4. גובה בניה עד 10 מ', ממפלס הכביש, לא תותר בניית מרתף.</p> <p>5. עבודות הפיתוח בדפנות המגרשים, כך שתיווצר דופן "רכה" ומדורגת שתורחק ממגרשי המגורים, (באמצעות טרסות ופיתוח נופי, כמתואר בנספח הבינוי והפיתוח), יבוצעו ע"פ תכנית פיתוח שתובא לאישור הועדה המקומית וע"י יזם תכנית זו ו/או מי מטעמו.</p>
ג	<p style="text-align: center;"><b>הנחיות כלליות לתכנית פיתוח</b></p> <p>תכנית פיתוח תוגש לאישור העירייה ע"י מגיש תוכנית זו ותכלול את כל המתחם. תוכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: פריסת קירות פיתוח וגדרות ופרטי גדר מחייבים/ קירות אחידים, מיקום פילרים, מיקום שערי כניסה להולכי רגל, חניות כולל פרט מחייב לסככות הרכב,</p>

<p>מפלסים, תכנית הפילירים, מתקני פינני אשפה, גובה כניסה קובעת, תשתיות, נטיעות ופרטי פיתוח נוספים שידרשו ע"י הוועדה המקומית. בנוסף לכך עמידה בהנחיות הבאות:</p> <p>1. על כל מגרש מוטל ביצוע קירות התמך לתמיכתו וזאת בתחום גבולות המגרש, ממפלס פני הקרקע הסופיים של המגרש.</p> <p>2. התשתיות, הגומחות ומתקני פינני האשפה הבולטים מעל מפלס הדרכים, ישולבו בגדרות וקירות התמך. מכלי הגז לא יפנו לרחובות ויהיו מוסתרים בתוך המגרשים או במתקנים מיוחדים.</p> <p>3. במגרשים עד 50 לא יותרו קירות פיתוח מעבר לגובה המתוכנן בתכנית נספח נופי או בגובה +/- 000 של המבנה. יום התוכנית יבצע הנמכת הקירות הקיימים בהתאם.</p>	
---	--

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח (601-604)</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א</b>	<b>תאי שטח 602,603</b> - שטח זה ישמש לגינון אקסטנסיבי ויפתחו כדופן רכה ומדורגת כך שתורחק ממגרשי המגורים באמצעות טרסות ופיתוח נופי, כמתואר בנספח הפיתוח.
<b>ב</b>	<b>תאי שטח 601,604</b> - בשטח הציבורי יפותח פארק אינטנסיבי שיכלול גינות לילדים, מסלעות, מצללות, פינות ישיבה, מתקני משחקים, אלמנטים בעלי אופי אומנותי, גראפי ומעבר קווי תשתית על ותת קרקעיים. התכנון הנופי של הפארק ייעשה תוך התייחסות להיותו חלק מהפארק המדברי (פארק האנדרטה) ויושם דגש על התפתחות הפארק "מדברי" ל"אינטנסיבי" בכלל זה יפורטו רשימת הנטיעות וכדומה.
<b>ג</b>	הנחיות מיוחדות - השטח המסומן ע"ג התשריט ומתואר במקרא כהנחיות מיוחדות מיועד לשמש ציר מבט מרחוב האנדרטה, בפיתוח השצ"פ לא תתאפשר הסתרת הנוף לכיוון אנדרטת הנגב.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: שביל (תא שטח 401)</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטחים אלו ישמשו שבילי מעבר להולכי רגל ולתשתיות. יותרו עבודות פיתוח, גינון, מצללות לא אטומות, ריהוט גנני, העברת תשתיות על ותת - קרקעיות.

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: מתקנים הנדסיים (תא שטח 502)</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו לתחנת טרנספורמציה עפ"י הכללים והנחיות הנהוגים ע"י ספק החשמל.

