

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תוכנית מס' 134/177/03/5

הקמת מבנה מגורים, מסחר ותיירות
ברח' ההגנה 19 – סמילנסקי 53
בעיר העתיקה, באר שבע

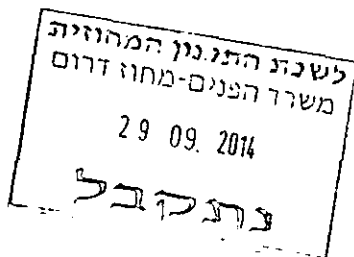
דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים



מתן תוקף 1965	הפקדה
חש"פ: 15/14 - תו"פ: 15/14 הוועדה המחוזית החליטה ביום: 28/9/14 לאשר את התכנית ☒ התכנית אינה כוללת אישור השר ☐ התכנית נקבעה כענינה אישור השר יו"ר הוועדה המחוזית: תאריך: 28/9/14	

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו כוללת מגרש מס' 522 שלפי תב"ע מס' 6/116/03/5 היה מיועד לאזור מגורים ב' משולב הנמצא ברח' סמילנסקי 53 פינת רח' ההגנה, העיר העתיקה, באר שבע. התכנית המוצעת מאפשרת יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה המיועד ל 10 יחידות דיור מגורים, מסחר ותיירות בן 3 קומות ומרתף.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התוכנית
ומספר התכנית
הקמת מבנה מגורים, מסחר ותיירות
ברח' ההגנה 19 - סמילנסקי 53
בעיר העתיקה, באר שבע

מספר התוכנית 134/177/03/5

1.2 שטח התכנית 1.104 ד'

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה 1

תאריך עדכון 28.09.2014

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת כן

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכנית
היתרים או הרשאות ועדה מחוזית

תכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לעניין
תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 179550
קואורדינאטה Y 571960

1.5.2 תאור מקום המגרש נמצא בעיר העתיקה, באר שבע

נפה באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר שבע

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובת שבה חלה התכנית ישוב באר שבע

שכונה עיר העתיקה
רחובות ומספרי בתים סמילנסקי 53 - ההגנה 19

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38277	מוסדר	חלק מהגוש	-	65,87

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38277	38034

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
6/116/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 6/116/03/5 ממשיכות לחול.	4128	29.07.1993
7/177/03/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 7/177/03/5 ממשיכות לחול.	3505	3.11.1987

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		15		28.09.2014	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1:250		1	28.09.2014	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
נספח בינוי	מנחה ומחייב מבחינת מס' קומות, גובה מבנה ומיקום חצר פתוחה	1:200		1	28.09.2014	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה
	אבוקסיס שולה	68476266				רח' סמילנסקי 46, ב"ש	08-6233526	054-2275899	08-6651881		לא רלוונטי

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		אבוקסיס שולה	68476266				רח' סמילנסקי 46, ב"ש	08-6233526	054-2275899	08-6651881	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

אדריכל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שד' רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	054-4474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	בובליק גיאנה	311642979	1110	נגב מדידות		רח' שי עגנון 2/16, ב"ש	08-6441170	054-5237655	08-6441170	Negev_medidot @walla.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת מבנה של מגורים, מסחר ותיירות ברח' ההגנה 19 - סמילנסקי 53, העיר העתיקה, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1	שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ב' משולב ליעוד מגורים, מסחר ותיירות.
2.2.2	הגדלת היקפי בניה למטרה עיקרית במגרש המיועד לאזור מגורים, מסחר ותיירות מ- 55% בקומה 1 (במקרה של מסעדה 80%) ו 70% בשתי קומות ל- 180%.
2.2.3	קביעת שטח למטרת שרות מעל למפלס הכניסה הקובעת בהיקף של 20%.
2.2.4	קביעת שטח למטרת שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהיקף של 90%.
2.2.5	הגדלת מס' יחידות דיור מרבי המותר ל- 10.
2.2.6	שינוי בקווי בנין.
2.2.7	קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
2.2.8	קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
2.2.9	מתן פתרון לחנייה תת-קרקעית במגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם			1.104 ד'			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים, מסחר ותיירות	מ"ר	421	661+	1082		
	מס' יח"ד	1	9+	10		

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		אתר עתיקות/אתר היסטורי	522	מגורים, מסחר ותיירות
		אתר עתיקות/אתר היסטורי	100	דרכים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשרי על הה ראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
54.44	601	מגורים, מסחר ותיירות		52.63	581	אזור מגורים ב' משולב
45.56	503	דרכים		47.37	523	דרכים
100	1104	סה"כ		100	1104	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

הערה: הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובעה מההבדל בין מזידה גרפית למזידה אנליטית.

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים, מסחר ותיירות		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים: 10 יח"ד; מסחר ותיירות: גלריות, מועדונים חברתיים ותרבותיים, מסחר בחפצי אמנות ומלאכת מחשבת בלבד, מזנונים, בתי קפה ומסעדות, שרותים אישיים בתחום המקצועות החופשיים ושרותי תיירות.		א. ב.
הוראות		4.1.2
הוראות בינוי	א. 1. תותר הקמת מבנה בגובה עד 3 קומות, מבנה יציאה לגג ומרתף. קומת קרקע בסמיכות לבנין לשימור תהיה כגובה הקומה בבניין לשימור ובכל מקרה גובהה לא יעלה על 4.5 מ"ר. גובה קומה ממוצע לא יעלה על 3.5 מ"ר. גובה מרבי למרתף המיועד לשטחי שרות לא יעלה על 2.7 מ"ר. גובה מרבי למבנה יהיה 13 מ'. הגובה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת ויכלול גם מבנה יציאה לגג. 2. תותר הקמת 10 יחידות דיור. שטח עיקרי הממוצע של דירה לא יפחת מ- 60 מ"ר. 3. חייב להיות פתרון להקמת חצר פנימית בקומת קרקע השייכת למגורים. 4. גגות יהיו גגות בטון שטוחים וניקוזם יהיה לכיוון המגרש. מתקנים טכניים יוסתרו. כתנאי למתן היתר, תוכן תכנית מיוחדת לגג הכוללת את רכיבי המערכת הסולרית, את מסתורי המערכת הסולרית, את מתקני מיזוג האוויר ואת האנטנות. גגות ירוצפו ו/או יטופלו באגרנט בהיר בהתאם להנחית מהנדס העיר. גובה המעקה הבנוי לא יעלה על הנדרש בחוק התכנון והבניה. 5. בחזית לדרך יבנה הבניין בקו בנין אפס מחייב ב - 70% לפחות מאורך חזית המגרש. אם נבנה הבניין שלא על קו בנין אפס, תבנה גדר מסוג חומר הבניין על גבול המגרש בגובה מינימלי של 2.0 מ'.	
עיצוב אדריכלי	ב. 1. הבניין כולו, כולל כל הגדרות יצופה אבן טבעית מקומית, מלבנית ומסותתת עם אבן קופינג למעקות וגדרות תהיה בעובי 10 ס"מ לפחות. 2. קירות חוץ בחזיתות הצדדיות דינם כדין קירות חוץ בחזית הקדמית והאחורית מבחינת חומרי הגמר. 3. קירות חוץ בחזיתות הצדדיות בקו בניין אפס, כאשר שני המבנים אינם נבנים באותה עת, יהיו בגמר טיח עם פינות אבן שתי וערב – "קלבות וארכות". 4. ניתן לשלב טיח חוץ בקירות החוץ עד 20% משטח החזיתות. ניתן להשתמש בזוכית ובמתכת באישור מהנדס העיר. 5. עיצוב הפתחים יהיה בהתאם לפרופורציות מקוריות ועיצוב פתחים של העיר העתיקה, באישור יועץ השימור העירוני. 6. כל גדרות יהיו מחופים באבן מסוג הבניין. 7. תותר הקמת מרפסות הבולטות מגבול המגרש עד 80 ס"מ. 8. מעקות מרפסות יהיו מברזל מלא. מעקות בקו בניין "0" ומעקות הגגות יהיו בנויים. 9. כל האלמנטים של פרזול, נגרות ומסגרות, בקירות החוץ ובגדר יהיו מעץ או מברזל צבוע או מפרופיל בלגי, גווני התגמירים לפי טבלת צבעי התגמירים ובאישור מהנדס העיר. לא יותר שימוש בפלסטיק או בחומרים מתכלים. 10. גגות שטוחים ירוצפו ו/או יטופלו באגרנט בהיר בהתאם להנחיות הועדה המקומית. 11. גובה המעקה הבנוי לא יעלה על הנדרש בחוק התכנון והבניה. 12. לא תותר בניית קומת עמודים בכל תחום התכנית.	

