

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0192443

טרומפלדור 13 באר שבע

לשכת התכנון והמחוזית
מחוז דרום
30-04-2017
נתקבל

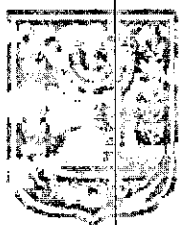
מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

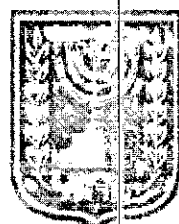
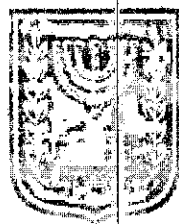
מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
605-0192443
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
ביום 15/11/16
התכנית לא נקבעה טענה אישור
התכנית נקבעה טענה אישור
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תכנית נקודתית המייעדת זכויות בנייה למגורים ומסחר כחלק ממדיניות כוללת של התחדשות עירונית בעיר העתיקה בבאר שבע.



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית טרומפלדור 13 באר שבע

מספר התכנית 605-0192443

1.2 שטח התכנית 4.600 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

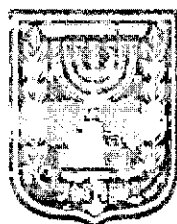
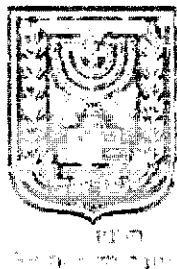
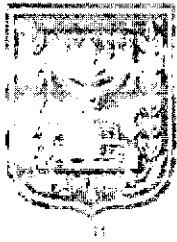
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

179902 קואורדינאטה X

571784 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת בפינת רח' טרומפלדור ורח' אנילביץ' במגרש עם טופוגרפיה משופעת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר שבע - חלק מתחום הרשות: באר שבע

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	13	טרומפלדור	באר שבע

שכונה העיר העתיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38004	מוסדר	חלק		45, 51, 157

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

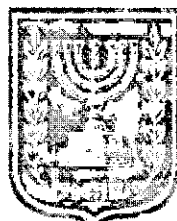
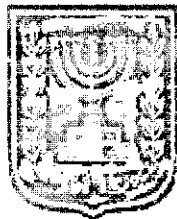
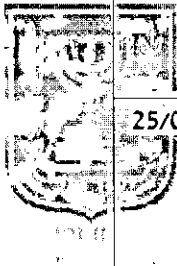
לא רלוונטי

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
177 /03 /5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 177 /03 /5 ממשיכות לחול.	3230	2993	25/07/1987



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				מאירה אפרת קובלסקי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מאירה אפרת קובלסקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	06/10/2016	מאירה אפרת קובלסקי	06/10/2016	נספח בינוי ומאזן חניה. מחייב לעניין מיקום פריקה וטעינה. מחייב לסעיף 4.1.2 א.2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/05/2016	מאירה אפרת קובלסקי	25/05/2016	תשריט 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
	פרטי	צדוק מחלב			באר שבע	פינקל שמעון	17	052-3344175	08-6659662	Merav@mahlev-law.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קרניה בניין ונדל"ן בע"מ	באר שבע	הגדודים	29	08-6274076	08-6659662	Karnia-n@012.net.il

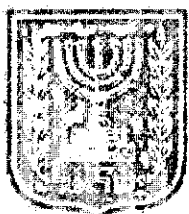
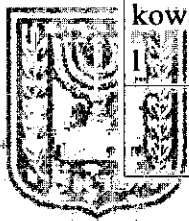
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264250		
חוכר	צדוק מחלב			באר שבע	פינקל שמעון	17	052-3344175	08-6659662	merav@mahlev-law.co.il

(1) כתובת: התקווה 4 קריית הממשלה קומה ראשונה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מאירה אפרת קובלסקי		אפרת- קובלסקי אדריכלים	תל אביב- יפו	לבונטין	3	03-5256735		orit@efrat- kowalsky.co.i
מודד מוסמך	מודד	גולן אזוט	1331	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	



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

הקמת מבנה חדש במגרש ריק מספר 32/1 ברחוב טרומפלדור 13 פינת אנילביץ, למטרות מסחר ומגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים משולב לייעוד של מגורים ומסחר.

2. קביעת תכנית מרבית

3. הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית למגורים 216.8 מ"ר למסחר 95 מ"ר ולתעסוקה 98.4 מ"ר.

4. קביעת מסי יחיד.

5. קביעת גודל דירה ממוצע ל-60 מ"ר.

6. קביעת גובה הבניין ומסי הקומות.

7. קביעת קווי בניין.

8. קביעת הנחיות פיתוח.

9. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

11. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 4.6

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+3	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
הנתונים הכמותיים למצב מאושר מתייחסים לייעוד "אזור מגורים משולב" (150 מ"ר עיקרי הכולל שימושי מגורים, מסחר ותעסוקה).	216.8		+166.8	50	מ"ר	מגורים (מ"ר)
הנתונים הכמותיים למצב מאושר מתייחסים לייעוד "אזור מגורים משולב" (150 מ"ר עיקרי הכולל שימושי מגורים, מסחר ותעסוקה).	95		+45	50	מ"ר	מסחר (מ"ר)
הנתונים הכמותיים למצב מאושר מתייחסים לייעוד "אזור מגורים משולב" (150 מ"ר עיקרי הכולל שימושי מגורים, מסחר ותעסוקה).	98.4		+48.4	50	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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
דרך מאושרת	2	אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	2
מגורים ומסחר	1	אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומסחר	1
		מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

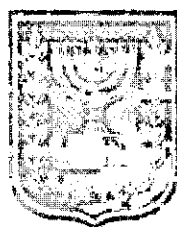
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים משולב	197.78	42.95
דרך מאושרת	262.75	57.05

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
סה"כ	460.53	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	262.75	57.05
מגורים ומסחר	197.78	42.95
סה"כ	460.53	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
אתר עתיקות/אתר הסטורי	451.95
מבנה להריסה	15.08



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	דירות מגורים כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה. מסחר בקומת הקרקע: הסעדה (בית קפה/מסעדה) מסחר זעיר ומשרדים. מחסנים ומתקנים טכניים תת קרקעיים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. הבינוי המוצע יתייחס למבנה לשימור הקיים במגרש השכן, באופן שיבטיח הגנה עליו במהלך עבודות הבנייה.</p> <p>2. הבינוי בקומת הקרקע יורחק מקיר הבניין לשימור במגרש השכן לכדי 1.50 מ' לפחות.</p> <p>3. גובה קומת הקרקע יותאם לגובה הקומה של המבנה לשימור.</p> <p>4. גובה קומה ממוצע ברוטו לא יעלה על 3.5 מ' (למעט קומת קרקע בסמיכות למבנה לשימור).</p> <p>5. גובה המבנה לא יעלה על 3 קומות.</p> <p>6. תותר תוספת גלריה חלקית בקומת הקרקע בהתאם לשיפוע הקרקע.</p> <p>7. מפלס הקומה המסחרית וה-0.00 של המבנה יהיה במפלס המדרכה בפינת הרחובות (266.10).</p> <p>8. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00 הגובל במגרשים סמוכים.</p> <p>9. לא תותר בניית קומת עמודים בכל תחום התכנית.</p> <p>10. מיקום כל המערכות והתשתיות יהיה חלק אינטגרלי מתכנית הגג.</p> <p>11. יותר נידד שטחים בין כל הקומות למעט שטח הגלריה.</p> <p>12. ניתן להמיר שטחי בניה משימוש של מגורים לתעסוקה ובתנאי שרק אחד מהשימושים מתקיים בנוסף למסחר.</p> <p>13. יותר להתקין מערכות טכניות בקומת הקרקע בצורה מוסתרת ושלא יהוו הפרעה למגורים באישור מהנדס העיר.</p> <p>14. השטח הממוצע של יחידות דיור במגרש לא יפחת מ-60 מ"ר.</p> <p>15. ניתן להוסיף יחידות דיור על חשבון שטחי המסחר בקומת הקרקע וללא תוספת שטחי בניה תוך שמירה על השטח הממוצע המינימלי ליחיד. כל זאת בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p> <p>16. מתוך שטחי הבנייה העיקריים, ייועדו 60 מ"ר לצורך קומת גלריה מעל הקומה המסחרית. לא ניתן לנייד שטחים אלו לקומות אחרות. קומת הגלריה לא תחשב כקומה נוספת לחישוב סך הקומות בבניין.</p> <p>17. מרפסות: לכל דירה ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה משולבת בנפח הבניין (תחומה ב-3 קירות).</p> <p>18. הכניסה למבנה המגורים תהיה בהתאם לנספח הבינוי ולא תעשה ישירות מהרחובות הגובלים.</p> <p>19. הוראות בינוי לעניין משרד הבריאות לתכנון מבני מגורים משולבים במסחר כדלקמן:</p> <p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף מגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדר מדרגות, מבואות, פירים לשירות. וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, למעט אם קיימת</p>

4.1	מגורים ומסחר
	קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח המדרכה הגובלת בחלקה על פי פרטי פיתוח העיר העתיקה. 2. מיקום פילרים ואשפה על פי פרט העיר העתיקה. 3. עיצוב הגדרות בגבול המגרש, גובהן וחומרי הגמר - בתיאום ובאישור אדריכלית העיר. 4. גינון ונטיעות במידת האפשר בתחום המגרש.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. עיצוב הבניין, חומרי הגמר והפיתוח - בתיאום ובאישור מהנדס העיר ואדריכל העיר. 2. חיפוי חיזוני: הבניין יחופה בחומרים עמידים. החיפוי באישור אדריכל העיר. 3. לא יותר שימוש בפלסטיק או בחומרים מתכלים 4. קומת קרקע תהיה מחופה באבן כדוגמת העיר העתיקה ובאישור מהנדס העיר. 5. פתחים בקומת הקרקע יעוצבו בהתאם למקצב הפתחים בעיר העתיקה ולאופייני למבנים ההיסטוריים באזור סמילנסקי כולל פרופורציות של גובה ורוחב. שטחי המסחר יהיו נגישים ישירות ממפלס המדרכה. 6. לא יותר להבליט מסתורי כביסה ומזגנים לחזית הרחוב.</p>
ד	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>על הגג יוצבו קולטי שמש עבור כל הדירות.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות בנייה באבן</p> <p>1. יותר שימוש באבן טבעית מלבנית, בסיתות תלטיש, מוסמסס או מוטבה בגוון בגי' כהה או צהוב על פי דוגמא שתוכן ע"י היזם לאישור מהנדס העיר. 2. לא יותר זמלה נסור, או טוורטין.</p>
ו	<p>גגות</p> <p>1. הגגות יהיו גגות שטוחים וניקוזם יהיה לכיוון המגרש. מתקנים טכניים יוסתרו. גגות שטוחים ירוצפו ו/או יטופלו באגרנט בהיר בהתאם להנחית מהנדס העיר. 2. גובה המעקה הבנוי לא יעלה על הנדרש בחוק התכנון והבניה. 3. כל המרזבים יהיו פנימיים בתוך הקיר בבניינים חדשים. בבניינים קיימים מרזב חיזוני יהיה לפי פרט מיוחד. 4. לא תותר הצבת אנטנות סלולאריות.</p>
ז	<p>שילוט וסימון</p> <p>שילוט למסחר</p> <p>1. חזית 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 יותר שלטים על רקע אחד של</p>

4.1	מגורים ומסחר
	פלסטיק/פח/מתכת עץ וכד' היתר בניה יוצא רק לאחר שסומנה בתכנית מערכת השילוט בבניין.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	1. מסעות, מדרכות, חניות, מצללות. פתרונות תאורה, גינון ונטיעות, תשתיות תת קרקעיות וכו
4.2.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	צידו- שמאלי						צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				
					20	4		316.8	100 (1)	216.8	1	מגורים	מגורים ומסחר
								120	25 (1)	95	1	מסחר	מגורים ומסחר
								98.4		98.4 (2)		תעסוקה	מגורים ומסחר
(5)	(5)	(5)	1 (4)	3	12.85 (3)		270	535.2	125	410.2	198	<סך הכל>	מגורים ומסחר

