

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0169425

מגרש 57B, ברח' יהושוע הצורף 11, באר שבע

דרום

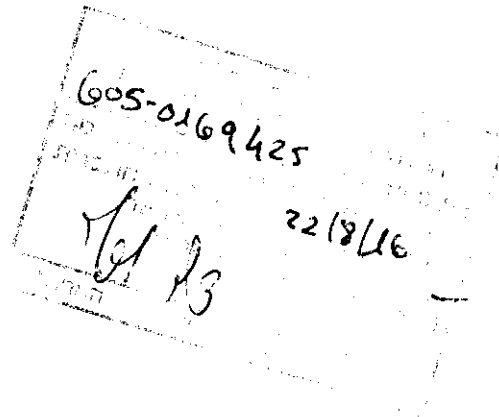
מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

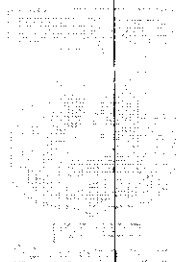
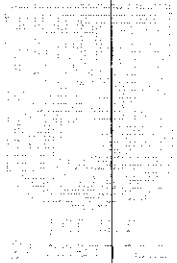
סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת יוצרת מגרש (תא שטח) מס' B57 ברח' יהושוע הצורף 11, באר שבע, המיועד לתעסוקה במקום שני מגרשים מס' 1 ו-2 א57 המיועדים לאזור תעשייה ומלאכה וקובעת שימושים, זכויות והוראות בניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגרש 57B, ברח' יהושוע הצורף 11, באר שבע

מספר התכנית 605-0169425

1.2 שטח התכנית 2.564 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם בוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

182375 קואורדינאטה X

574025 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא ברח' יהושוע הצורף 11, באר שבע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע	יהושוע הצורף	11	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38084	מוסדר	חלק		23-24, 54

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
15/105/03/5	57B - 2 א 57B, 57 - 1 א 57

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

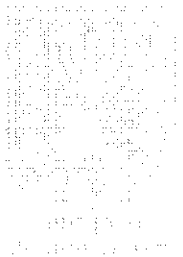
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
7 /105 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /03 /105 /7 ממשיכות לחול.	2343		07/07/1977
11 /105 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /105 /11 ממשיכות לחול.	4168	874	22/11/1993
15 /105 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /105 /15 ממשיכות לחול.	4656	4235	21/06/1998

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נטליה ליפובצקי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:200	1	28/03/2016	נטליה ליפובצקי	28/03/2016	נספח בינוי ופיתוח מנחה	לא
תנועה	מנחה	1:250	1	27/03/2016	חסון גולדברג	28/03/2016	נספח תנועה מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	01/05/2016	נטליה ליפובצקי	02/05/2016	תכנית מצב מאושר	לא

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			הפיראט האדום באר-שבע בליסטרה (2005) בע"מ	באר שבע	שדרת חיל הנדסה	1	08-6650644	08-6655868	

1.8.2 יזם

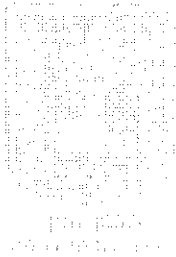
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר			הפיראט האדום באר-שבע בליסטרה (2005) בע"מ	באר שבע	שדרת חיל הנדסה	1	08-6650644	08-6655868	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163	08-6235163	n_liparch@012.net.il
	מודד	גי'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון (1)		08-6441170	08-6441170	ncgev_medidot@walla.co.il
יועץ תנוע	מהנדס	חסון גולדברג	2092		באר שבע	סמילנסקי	5	08-6271122	08-6238697	eps@eps-eng.co.il

(1) כתובת : 2/16.



1.9 הגדרות בתכנית

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

שינוי יעוד מאזור תעשייה ומלאכה לתעסוקה. קביעת זכויות בניה ומספר קומות במגרש (תא שטח) מס' 57B ברח' יהושוע הצורף 11, באר שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ- "אזור תעשייה ומלאכה" ל- "תעסוקה".
2. יצירת מגרש (תא שטח) מס' B57 במקום שני מגרשים מס' 57 א1 ו-57 א2.
3. הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית מ- 71% (51% בקומת קרקע + 20% בקומה א') ל- 150%.
4. הגדלת זכויות בניה למטרת שרות מ- 15% ל- 85%.
5. קביעת זכויות בניה למטרת שרות מתחת לכניסה הקובעת בהיקף של 1526 מ².
6. הגדלת מס' קומות מ- 2 ל- 6 והוספת קומה מתחת לכניסה הקובעת.
7. שינוי קווי בניין.
8. קביעת גובה מבנה.
9. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
10. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.564

