

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס': 55/167/03/5
שם תוכנית: בית מטבחים במגרש 159א', א.תעשיה עמק שרה- באר שבע

לשכת התכנון והבניה המחוזית
 משרד הנכס-מנהל המחוז
 07 07 2014
 יתקבל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, הונשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית לחליטה ביום: <u>2/6/2014</u> 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>תאריך: <u>28/8/2014</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

בית המטבכיים העירוני השוכן בתחום פארק נחל באר שבע איננו מתאים עוד לתכניות הפיתוח העתידיות. לאור דרישת משרד החקלאות להקמת בית מטבכיים חלופי בתחום גבול השיפוט של העירוני, יוזמת הועדה המקומית לתו"ב באר שבע העתקת בית המטבכיים לאזור התעשייה עמק שרה. במסגרת התוכנית נערך שינוי לייעוד השטח מאזור מלאכה ותעשייה זעירה ל"תעשייה" במטרה לאפשר הקמתו של בית מטבכיים עירוני. מיקום המגרש באיזור התעשייה עמק שרה מגרש מסי 159, באר שבע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית

בית מטבחים במגרש 159א', עמק שרה-באר שבע

מספר התוכנית 55/167/03/5

1.2 שטח התוכנית 7.650 דונם

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה יוני 2014

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• כן ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק • לייר

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

X=182575 קואורדינטה X
Y=569525 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר שבע בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע
יישוב באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה איזור תעשיה עמק שרה
רחוב שורק

מספר 159 א

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38459	• מוסדר	• חלק	22	59
38478	מוסדר			21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38459	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
93/102/02/5, 43/בת/5	159 א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30/06/1996	4423	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' 43/בת/5 ממשיכות לחול.	• שינוי	43/בת/5
30/03/1999	4741	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' 93/102/02/5 ממשיכות לחול.	• שינוי	93/102/02/5
16.11.06		תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' 3/ב/34 ממשיכות לחול.	• כפופה	תמ"א 3/ב/34
12.07.07		תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' 4/ב/34 ממשיכות לחול.	• כפופה	תמ"א 4/ב/34

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	יוסף אבו ג'בר	יוני 2014		18		• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	יוסף אבו ג'בר	יוני 2014	1		1: 500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	יוסף אבו ג'בר	יוני 2014	1		1: 500	מנחה	נספח בינוי
	ו. מחוזית	אלדד שרוני	יוני 2013				מנחה	מסמך סביבתי

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 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
	עיריית באר שבע			עיריית באר שבע		כיכר מנחם בגין 15 84100	08-6463735		08-6406460		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	מנהל מקרקעי ישראל				קרית הממשלה רח' התקווה 4 באר שבע	08-6232293			

1.8.4 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	אדריכל. יוסף אבו ג'בר	58562216	104941	אל מהנדסון		רהט ת.ד. 1040		0522304493		a.jaber100@gmail.com
מודד	מודד מוסמך	307164806	826	מ.ג.ה. מדידות גאולוגיה והנדסה בע"מ		ת.ד. 1456 מיקוד, 84114, בנין בלטיק	08-6286074		08-6236255	
יועץ סביבת	מתכנן סביבתי	51259547		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	512739053	ת.ד. 8776 איזור תעשייה נתניה דרום 42160	09-8854291	052-8833011	09-8854576	esharony@netvision.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	לא רלוונטי

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 בית מטבחיים עירוני במגרש מס' 159 איזור תעשייה עמק שרה באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד הקרקע מ"אזור מלאכה ותעשייה זעירה" ל"תעשייה".
- קביעת זכויות בניה מגבלות והנחיות בניה.
- קביעת קווי בנין.
- קביעת שימושים המותרים.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 7.650 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		0	-6650	6650	מ"ר	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
		5500	+5500	0	מ"ר	תעשייה

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	יעוד
תמ"א 3/ב/34, תמ"א 4/ב/34				159א	איזור תעשייה
				1001	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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
91.50%	7000	תעשייה		91.50%	7000	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
8.50%	650	דרך מאושרת		8.50%	650	דרך מאושרת
100	7650	סה"כ		100	7650	סה"כ

הערה: הפרש הגדלים בשטח המגרש בין המצב המאושר למצב הוא 13 מ"ר, הפרש בין השטח בת.ב.ע לבין המדידה שנערכה למגרש בפועל.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: איזור תעשייה
4.1.1	שימושים:
א.	בית מטבחיים.
4.1.2	הוראות:
כללי	הקמת בית מטבחיים הכולל: משרדים, מכלאות, מבנה שחיטה, איזור קירור, מלתחות, שירותים, מרתף, חצר פריקה, חניות, איזור לטיפול בשפכים ופסולת.
עיצוב אדריכלי	<ol style="list-style-type: none"> 1. הבניה תהיה מחומרים קשיחים. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על גבי תוכניות להיתר בק"מ 100:1 לאישור מהנדס העיר. 2. המכלאות מיועדות לקליטת בעלי חיים, (שהיה לפי השחיטה) יבנו מבניה קלה (פלדה) ומחומרים עמידים אשר נתנים לשטיפה ולנקוי, רצפת המכלאות תהיה מבטון ותנוקז למערכת טיפול בתחום המגרש לאישור היחידה הסביבתית של עיריית באר שבע.
גובה הבניינים	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניה של עד 2 קומות בגובה מירבי עד 10 מ' לרום הגג. 2. המדידה תהיה ממפלס הכניסה הקובעת לבנין.
מרתף	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת קומת מרתף אשר גובהו לא יעלה על 3.5 מ'. 2. קומת מרתף תיבנה בתוך הקונטור של קומת הקרקע בהתאם לזכויות הבניה המותרות.
מתקנים טכניים	<ol style="list-style-type: none"> 1. קולטי השמש ודוודי המים יהיו מוסתרים וישולבו כחלק מעיצוב המבנה. 2. תותר הקמת מערכות טכניות עפ"י דרישות הרשויות על גג המבנה. 3. גובה קולטי השמש לא יעלה על 1.5 מ' מהרום המירבי של הבנין. 4. מערכת מיזוג האויר תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. יחידות מיזוג האויר שיותקנו על גבי קירות המבנה יוסתרו על ידי מסתורים בהתאם לעיצוב המבנה.
גדרות	<ol style="list-style-type: none"> 1. הגדרות יהיו חלק איטגרלי מחזית המבנה. 2. גובה הגדר יהיה 3 מ', הגדר תחולק ל- 2 מ' מסד בנוי מחופה אבן, בטון חשוף או טיח ומטר עליון יהיה עשוי לוחות פח לפי פרט לאישור מהנדס העיר.

<p>בניה ירוקה</p>	<p>1. בקשה להיתר בניה מתוקף תוכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לפי ההנחיות התקופות לאותה עת, כגון:</p> <p>א. הצללת חזיתות</p> <p>ב. שימור אנרטגי</p> <p>ג. בידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית.</p> <p>ד. שימוש וניצול אנרגיה סולארית.</p> <p>ה. הצללת שטחים ציבוריים.</p> <p>ו. אמצעים לחסכון במים שפירים.</p> <p>ז. שימוש בתאורה טבעית.</p> <p>ח. תכנון פתחים באופן אשר יאפשר אוורור טבעי איכותי.</p> <p>ט. מחזור פסולת</p> <p>י. שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע עפ"י הוראות תמ"א 4/ב/34 , 3/ב/34.</p>
<p>הנחיות לפיתוח</p>	<p>1. מכלי הגז יהיו מוסתרים בתוך המגרש או במתקנים מיוחדים לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>2. גמר קירות הפונים לדרכים, לשבילים ולשצפ"ים יהיה אחיד לאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. השטח הפתוח בתחום המגרש יגונן.</p> <p>4. 10% לפחות משטח המגרש ימש כמדמה מחלחלת.</p> <p>5. פתרון עבור פילרים של חב' בזק, חב' חשמל וחב' תקשורת יינתנו בתחום המגרש.</p> <p>6. כל קווי התשתיות שבתחום התוכנית לרבות חשמל, צינורות ביוב, מים ראשיים, תקשורת וכיו"ב (למעט מתקנים סלולריים) תהינה תת-קרקעיות.</p>
<p>תשתיות</p>	<p>1. בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים יעשה טיפול מקדים במתקנים שיוקמו בתחום המגרש בטרם חיבורים למערכת המרכזית, תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים אל הקרקע ו/או מערכת הניקוז ו/או מי התהום.</p> <p>2. נגר עילי העלול להכיל מזהמים שמקורם בפעילות בית המטבחיים יהיה דינס כדין שפכים תעשייתיים ויעשה בהם טיפול מקדים במתקנים שיוקמו בתחום המגרש בטרם חיבורים למערכת המרכזית.</p> <p>3. יובטחו דרכי טיפול בפסולת, שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. מתקן אצירת הפסולת יהיה מרוצף סגור בחזיתות ותימנע כניסת בעלי חיים, שטחו יאפשר הוצאה והכנסה נוחה של מיכלי האשפה, יותקנו בו ברז שטיפה ותאורה, רצפתו תנוקז למערכת הביוב.</p>

4.2	דרכים
א.	<p>1. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון להסדרי התנועה לרבות תכנון רמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אל המגרש וממנו לאישור מהנדס העיר</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית משטח (השטח %)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	נתון כולל של שטחי בניה בכל תא שטח לגבי כל תא שטח	שטחי בניה - מ"ר		מעל מפלס הכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
0	0	0	0	1	2	10מ'	60%	לי"ר	לי"ר	96%	6700 מ"ר	500 מ"ר	500 מ"ר	700 מ"ר	5000 מ"ר	7000	159A	תעשייה

(1) גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 3.5 מ' נטו.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- א. תנאי להוצאת היתר בנייה, יהיה הגשת תוכנית בינוי ופיתוח, שתוגש בקנה מידה 1:250 התכנית תתייחס לאקלים המקומי ולהיבטים של בנייה ירוקה ותכלול הוראות מפורטות בדבר: מיקום חצר הפריקה, מיקום חניות, מיקום אזור לטיפול בשפכים, מפלסי קרקע סופיים, פרטי חזיתות ופתחים, עיצוב הגגות ושיטת הטיפול בהם, פירוט הכניסות למבנה, חתכי בניין טיפוסיים, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים מחייבים לשערים וגדרות, מתקנים לאצירת אשפה, פיתוח השטח לרבות מפלסי קרקע טבעיים, פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, מתקנים הנדסיים וכול פרט שידרש ע"י מהנדס העיר, לאשור מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. תנאי להיתר יהיה אישור תכנית בינוי, פיתוח והסדרי תנועה וחניה ע"י הוועדה המקומית.
- ג. היתר בניה ינתן לאחר תיאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ד. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תאגיד מי שבע בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- ה. חו"ד היחידה לאיכות הסביבה של עיריית באר שבע.
- ו. התאמת איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ז. היתר בניה ינתן לאחר תיאום עם רשות העתיקות לגידור השצ"פ (מגרש מס' 400) המוגדר כאתר ארכיאולוגי.
- ח. תנאי לחפירה יהיה תיאום נושאים סביבתיים עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע וצרוף חו"ד סביבתית.
- ט. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לפתרון הטיפול בשפכים.
- י. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בדיקה פרטנית של עמידה בהנחיות למניעת זיהום אויר ומפגעי ריח לפי עקרונות הדרקטיבה האירופית.
- יא. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה למסמך ולהנחיות בעניין שפכי בית המטבחיים אשר ייערכו באופן השוואתי על מסמכי הייחוס ואל סקירת ה - BAT - Best Available Technique.
- יב. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה, להצגת תכנון מפורט עבור שימוש באמצעים לטיפול בשפכים ופסולת ומניעת חלחול וזיהום מקורות מים, מניעת מפגעים סביבתיים לרבות מפגעי ריח וזיהום אויר, זיהום קרקע ומים, טיפול וסילוק תמלחות ומניעת הזרמת שפכים לא מטופלים למערכת הביוב העירונית.
- יג. כתנאי להוצאת היתר הבניה על המפעל להציג את הטכנולוגיה המיטבית לפי הדרקטיבה האירופית, למניעת זיהום אויר ומפגעי ריח, אמצעים לטיפול בשפכים, תמלחות ופסולת ומניעת חלחול וזיהום מקורות מים. על המפעיל יהיה להעביר לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה את התכנון המפורט של המתקנים המתוכננים והאמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.