ג.	הנחיות בראות	1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. 2. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. 4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
ד.	הנחיות בניה באבן	1. בתחום התכנית יותר שימוש באבן כדוגמת האבן האופיינית לעיר העתיקה. 2. יותר שימוש באבן טבעית מלבנית, בסיתות תלטיש, מוסמסס או מוטבה בגוון בג' כהה או צהוב – על פי דוגמא שתוכן ע"י היזם לאישור מהנדס העיר. 3. לא יותר זמלה נסור. 4. לא יותר שימוש בטרורטין. כאשר מותר גמר טיח, הטיח יהיה טיח בחספוס עדין או מגורד, בגוון קרוב לגוון האבן הטבעית, הכל לפי טבלת צבעי התגמירים ובאישור מהנדס העיר.
ה.	שילוט למסחר	1. חזית הבניין הכוללת מסחר תכלול את כל שלטי הפרסומת למבנה. לכל יחידה מסחרית יותר שלט פרסומת אחד. הפתרון התכנוני יהיה כפוף לאישורו של מהנדס העיר. 2. השילוט ייעשה באותיות בודדות המחוברות לקיר. לא יותרו שלטים על רקע אחד של פלסטיק/פח/מתכת עץ וכו'. 3. היתר בניה יוצא רק לאחר שסומנה בתכנית מערכת השילוט בבניין.

4.2	זרכים
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית.
4.2.2	הוראות
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% או מ"ר)										מספר קומות	קווי בנין (מטר)					
			מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
				עיקרי (%)	שרות (%)														סה"כ (%)
מגורים, מסחר ותיירות	522	601 ⁽⁵⁾	180 ⁽¹⁾	20 ⁽²⁾	200	-	90 ⁽³⁾	1742.9	לי"ר	80	10	לי"ר	13	3 ⁽⁴⁾	1	כמסומן בתשריט			

⁽¹⁾ לפחות 50% מסה"כ שטחי הבניה ייעד למגורים.

⁽²⁾ שטח שרות מעל הכניסה הקובעת כולל: מקלטים, מבואות משותפות, חדרי מדרגות משותפים, מעברים ציבוריים, שטחים למתקנים טכניים.

⁽³⁾ שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת כולל: חניות, מרתף, ח' אשפה.

⁽⁴⁾ מבנה יציאה לגג כלול בשטחי המבנה ולא ימנה במניין הקומות.

⁽⁵⁾ הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובעה מההבדל בין מדידה גרפית למדידה אנליטית.