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2,275		+1,198	1,077	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
תעסוקה	57B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה ומלאכה	1,525	59.48
דרך מוצעת	1,039	40.52
סה"כ	2,564	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,038.92	40.51
תעסוקה	1,525.4	59.49
סה"כ	2,564.32	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>משרדים בלבד שאינם קולטי קהל כהגדרתם במסמך המדיניות למרחקי הפרדה ממקורות סיכון של המשרד להגנת הסביבה. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מבנה בעל 6 קומות ומרתף. 2. החזית הראשית הפונה לרחוב יהושוע הצורף תהיה "חזית פעילה מלווה רחוב". 3. הכניסות מהרחוב יהיו במפלס המדרכה. 4. בכל קומה תותר בניית מחסנים קומתיים לשימוש המשרדים. 5. גג המבנה ינוקז בתחום המגרש. 6. תותר הקמת חדר מכוונות ומבנה יציאה מחדר מדרגות על הגג. מבנים אלו לא ימנו במניין הקומות. 7. תותר הקמת מבנה של חדר טרפו וגרטור וחדר אשפה בקווי בנין 0.00 צדדיים בתנאי הסכמת שכן ובאשור מהנדס העיר. מבנים אלו ייבנו מחומרי המבנה העיקרי שבמגרש. כל חזיתות הפנים של חדר אשפה כולל הרצפה ירוצפו בחומר רחיץ. 8. מרתף ישמש לחניה.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המבנה ייחופה בחומרים קשיחים כגון אבן, בטון אדריכלי חשוף, שיש, זכוכית, אלומיניום, טיח וכ"ו באישור מהנדס הוועדה המקומית. 2. על הגג לא תורשה הקמת מתקנים וסככות, למעט מתקנים הנדסיים, שיוסרתו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה לאישור מהנדס העיר. 3. לא יותרו יחידות מיזוג אויר על גבי קירות המבנה. 4. לא תותר הקמת צנרת גלויה על חזיתות המבנים. 5. לא יותר חיפוי קרמיקה. 6. חלונות הממ"קים לא יופנו לכיוון רחוב יהושוע הצורף.
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומם, יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר. לא יותרו גדרות פלסטיק, אסכורית או רשתות מכל סוג. 2. לא יותרו גדרות לכיוון רחוב יהושוע הצורף. 3. גובה הגדרות הכולל לא יעלה על 1.2 מ'. הגדר תורכב מחלק תחתון בנוי ומעליו גדר מתכת דקורטיבית (פח מחורר/ לוחות אופקיים/ שבכת פח אלומיניום וכד'). 4. הפרופורציה בין החלק הבנוי לבין המתכת תהיה 1:1. 5. קיר המפריד בין המגרשים לא יעלה על גובה הגדר הקדמית. 6. השטח הפתוח בחזית המגרש יגונן לרווחת המשתמשים. 7. החניה בקומת הקרקע תוסתר מרחוב יהושוע הצורף באמצעות בניו וצמחייה. 8. רחבות כיבוי האש ישולבו בפיתוח המגרש ויסומנו בתכנית הבינוי.

4.1	תעסוקה
	<p>9. ההפרש בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס המדרכה הגובלת לא יעלה על 0.5 מ'. 10. מפלס הכניסה יימדד מקו הרחוב במרכז החזית.</p>
ד	<p>פסולת בניין חדרי האשפה יתוכננו בקומת הקרקע, בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע של עיריית באר שבע.</p>
ה	<p>בניה ירוקה</p> <p>1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לפי ההנחיות התקפות לאותה עת, כגון:</p> <p>א. הצללת חזית דרומית. ב. שימור אנרגיה. ג. בידוד תרמי משופר למעטפת המבנים והבטחת נוחות תרמית. ד. שימוש וניצול אנרגיה סולארית. ה. הצללת שטחים ציבוריים, שבילים ואזורי שהיית אדם מחוץ למבנים. ו. אמצעים לחסכון במים שפירים. ז. אמצעים לשימוש חוזר במי מזגנים להשקיה. ח. שימוש בצמחיה חסכונית במים. ט. שימוש בתאורה טבעית. י. תכנון פתחים באופן אשר יאפשר אוורור טבעי איכותי. יא. מחזור פסולת. יב. שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע.</p> <p>2. יושם דגש על הימנעות משימוש בחומרים בעלי מוליכות תרמית גבוהה ו/או רפלקטיביים כגון זכוכית בחזיתות המזרחיות והמערביות של המבנה.</p>
ו	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות ייעשו כל ההתאמות והסידורים, לרבות הנמכת אבני שפה בצמתים ושילוב רמפות גישה ע"מ להבטיח גישה לאנשים עם מוגבלות.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תנוע כלי רכב, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון ומתקני רחוב.
4.2.2	הוראות
א	דרכים תנואי ורוחב זכות הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
						שרות	עיקרי		שרות	עיקרי				
			(6)	(5) 1	(4) 6	(3) 25	55	5076	(2) 1526	(1) 1275	2275	1526	57B	תעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בשטחי השרות יכללו מחסנים, מרחבים מוגנים, קומת עמודים מפולשת (חניה), מבואות וחדרי מדרגות, מעברים ציבוריים, שטחים למתקנים טכניים.

(2) מרתף עבור חניה תת קרקעית כולל מערכות טכניות, מבואות ומדרגות.

(3) גובה של 31 מ' הינו גובה נקודתי, גובה של שאר חלקי המבנה לא יעלה על 25.00 מ'.

(4) לא כולל חדר מעליות על גבי הגג ומבנה יציאה לגג.

(5) עבור חניה תת קרקעית.

(6) קווי בנין - כמסומן בתשריט.

הקמת מבנה של חדר טרפו, גרטור וחדר אשפה בקווי בנין 0.00 צדדיים תותר בהסכמת שכן ובאישור מהנדס העיר.

6. הוראות נוספות

6.1	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>6.1.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של מערך החניה, דרכי גישה לרכב חירום והצלה ולרכבי שירות הסדרי הכניסה והיציאה אל המגרש וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>6.1.3 תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב. כל המערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל - (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>6.1.4 במסגרת הבקשה להיתר הבניה יוצגו פתרונות נגישות בתחומי המגרש לרבות השטחים הפתוחים והכל בהתאם לתקנות התקפות.</p> <p>6.1.5 תנאי למתן היתר בניה תהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש ע"פ חלק ח'1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970, פרק א' וב' וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח - 1998 על תיקוניו ועדכוניו לעת הוצאת היתר הבינייה, לעניין נגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי לרבות אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, הנמכת אבני שפה בצמתים ושילוב רמפות גישה ע"מ להבטיח גישה לנכים בכיסאות גלגלים.</p>
6.2	<p>איכות הסביבה</p>
	<p>6.2.1 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>6.2.2 תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה לאישור אגף שפ"ע של עריית באר שבע.</p> <p>6.2.3 יובטחו דרכי טיפול בפסולת, שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. מתקן אצירת הפסולת יהיה מרוצף, סגור חזיתית, ימנע כניסת בעלי חיים, שטחו יאפשר הוצאה והכנסה נוחה של מיכלי האשפה, יותקנו בו ברז שטיפה ותאורה, רצפתו תנוקז למערכת ביוב.</p>
6.3	<p>פיקוד העורף</p>
	<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.4	<p>חניה</p>
	<p>חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
6.5	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>
	<p>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.</p>
6.6	<p>תשתיות</p>
	<p>חשמל א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או</p>

6.6	תשתיות
	<p>חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מרחק מתיל קיצוני 2.00 מ', מרחק מציר הקו 2.25 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - מרחק מתיל קיצוני 1.50 מ', מרחק מציר הקו 1.75 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי - מרחק מתיל קיצוני 5.00 מ', מרחק מציר הקו 6.50 מ'.</p> <p>בשטח פתוח - מרחק מציר הקו 8.50 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי - מרחק מתיל קיצוני 9.50 מ', מרחק מציר הקו 13.00 מ'.</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - מרחק מציר הקו 20.00 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.00 מ'.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>אספקת מים</p> <p>תהיה מרשת אספקת המים של עיריית באר שבע ובתאום עימה.</p> <p>ניקוז מי גשם</p> <p>על ידי חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צנרת תת קרקעיים, בתאום ובהתאם להנחיות משרד מהנדס העיר.</p> <p>ביוב</p> <p>יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של עיריית באר שבע ובתאום ובהתאם לתקנות התברואה המתאימות. הוועדה המקומית ומשרד הבריאות בתאום ואישור הרשויות המוסמכות (משרד</p>

6.6	תשתיות
	<p>הבריאות) תדרוש טיפול קדם בתחומי המפעלים/העסקים במידה והשפכים לא יעמדו ברמה נדרשת לחיבורים לרשת העירונית. הקדם והתחייבות להקימו עם הקמת העסק- יינתן היתר בניה.</p> <p>תשתית</p> <p>א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל בהתאם ולשביעת רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.</p> <p>ב. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p>
6.7	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.
6.8	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	הפיראט האדום באר-שבע בליסטרה (2005) בע"מ 513683623	אחר	6.9.16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	רשות מקרקעי ישראל 500101761	בעלים	
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	הפיראט האדום באר-שבע בליסטרה (2005) בע"מ 513683623	חוכר	6.9.16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		עורך ראשי	06.09.16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

ליפובצקי נטלי
אדריכלית
מ-בש"ן 104717