איכות הסביבה		6.3
א.	<p>1. הנחיות בנושא מניעת זיהום אויר ומפגעי ריח יקבעו לפי עקרונות הדרכתובה האירופית באשר ל"מניעת זיהום אויר ומפגעי ריח" (IPPC Slaughterhouses and Animals By-products Industries).</p> <p>2. יינקטו האמצעים הטכנולוגיים והתפעוליים המיטביים המפורטים במסמכי הייחוס לרבות קרור של תוצרי השחיטה וקריר של מתקני הפסולת, סגירה וטיפול באויר של מתקן השפכים ותפעול מיטבי של שטח המכלאה לרבות ניקוי ופינוי הפרש בכל יום.</p> <p>3. בשלב היתר הבניה יהיה על המפעל להציג לאישור משרד להגנת הסביבה את הפרטים לגבי אמצעים הטכניים והתפעוליים.</p>	<p>מניעת זיהום אויר וריחות</p>
ב.	<p>יאסר כל שימוש באמוניה לצרכי קירור</p>	<p>חומרים מסוכנים</p>
ג.	<p>1. איסוף התמלחת לצורך סילוקה לאתר מורשה יעשה במיכלים עיליים סגורים.</p> <p>2. לא יותר להקים בריכות/מתקנים פתוחים מכל סוג שהוא עבור התמלחות.</p> <p>3. אופן הטיפול בתמלחות, טרם הזרמתם למוצא הימי, יפורט בשלב היתר הבניה.</p> <p>4. תערך הפרדה מוחלטת בין התשתיות השונות בבית המטבחים לרבות הפרדה פיזית בין הזרמים המתוקים – זרמי תמלחת ופסדים למניעת זליגה למערכת הביוב של עומסים אורגניים ותמלחות.</p>	<p>הטיפול בתמלחת</p>
ד.	<p>1. הגשת פרק העוסק בשפכי בית המטבחים אשר ייערך באופן השוואתי עם מסמכי הייחוס ואל סקירת ה - BAT - Best Available Thechnique, לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. השפכים לאתר מתקן הקדם יעמדו בתקנות לשפכי תעשייה.</p>	<p>הטיפול בשפכים</p>

תשתיות כלליות		6.4
כללי	<p>כל קווי התשתית שבתחום תוכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>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 עילי.</p> <p>- מים – חיבור המים יתואם עם תאגיד המים והביוב (מי שבע) ובהנחיתם.</p> <p>- ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של איזור התעשייה עמק שרה ובתיאום עם תאגיד מי שבע והנחיתם.</p> <p>טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס הועדה ובאישור חב' התקשורת</p>	

6.5 . הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי 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.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים 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.

מ' 2.25	מ' 2.00	מ' 6.50	מ' 5.00	מ' 8.50	מ' 13.00	מ' 9.50	מ' 20.00	מ' 35.00
א. קו חשמל מתח נמוך		ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח		ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו		

*באיוזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

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

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

על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.2 חנייה	
א.	סה"כ תקן החנייה יעמוד על 20 חניות פרטיות ו 8 חניות תפעוליות אשר יהיו בתחום המגרש.

6.6 היטל השבחה	
א.	הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.7 הפקעות לצורכי ציבור	
א.	המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.8 חלוקה ורישום	
א.	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימון ז' לפרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.

6.9 אתר עתיקות	
א.	- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.
ב.	- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.
ג.	- אין לבצע כל עבודה בתחום התכנית טרם יש גידור השטח הגובל בשצ"פ המוכרז כאתר הארכיאולוגי מגרש מספר 400).

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע- ל"ר

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 2/7/14</p> <p>מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: עירית באר שבע</p> <p>תאגיד/שם רשות מקומית:</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך:</p> <p>מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: </p> <p>104941 28/79</p>	<p>שם: יוסף אבו ג'בר</p> <p>תאגיד: אל מהנדסון</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך:</p> <p>מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p> <p>תאגיד:</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך:</p> <p>מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מנהל מקרקעי ישראל</p> <p>תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>