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) לטובת ממ"דים+מבואות.
- (2) כולל גריה בשטח של 60 מ"ר.
- (3) תותר תוספת של עד 1.5 מ' והכל בהתאם לגובה הקומה הקיימת לשימור.
- (4) קומה חלקית לטובת מסחר.
- (5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. תוכן תכנית מפורטת לגג הכוללת את רכיבי המערכת הסולרית, את מסתורי המערכת הסולרית, את מתקני הקירור ואת האנטנות.</p> <p>3. תוכן תכנית ניקוז מפורטת מגרש כולו, בקנה מידה 1:100, 20% לפחות משטח המגרש ישמש כשטח חדיר למים.</p> <p>4. במסגרת הבקשה להיתר בניה תוצג תכנית גינון הכוללת עצים, מערכת השקיה, אדמת גן, ניקוז, ריצופים וכד'.</p> <p>5. תנאי למתן היתר, אישור תכנית מפורטת לחזית המבנה למסחר הכוללת את כל שלטי הפרסומת למבנה, ע"י מהנדס העיר.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז כדין.</p> <p>7. כל בניה שיש לה השלכות סביבתיות, תתואם עם היחידה לאיכות הסביבה. יזמי הבקשה להיתר יתחייבו לנקוט בכל האמצעים, ולבצע את הדרישות של המשרד להגנת הסביבה, ואת הנחיות והחלטות הועדה המקומית לתכנון ובנייה.</p> <p>8. הצגת פתרון חניה במגרש או לחלופין תשלום לקרן להקמת חניון ציבורי בתאום עם מהנדס העיר ומחלקת התנועה.</p> <p>9. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון חיבור למערכת מים/ביוב/ניקוז ואישורן ע"י מהנדס הועדה ונציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה.</p> <p>10. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש עפ"י חלק ח'1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970, פרק א' וב' וחוק שיוזין זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח 1998 על תיקוניו ועדכוניו לעת הוצאת היתר הבנייה, 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> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת משרד הבריאות.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בנייה יינתן פתרון גישה למבנה קיים במגרש 32/2 במקום רמפה קיימת בחזית המבנה המתוכנן באישור מהנדס העיר.</p> <p>14. תנאי להיתר בנייה תוכן תכנית מפורטת להסדרת המדרכה באישור מהנדס העיר.</p> <p>15. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תיעוד מפורט חיצוני לכל המבנה לשימור בחלקה 157, וזאת לצורך שחזור חלקי מבנה שעלולים להיפגע. התיעוד יכלול מדידה חיצונית ורישום חזיתות של החזית הקדמית והחזית הצדדית הגובלת עם המגרש נשוא התכנית.</p> <p>16. בבקשה להיתר בניה יסומן הבניין לשימור בחלקה 157, ויצורף לה מסמך התארגנות ותפעול למשך ביצוע החפירה והבנייה, שיבטיח אי-פגיעה כלשהי במבנה לשימור.</p> <p>17. בבקשה להיתר בנייה תכלול מסמך התארגנות ותפעול למשך ביצוע החפירה והבנייה, שיבטיח את מזעור הפגיעה בצמרת העץ הגובלת בחלקה 156 וכן בקיר לשימור בחלקה 157.</p>	

6.2	<p>עתיקות סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</p>															
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח : 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>															
6.3	<p>חניה</p> <p>החנייה תהיה עפ"י תקן חנייה של העיר באר-שבע התקף בעת הגשת הבקשה להיתר ולא פחות מ 1- מקום חנייה עבור כל יחידת דיור. דרוש הצגת פתרון חניה במגרש או לחלופין תשלום לקרן להקמת חניון ציבורי.</p>															
6.4	<p>דרכים תנועה /או חניה</p> <p>פריקה וטעינה עפ"י נספח בינוי. לא תותר פריקה וטעינה בחזית הרחוב.</p>															
6.5	<p>תשתיות</p> <p>1. בכל שטח התכנית : כל מערכות התשתית יהיו תת-קרקעיות 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, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table border="1" data-bbox="351 1150 1236 1440"> <thead> <tr> <th>סוג החשמל</th> <th>מרחק מתיל חיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>2. ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישת מהנדס העיר באר שבע, יחול איסור בניה מעל קווי תשתיות, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p>	סוג החשמל	מרחק מתיל חיצוני	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'
סוג החשמל	מרחק מתיל חיצוני	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'														
6.6	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. ההוראות בעניין מספר הקומות מעל הקרקע, קווי בניין, שימושים וההוראות האדריכליות הן מעקרונות התוכנית ושינוי מהן יהווה סטייה ניכרת מהתכנית לפי תקנה 2 (19). לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית) תשס"ב 2002.</p>															
6.7	<p>חלוקה / או רישום</p> <p>חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965</p>															
6.8	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>היתר לאכלוס המבנה מותנה באישור היחידה לשימור אתרים של עיריית באר-שבע כי המבנה</p>															

6.8	תנאים למתן היתרי איכלוס
	לשימור הגובל לא נפגע כתוצאה מעבודות הבניה במגרש. זאת באופן שאם יקבע כי נגרמה פגיעה כלשהי, יחויב מגיש התכנית בהחזרת המצב לקדמותו.

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש 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
1	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

15 שנה מתאריך אישור תכנית זו.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	צדוק מחלב שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קרניה בניין ונדל"ן בע"מ 514263342		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	רשות מקרקעי ישראל שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 1	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	צדוק מחלב שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	מאירה אפרת קובלסקי שם ומספר תאגיד: אפרת-קובלסקי אדריכלים	עורך ראשי	חתימה: