

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0180554

מרכז מבקרים- תנועת אור ברח' ההגנה 30, ב"ש

לשכת תכנון ורישום
18.12.2017
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

605-0180554
5/10/17
13

דברי הסבר לתכנית

מבנה נשוא התכנון היה במקור (1938) שני מבני מגורים טיפוסיים הצמודים בקו בניין 0 ויושבים בקו בניין 0 ברחובות נגבה וההגנה.

לאורך השנים, הפרויקט עבר שינויים רבים, בין היתר נוספה לה קומה המאופיינת בעמודי בטון חיצוניים ומעטפת של בלוקים ובטון באופן שמתעלם לחלוטין מההיסטוריה והמורשת של הבניין. לפני כשלוש שנים נערך שימור לבניין על בסיס תיק שימור שנדון בוועדת שימור העירונית והוא הוסב למרכז מבקרים של תנועת אור- תנועה להתיישבות. השימור החזיר עטרה ליושנה ככל שניתן, אך התבסס על המבנה הקיים טרם רכישתו ע"י תנועת אור לרבות העובדה שהחצרות המקוריים של המבנה קורו בעבר ונותרה רק פיסת חצר פתוחה באגף הדרום-מערבי של הפרויקט. בנוסף לכך, צורפה למבנה חצר אחורית המכילה מבנה אותנטי שמהווה חלק מהפרויקט.

התכנית מאפשרת את השימוש הקיים של הבניין, קרי משרדים ומרכז מבקרים, מותירה את האפשרות להסב את הבניין בעיתיד לדירת מגורים, נותן לגיטמציה לחללים שנסגרו בעבר, חלקם בהיתרים ומאפשרת תוספת קטנה בחצר האחורית בצמוד למבנה האותנטי הקיים. במסגרת הוראות התכנית, נתנו הנחיות לאופן הטיפול בתוספות ולאופן החיבור בין הישן לחדש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מרכז מבקרים- תנועת אור ברח' ההגנה 30, ב"ש
		מספר התכנית	605-0180554
1.2	שטח התכנית		1.186 דונם
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	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	לכא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

179661 קואורדינאטה X

572027 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ההגנה 30 עיר עתיקה באר שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות: באר שבע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	30	ההגנה	באר שבע
		העיר העתיקה	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38005	מוסדר	חלק	181	17, 29

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

לא רלוונטי

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 /177 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /03 /177 ממשכות לחול.	3505		03/11/1987

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רם מרש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רם מרש		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	13/11/2016	רם מרש	10/11/2013	1	1:250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	06/11/2016	רם מרש	19/07/2015		1:100	מנחה	בינוי
לא	תיק תיעוד	27/12/2015	אבנר כהן	04/10/2008	52		רקע	שימור *

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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
	פרטי			מצודות קידום פרויקטים בנגב	באר שבע	ההגנה	30	08-6299000		hn@or1.org.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מצודות קידום פרויקטים בנגב	באר שבע	ההגנה	30	08-6299000		hn@or1.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	רם מרש	39616	מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	יצחק נפחא	25	08-6272427	08-6209126	marash@marash.co.il
	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג.אזוט בע"מ	באר שבע	(1)		08-6499959	08-6497574	ilan@azut-map.co.il
שימור	יועץ	אבנר כהן	81461			(2)			077-2092929	omrcavn@gmail.com

(1) כתובת: מרכז הנגב 19.

(2) כתובת: גבעות בר, הגפן 25.

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 מגורים ב' משולב ליעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ב' משולב ליעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.
2. הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית ל- 129%.
3. קביעת זכויות למטרת שירות מעל הקרקע של 15%.
4. קביעת תכסית מרבית ל- 80%.
5. קביעת גובה הבניין ומס' הקומות.
6. קביעת מס' יח"ד מרבי מותר ל- 1.
7. קביעת הנחיות פיתוח.
8. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
10. קביעת שימושים מותרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.186

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מתוך 900 מ"ר שטחים עיקריים במקרה שבו ישולב שימוש המגורים.	250		+250		מ"ר	מגורים (מ"ר)
במקרה בו לא ישולבו מגורים.	900		+414	486	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	תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
דרך מאושרת	1001		מגורים מסחר ותעסוקה	חזית מסחרית
מגורים מסחר ותעסוקה	34		מגורים מסחר ותעסוקה	מבנה לשימור
		34	דרך מאושרת	מבנה לשימור
		1001	מגורים מסחר ותעסוקה	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
		34	דרך מאושרת	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
		1001	מגורים מסחר ותעסוקה	
		34	מגורים מסחר ותעסוקה	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב' משולב	694.2	58.50
דרך מאושרת	492.47	41.50
סה"כ	1,186.67	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	492.47	41.50
מגורים מסחר ותעסוקה	694.2	58.50
סה"כ	1,186.67	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
593.53	מבנה לשימור
3,002.76	שטח עתיקות/הסטורי לשימור

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים מסחר ותעסוקה

4.1.1 שימושים

במסגרת היעוד הנ"ל ניתן ליישם את הזכויות באחת משתי אפשרויות:

1. מועדונים תרבותיים, מרכז מבקרים. מסחר לממכר, חפצי אומנות ומלאכת מחשבת, מזנונים, בתי קפה ומסעדות. משרדים לשירותים אישיים בתחום המקצועות החופשיים, שירותי תיירות ו/או כל שימוש דומה אחר התואם את מטרת התכנית ואת אופי העיר העתיקה.
 - א. המסחר יתקיים בקומת הקרקע בלבד.
 - ב. לא תתאפשר תעשייה כל סוגי תעשייה כולל תעשייה קלה/זעירה/עתירת ידע בתחומי המגרש.

2. שילוב של השימושים הנ"ל עם יחידת מגורים אחת בתנאי ששטח יחידת המגורים לא יעלה על 250 מ"ר. במצב כזה, יש לדאוג להפרדת הכניסות בין השימושים הנ"ל למגורים ולהפריד חצר או מרפסת בשטח אפקטיבי וסביר באופן שלא תפריע לפרטיות המגורים.
 - א. פתרון המיגון התבסס על פתרון הקיים, ו/או התווסף לכיוון החצר הפנימית במידת הצורך.
 - ב. הסגירה של הפטיו, לרבות התקרה של קומת הקרקע והגג העליון באגף הצפון-מזרחי, תפתח באופן שהחלל יחזור לשמש בחצר פנימית. (זאת במקום המסומן בנספח בינוי)
 - ג. מיקום התשתיות, התבסס על תשתיות קיימות במבנה. במידה ויהיה צורך בתוספת תשתיות הן תהיינה בתחום במגרש ו/או החצרות הפנימיות.
 - ד. במקרה של הקמת יחידת מגורים יפתח הפטיו כאמור בסעיף ב' לעליל.
 - ה. מניעת מטרדים - יותרו רק שימושים שלדעת הועדה המקומית או המשרד להגנת הסביבה אינם מהווים מטרד לסביבה.

4.1.2 הוראות

א אדריכלות

כל בניה חדשה במגרש תהיה על פי הנחיות מהנדס העיר על פי נספח בינוי מנחה מצירף. בנוסף, לעקרונות הבאים:

1. תקרת חלל קומת קרקע - בחלל הפטיו של המבנה הצפון - מזרחי, תעשה בבניה כלה הניתנת לפירוק במינימום פגיעות במבנים קיימים, סגירה זו תעשה ע"י פרט ניתוק מהקירות ההיקפים, באופן שידמה המשך החלל כלפי מעלה.
2. עמודי השיש המקורים בתוך הבניין יישארו חשופים וגלויים.
3. התוספת למבנה בחצר האחורית תעשה בנסיגה מהמבנה המקורי ליצירת הבחנה מהישן לחדש.
4. במידה ויתוכנן מרחב מוגן, החלק יתוכנן כלפי פנים המבנה או החזית האחורית.
5. ניתן לבצע 2 כניסות מרחוב ההגנה והכניסה מרח' נגבה, למבנה על בסיס הכניסות הקיימות.