<b>4.5</b>	<b>שם ייעוד: דרכים (תאי שטח 1002-1000, 1501, 1500)</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	תוואי ורוחב הדרך כמסומן בתשריט
<b>ב.</b>	ישמש לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	אפיון מדרכות - ינטעו עצי רחוב רבים נותני צל ככל האפשר. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.

<b>4.6</b>	<b>שם ייעוד: דרך משולבת (תא שטח 500)</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכנית מספר 34/במ/5
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
	בהתאם לתכנית מספר 34/במ/5

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה ב %				מספר יח"ד (3)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי			
			עיקרי	שרות										שרות	עיקרי	
מגורים א'	1,2,5,7-16, 40,41, 18-22	470-600	50%	10%	(2)10%	-	לי"ר	70%	20	2	8	40	2	20	70%	כמסומן בתשריט
	,3,4,6,17,23 42-50,	600	45%	10%	10%	-	לי"ר	65%	14	2	8	40	2	14	65%	כמסומן בתשריט
	24-39	500	55%	15%	-	-	לי"ר	70%	16	2	10	40	2	16	70%	כמסומן בתשריט
	סה"כ יח"ד	-	-	-	-	-	-	-	50	-	-	-	-	-	-	-
שצ"פ	601,604	1636	3%	-	-	-	לי"ר	3%	-	1	10	3%	-	-	3%	כמסומן בתשריט
מתקנים הנדסיים	502	45	90%	-	-	-	לי"ר	90%	-	1	5	90%	-	-	90%	כמסומן בתשריט

הערה:

1. שטחי שרות על קרקעיים ישמשו לממ"ד 12 מ"ר, מוסך ביתי או סככות חניה 30 מ"ר, מחסן 8 מ"ר ובלטות ארכיטקטוניות.
2. שטחי שרות תת קרקעיים ישמשו למחסן, ממ"ד ומתקנים טכניים.
3. יח"ד 1 לכל תא שטח/מגרש.

**6. הוראות נוספות**

**6.1. תנאים למתן היתרי בניה**

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
- א. אישור תוכנית פיתוח ע"י הוועדה המקומית שתוגש ע"י מגיש תוכנית זו לכלל המתחם. אישור תוכנית הפיתוח יהווה תנאי להיתר בניה לעבודות הפיתוח והתשתיות.
  - ב. תנאי למתן היתרי בניה למגרשים 24-39 בינו תחילת ביצוע עבודות פיתוח להכשרת המגרשים וטיפול בדופן הגובל עם פארק האנדרטה, כמתואר בנספח הבינוי והפיתוח, ע"י יזם התכנית או מי מטעמו.
  - ג. אישור תכנית הסדרי התנועה ע"י רשות תמרור.
  - ד. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פיננסיים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פיננסי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
  - ה. קיומן של תוכניות ביוב מאושרות כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.

**6.2. חניה**

החניה תתוכנן בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה של עיריית ב"ש שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.3. חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

**6.4. הפקעות לצרכי ציבור**

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.

**6.5. הנחיות כלליות לתשתיות**

כללי – כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

**א. 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו חשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו

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.

- ב. ניקוז- המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.
- ג. ביוב- כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ד. מים - אספקת מים תהיה מהרשת המקומית לפי תנאי מהנדס העיר.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

בתוכנית זו לא מוגדרים שלבי ביצוע.

**7.2 מימוש התוכנית**

א. זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום ראשית הביצוע.

**8. חתימות**

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לצורך הכינון בלבד, אנו כפופים להחלטות כל גורם ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים כנינו, ואין חתימתנו זו באה כמקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

שם:	דחל יצחק	מגיש ויזם התוכנית
חתימה:	ש. מתכנן	
תאריך:	9.4.14	
מספר תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל	
רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום		

שם:	מרש אדריכלים בע"מ	עורך התוכנית
חתימה:	יצחק נפחא 25 ת.ד. 17509	
תאריך:	טל 08-6270689, פקס 08-6209126	
מספר תאגיד:	512367566	

שם:	מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
חתימה:		
תאריך:		
מספר תאגיד:		