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

- 6.1.1** היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2** היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
- 6.1.3** כתנאי למתן היתר, תוכן תכנית פיתוח שטח (הכוללת: גבהים סופיים, ניקוז, עצים לשימור והעתקה, נטיעות, והשקיה, ציון שבילים ורחבות, ריצוף וחומרי גמר, תאורה, קירות תומכים, מדרגות, אבני קצה ושפה, ספסלים, לוחות שלטים ומודעות, מתקני אשפה, גומחות תשתית – לחשמל, בוק וטל"כ, מתקני גז, פרגולות, וכו') בקני"מ 1:100. כל עבודות הפיתוח, הגינון והנטיעות בתחום התכנית יבוצעו בהתאם לתכנית זו, אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.
- 6.1.4** כל בקשה להיתר בניה תכלול מסמך התארגנות ותפעול למשך ביצוע החפירה והבניה, יבטיח את מזעור המטרדים לתנועה ולמגרשים הסמוכים, והתחייבות לפינוי כל המתקנים ביצוע העבודות.
- 6.1.5** תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות, והמתקנים הדרושים כדין לשימוש של נכים.
- 6.1.6** כתנאי למתן היתר בניה, תוכן תכנית מפורטת לגג הכוללת את רכיבי המערכת הסולרית ומסתוריה, את מתקני הקירור (מזגנים) ואת האנטנות.
- 6.1.7** לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל בנין או מגרש הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
- 6.1.8** כתנאי למתן היתר, תוכן תכנית לחזית המבנה למסחר, הכוללת את כל שלטי פרסומת למבנה. לכל יחידה מסחרית, יותר שלט פרסומת אחד. מיקום השלט טעון אישור מהנדס העיר.
- 6.1.9** תנאי למתן היתר בניה הוא פרוט מחייב בקני"מ 1:25 של פרטים אופייניים (חלון, פינת בניין, כרכוב ועוד) בהתאם לאישור יועץ השימור עירוני.
- 6.1.10** תנאי למתן היתר יהיה אישור רשות העתיקות.
- 6.1.11** הועדה רשאית לסרב להוצאת היתר בניה ובתנאי שיוכנסו לתכניות השינויים המתאימים לשביעות רצונה.
- 6.1.12** מבנים וגדרות להריסה – פינוי והריסת המבנים יהיה תנאי להוצאת היתר בניה. כל הריסת מבנה ו/או חלקים ממנו או גדרות, כולל מטעמי בטיחות חייבים באישור היחידה לאיכות הסביבה והועדה המקומית, או ועדת משנה לאחר חוות דעת מהנדס העיר. מבנים שיקבעו כמיועדים להריסה, במסגרת הבקשות להיתר, יפוננו ויהרסו ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם.
- 6.1.13** עבודות עפר – לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. שפיכת עפר מחוץ למגרש תתאפשר למקום שפיכה מאושר בהתאם להנחיות הועדה המקומית. לא יינתן היתר בניה לביצוע עבודות עפר ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעל ההיתר יהיה אחראי לסילוק כל עודפי העפר ופסולת הבניה לאתר שיאושר על ידי הוועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות כספית על פי קביעת הועדת מקומית/רשות רישוי מקומית, שתוחזר לאחר סילוק עודפי עפר ופסולת בניה בהתאם להנחיות הועדה המקומית.
- 6.1.14** תנאי למתן היתר בניה הוא אישור הסדרת דרישות תקן החניה לשביעות מהנדס העיר.
- 6.1.15** א. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לליעודו החדש של המבנה.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.3 חניה

החנייה תתוכנן במסגרת המגרש ע"פ תקן החנייה התקף בעת מתן היתרי הבנייה ולא פחות מ- 1 מקום חנייה לכל יחידת דיור. לא תהיה חנייה למסחר ו/או חנייה תפעולית בתחום המגרש לרבות פריקה וטעינה.

6.4 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.5 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה 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%.

6.6 הוראות לעניין סטייה ניכרת

ההוראות בעניין מספר הקומות מעל הקרקע, קווי הבניין, מספר יחידות דיור מירבי, שימושים והוראות השימור הן מעקרוניות התכנית ושינוי מהן יהווה סטייה ניכרת מהתכנית לפי תקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002.

6.7 הנחיות כלליות לתשתית**א. שרותים הנדסיים**

ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר- שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט 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'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.8 חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.9 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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התכנית
28/9/14	של	אבוקסיס שולה	
מספר זהות:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
68476266			

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל הקרקע
28/9/14	טובה	אבוקסיס שולה	
מספר זהות:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
68476266			

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התכנית
29.09.14	לימובצקי נטליה אדריכלית מ-104717 [Signature]	לימובצקי נטליה	
מספר זהות:	תאגיד:		
312988298			