ב עיצוב אדריכלי

עקרונות שימור מחייבים: (מבנים המסומנים ע"ג התשריט לשימור)

1. אין להרוס את המבנה.
2. יש לשמר את החזיתות כלפי הרחוב והחצרות הפנימיות.
3. יש לשמור על הסטרוקטורה המקורית (החלוקה הפנימית המודולרית) ככל שניתן.
4. יבוצע שימוש בפרטים וחומרים אותנטיים, ככל הניתן. יותר שימוש בחומרים מודרניים בכפוף להמלצות השימור שיינתנו, על פי תיק תיעוד והנחיות העירייה.

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>5. שימור ושיחזור יעשו ככל הניתן לפי טכנולוגיות הבניה המקוריות.</p> <p>6. כל שינוי בבניין, לרבות פתיחת פתחים חדשים, סגירת פתחים קיימים, הריסת תקרות פנימיות, שיחזור מרפסות או חלקים אחרים, הוצאת ארובה, וכל שינוי המתבטא בחזיתות הבניין. תנאי להיתר הוא באישור וועדת השימור העירונית תיק תיעוד מפורט על פי הנחיות מנהל התכנון.</p>
ג	<p>איכות הסביבה</p> <p>במקרה של עסקי מזון - לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p>
ד	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>הנחיות בריאותיות:</p> <p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לככל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. 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.</p>

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, ביצוע עבודות תשתיות, תאורה, גינון ומתקני רחוב.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>דרכים</p> <p>א</p>
	רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כולל	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	34	694	104	900	36 (1)	80	1	9.72	2	(2)	(2)	(2)	(2)

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

הערה ברמת הטבלה:

1. בנוסף למפורט בטבלה, יותרו 30 מ"ר עבור מצללות. ניתן להקים מצללות בחצר הפנימית עפ"י פרט שיאושר כחלק מהיתר הבניה.
2. שטחי השרות יכללו חדרי מדרגות, מבואות ומ. מוגן.
3. במקרה של שילוב בין מגורים ליתר השימושים לא יעלה שטח עקרי למגורים על 250 מ"ר ושטח שירות על 20 מ"ר לרבות מרחב מוגן ומחסן. יתר הזכויות ישמשו לתעסוקה ומסחר.
4. במקרה של שילוב בין מסחר ותעסוקה ללא מגורים מניין השטחים העיקריים יהיה:
 - מסחר: עד 100 מ"ר.
 - תעסוקה: 800 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתייחס למגורים בלבד.
- (2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאהרר אישורה ולאחר קבלת חוות דעת ועדת השימור העירונית טרם הוצאת היתרי הבניה.
2. תנאי להיתר בניה למבנה לשימור - אישור תיק תיעוד מלא ע"י יחידת השימור.
3. היתר בניה למבנה החדש יכלול ביחס לשימור המבנה הקיים ולהבטחת ביצוע עבודות השימור.
4. עבודות מכל סוג שיבוצעו במגרש הנ"ל - לרבות בתוך המבנה יתואמו מראש עם יחידת השימור העירונית.
5. תנאי לאכלוס המבנה החדש - שימור בפועל של המבנה הקיים לשימור בהתאם להנחיות תיק תיעוד מלא ולחוות דעת ממנוה שימור.

6.2

**בנין לשימור
סימון בתשריט : מבנה לשימור**

- א. לא תותר הריסת מבנה לשימור. לא תותר הריסת מבנה לשימור ושחזורו מחדש.
- ב. למבנה לשימור יוכן תיק תיעוד מלא שיאושר ע"י ממונה השימור. תיק התיעוד יוכן על חשבון מבקש ההיתר בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון כפי שיעודכנו מעת לעת.
- ג. היתר בניה יכלול הנחיות לשימור המבנה ואלמנטים הנמצאים בסיבתו הקרובה, עפ"י מסקנות תיק תיעוד מלא ובהמלצת ממונה השימור.
- ד. כל עבודה שתאושר בבניין לשימור תעשה בהתאם להנחיות יחידת השימור ומסקנות תיק התיעוד המאושר, בכפוף לאישור יחידת השימור.
- ה. הוועדה המקומית ראשית, בכפוף לקבלת המלצת יחידת השימור, להתיר:
 1. שינויים פנימיים שאינם פוגעים בערכי השימור הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה.
 2. תוספת בניה מתחת לקרקע ובתנאי ששיכנעה הוועדה כי ננקטו כל האמצעים להבטחת שלמותו של המבנה לשימור על כל מרכיביו ובתנאי של שמירת מפלס הכניסה המקורית של המבנה ושחזור פני הקרקע משחוץ לקונטור המבנה.
 3. שחזור חלקים מקוריים שנהרסו במבנה ובסיבתו בהתאם למסקנות תיק התיעוד המלא.
 4. הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור, ובהתאם למופיע בתיק התיעוד.
 - ו. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של מבנה לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בניין יחודיים, גדרות, שערים וכד'.
 - ז. תותר התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור או בחצר המבנה בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי פגוע בערכי השימור, לרבות גדר בחזית המגרש יעשה תוך שימוש בחומרי גמר, כפי שיפורטו בתיק התיעוד.
 - ט. לא יאושרו פתרונות חניה בקדמת המבנה לשימור.
 - י. תוספת הבניה בתא השטח זה תתואם עכ מהנדס העיר, בהמלצת יחידת השימור, באופן שלא יפגע בערכי השימור.

6.3

שימור

1. המבנה הקיים במגרש, הכולל את המבנה הראשי, כמסומן בתשריט מצב מוצע כ"מבנה לשימור" (קו מתאר בצבע ורוד), היינו אתר לשימור.
2. יש להבטיח אי פגיעה במבנים הצמודים בצד צפון-מזרחי מגבול התוכנית בעת העבודות. תנאי לקבלת אישור גמר לעבודות בדיקה היקפית באישור מהנדס העיר שלא נגרם נזק לסביבה ובפרט

<p>שימור</p>	<p>6.3</p>
<p>למבנים הסמוכים.</p> <p>3. אין להרוס מבנה לשימור. אין להרוס ואין לפרק חלקים מאתר לשימור.</p> <p>4. אין לשחזר חלקים אשר נהרסו או מוצעים להריסה לצורך שיחזור.</p> <p>5. כל בניה, פרוק, פריצת פתח, שינוי פתח קיים, סגירת פתח, כל הריסה של חלק מבנה חיצוני או פנימי תותר רק לאחר תיעוד מלא ומפורט לשימור, ומותנית באישור וועדת השימור העירונית.</p> <p>6. שחזור ובניה חדשה ! תנאי להיתר בניה יהיה אישור פרטי האלמנטים לשחזור ובניה במסגרת תיעוד מפורט על ידי וועדת השימור העירונית.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>1. החניה התפעולית למסחר, תהייה במפרץ חניה סמוכים למגרש, בדרכים ציבוריות, בשעה שתקבע הרשות המקומית כתנאי לרשיון עסק.</p> <p>2. החניה למבנה תהיה במפרצי החניה על הרחוב.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.5</p>
<p>א. כל התשתיות בתחום התכנית יבוצעו בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט של המבנה:</p> <p>סוג קו החשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת? קרקעיים במרחק קטן מ- 2 מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת? קרקעיים ובכרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.</p> <p>ג. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ד. מים - אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ה. ניקוז - ניקוז המבנה יהיה באישור מהנדס העיר.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.6</p>
<p>א. בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות מצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1987 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר עבודות בניה / פיתוח בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
<p>מקרקעין המיועדים לצורכי 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.</p>	

6.8	חלוקה ו/ או רישום
<p>חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.</p>	

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

לי"ר

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: מצודות קידום פרויקטים בנגב 513507335	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: מצודות קידום פרויקטים בנגב 513507335	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: רם מרש שם ומספר תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ 512367566	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: