

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0858860

מגרש מגורים מס' 105, שכ' סיגליות, באר שבע

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת את מגרש מס' 105 המיועד למגורים ג' ונמצא בשכונת סיגליות, בבאר שבע. המגרש הנ"ל ממוקם בסמיכות לשטח ציבורי פתוח גדול לכיוון צפון מזרח ולשאר הכיוונים עטוף במערכת כבישים שכונתיים. ממול אפשר לראות מגרשי מגורים ומגרש מבנים ומוסדות ציבור. תכנית זו מציעה שינויים מתכנית מאושרת מס' 605-0414896 ויחד איתה נותנת מענה לקידום והתפתחות שכל סיגליות בבאר שבע.

השינויים כוללים:

- הוספת 3 יח"ד
- הגדלת זכויות עבור שטחי שירות תת קרקעיים,
- הגדלת זכויות עבור שטחי שירות על-קרקעיים
- קביעת זיקת הנאה לצורך מעבר רגלי לכיוון הפארק,
- הגדלת תכסית קרקע מירבית
- שינוי של הוראות בינוי על ידי הוספת בניין למס' הבניינים המאושרים לפי התכנית המאושרת.
- קביעת קווי בניין עבור מרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

מגרש מגורים מס' 105, שכ' סיגליות, באר שבע

שם התכנית

605-0858860

מספר התכנית

5.013 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (15), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9), א62 (א) (1) (4)

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

176626 קואורדינאטה X

574082 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב מרווה, שכונת סיגליות, 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

שכונה סיגליות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38491	מוסדר	חלק		9-10, 31

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
605-0414896	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 605-0414896 ממשיכות לחול.	7968	1024	25/10/2018



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוהד אלחנני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוהד אלחנני		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 35 27/07/2021	אוהד אלחנני	27/07/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		15: 29 22/03/2021	אוהד אלחנני	21/03/2021		1: 500	רקע	מצב מאושר

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	שמעון גוזלן		ש.י.א. רפאל פרויקטים בע"מ	באר שבע	בגין מנחם	78	08-6236812		office@crp. co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקעות בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אוהד אלחנני	20857518	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000		office@fe- arc.co.il
	מודד	אברהם ארד	633	ארז מדידות בע"מ	באר שבע	יוסי הבורסקאי		08-6239834		avi633@yaho o.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

התכנית מציעה שינויים במגרש מגורים מס' 105 בשכונת סיגליות בבאר שבע, לרבות הוספת יח"ד הוספת זכויות עבור שטחי שירות ושינוי בניוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 3 יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים עיקריים לפי סעיף 62א (א) (8).
2. הוספה של 1000 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים לפי סעיף 62א (א) (1) (4).
3. הוספה של 2000 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לפי סעיף 62א (א) (15).
4. שינוי בניוי על ידי שינוי בכמות בניינים במגרש לפי סעיף 62א (א) (5).
5. קביעת זיקת הנאה לצורך מעבר רגלי לפי סעיף 62א (א) (19).
6. הגדלת תכסית קרקע מרבית מ 45% ל 47% משטח המגרש לפי סעיף 62א (א) (9).
7. קביעת קווי בניין עבור מרפסות לפי סעיף 62א (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	105

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	105
קו בנין עילי	מגורים ג'	105

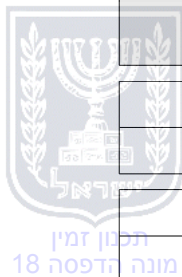
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	5,013.3	100
סה"כ	5,013.3	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	5,013.36	100
סה"כ	5,013.36	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>י. צנרת:</p> <p>כל צנרות הבנין תהיינה פנימיות בלבד.</p> <p>- בסמכות הוועדה המקומית לאשר ניקוז מי גשם חיצוני בלבד ובתנאי שהצנרת תהא מפלדה מגולוונת ו/או מנחושת ובשום מקרה לא מפלסטק.</p> <p>יא. מיזוג אויר:</p> <p>- מנועי תפעול ימוקמו במסתורים בלבד.</p> <p>יב. מסתורי כביסה:</p> <p>- יהיו חלק משולב בתכנון הבניין באשור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>- תאסר בניית מסתורי כביסה מחומרים פלסטיים.</p> <p>יג. גובה בניינים:</p> <p>- מפלס הכניסה לכל מבנה (+0.00) ייקבע לפי תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>- שינוי מפלסי הכניסה בגבולות של +1 מ' יותר באישור הוועדה המקומית.</p> <p>- גובה הבניין לרבות חדרי מדרגות, מערכות ומעליות לא יחרוג ממגבלות רשות התעופה האזרחית כמפורט בתשריט.</p> <p>- כל חריגה ממגבלה זו באישור רשות שדות התעופה ומשרד הביטחון בלבד.</p> <p>יד. מרתפים ומחסנים:</p> <p>- גובה קומת מרתף ומפלס גובה תקרתו יהיו באישור הוועדה המקומית.</p> <p>- בקומת המרתף תותר הקמת מחסנים, חדרים טכניים, מבואות כניסה, מעליות ומדרגות.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הוראות כלליות:</p> <p>- נספח הבינוי והפיתוח הינו מנחה בעניין העמדת המבנים, כניסות, מפלסים ומיקום דירות הגן.</p> <p>- בכל מגרש יתוכנן שטח גינון משותף לטובת הדיירים שלא יפחת מ- 7 מ"ר ליח"ד. שטח הגינון יהיה רציף ומרוכז. עומק אדמת גן מעל חנייה תת-קרקעית בגינות המשותפות יהיה לפחות 1 מ'.</p> <p>- יותר לכל יח"ד מחסן אחד בלבד בגודל שלא יפחת מ- 6.0 מ"ר ולא יעלה על 8.0 מ"ר בקומת הכניסה הקובעת או בקומת המרתף.</p> <p>חובה לבנות מחסנים בדירות הגן אשר יבנו כחלק מהדירה. הכניסה למחסנים תהיה חיצונית בלבד.</p> <p>- במגרשים בהם החנייה סמוכה לדרך, תהיה בין החנייה לדרך רצועת גינון של 2 מ' לפחות.</p> <p>-לא יותרו יותר דירות גן ממס' הדירות המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>- קו בניין צידי-עילי לעניין מרפסות יהיה 3 מטר בלבד.</p>

בנוסף להוראות הכלליות לעיל יתווספו הוראות ספציפיות כדלהלן:
 - כל החניה הנדרשת תהיה תת קרקעית.

ב. תמהיל דירות:

תמהיל הדירות לא יקטן מ:

1. 10% דירות קטנות על פי הגדרתן בסעיף 63ב. בחוק התכנון והבניה.

2. 40% דירות 4 חדרים בשטח מינימלי של 95 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד.

- במידה וחלוקת הדירות לפי התמהיל הנ"ל תניב מספר לא שלם של יחידות דיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה.

3. יתרת הדירות לא יקטנו מדירות 4 חדרים בשטח מינימלי של 95 מ"ר עיקרי ליח"ד.

ג. מצללות:

- מעל כל יציאה מחדר הדיור למרפסות וגינות יותקנו מצללות.

- המצללות יהיו אופקיות, בשטח מינימלי של 6 מ"ר ומחומרים עמידים כגון בטון, מתכת, אלומיניום וכד'.

לא יותרו מצללות מפלסטיק.

- תותר חריגת מצללות מבטון 40% מעבר לקווי הבניין הקבועים.

- לא יותרו שימושים בחומרים כגון עץ ופלסטיק.

ד. מעקות:

- לא יותרו מעקות למרפסות וגינות מפרזול או ממסגרות פלדה.

ה. קומה מפולשת:

- תותר בניית קומה מפולשת.

ו. מרפסות:

- חובת הקמת מרפסות זיזיות ו/או מרפסות גג בשטח מינימלי של 10 מ"ר וברוחב מינימלי של

2.40 מ', למעט דירות הגן.

ז. גגות:

- קולטים ודודי שמש על הגגות יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.

- במקרים בהם גגות אינם משמשים כמרפסות יבוצע כיסוי הגג ע"פ מדיניות הוועדה המקומית לבניה ירוקה.

- תאסר בניית גגות רעפים מכל סוג שהוא.

- יותר שימוש כמרפסות פרטיות בגגות הנוצרים מדירוג הבניינים.

ח. חדרים על הגג:

לא תותר בנייתם של חדרים על הגג.

ט. מעליות, חדרים טכניים ויציאות חרום על הגג:

- תותר בנייתם של חדרי מעליות, חדרים טכניים ויציאות חרום על הגג.

- בכל מקרה על הגובה המקסימאלי לעמוד בדרישות רשות התעופה האזרחית / משרד הביטחון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מגורים ג'	4.1
<p>- קומת היציאה לגג ופיר המעליות לא יחשב במניין הקומות המותרות.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>ג</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חניה עילית תהיה מגוננת ביחס של עץ אחד לכל 3 חניות. 2. גדרות המגרשים יחופו באבן טבעית לפי הפרט אשר יצורף לתכנית הבינוי והפיתוח. 3. גובה קיר בגבול חצר משותפת לכיוון שטחים ציבוריים לא יעלה על 0.60 מ ממפלס המדרכה הגובלת. יותר שילוב של גדר סבכה ממתכת . 4. גובהם, צורתם וחומרי הבנייה והגמר של הקירות והגדרות יהיו בהתאם לפרט שיקבע בתכנית בינוי לביצוע (תכנית בינוי ופיתוח) כמפורט בסעיף 6.1. 5. לא תותר בניית סככות לחניית רכבים. 6. עובי מילוי האדמה בגינות שמעל למרתף לא יפחת מ- 1.0 מ'. 7. יובטח 10% משטחי המגרש עבור השהיית מי נגר או פתרון טכנולוגי אחר באישור מהנדס העיר. 	
<p>קווי בנין</p> <p>ד</p> <ul style="list-style-type: none"> - קווי הבניין התת קרקעים יהיו 0 לקו מגרש. - קוי הבנין העיליים יהיו עפ"י תשריט מצב מוצע המצורף למסמך זה. - יובטח 10% משטחי המגרש עבור השהיית מי נגר או פתרון טכנולוגי אחר באישור מהנדס העיר. 	
<p>זיקת הנאה</p> <p>ה</p> <p>תובטח זכות מעבר לציבור להולכי רגל כמסומן בתשריט. זכות המעבר תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)		מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
4	(2)	(2)	1	9	(1) 119	47	23018	6010	4480	12528	5013	105	מגורים	ג' מגורים

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קו בניין צידי-עילי עבור מרפסות יהיה 3 מטר בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא תותר תוספת של יחידות דיור. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת..
- (2) כפי שמצויין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו.
2. תנאי למתן היתרי הבנייה יהיה אישור רת"א לגבי גובה הבניינים בכל שטח התכנית.
3. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת סקר עצים לפי הנחיות מחלקת תשתיות בעירייה.
4. הוראות פינוי פסולת בנין והנחיות פינוי אשפה במגרשים יעשה עפ"י הנחיות עיריית באר שבע.
5. במידה והבניה תעשה בשלבים, יש לשוות מראה מוגמר לכל שלב, כולל פיתוח שטח צמוד לבניין. תנאי זה יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
6. כל בקשה להיתר בניה, שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית, עד מיצוי מרבי של זכויות הבניה.
7. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר
8. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו אישור רשויות התמרור המוסמכות להסדרי התנועה המפורטים ותנאי למתן טופס 4 הינו ביצוע הסדרי התנועה ע"פ התוכניות המאושרות.
9. קולטים ודודי שמש על הגגות יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהיתר הבניה.
10. המתקנים ההנדסיים על הגגות המשמשים לתפעול הבנין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מהיתר הבניה.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת מקורות.



6.2

הוראות בינוי

- גגות :
- המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבנין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבנין.
 - הצבת קולטי שמש על הגגות תוסתר משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבנין.
 - צנרת :
 - כל צנרות הבנין תהיינה פנימיות בלבד.
 - מזגני אויר :
 - התקנת מנועי תפעול ימוקמו במסתורים בלבד.

6.3

הוראות בזמן בניה

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר בנושא עבודות עפר ופינוי שפכי עפר :
 - לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
 - לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנו קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל.
 - במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, יאושר האתר לשפיכת העפר ע"י הוועדה המקומית.
- ב. במסגרת עבודות הפיתוח ינקטו כל הצעדים על ידי היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה, בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) התשל"ט 1979.
- ג. יש להרטיב את דרכי העפר בתוך שטח הפרויקט, במשך כל שעות העבודה, על מנת להימנע מפני יצירת פיזור אבק מתנועת מכונות, משאיות וכלים.



<p>6.3 הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.3</p>
<p>ד. ערימות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ובמידת הצורך יכוסו על מנת למנוע היווצרות אבק.</p> <p>ה. הנחיות נוספות למניעת מפגעים בשלב ההקמה יינתנו על ידי היחידה הסביבתית באר שבע.</p>	
<p>6.4 חניה</p> <p>החניה תהיה עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חשמל</p> <p>1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>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> <p>א. קו חשמל מתח נמוך. מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מ'. מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו. מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מ'. מרחק מציר הקו 6.0 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי 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>6.6</p>
<p>6.7 תקשורת</p> <p>מתקני תקשורת - יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. טלפון:</p> <p>כל התשתיות של בזק תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>טלוויזיה:</p> <p>- חל איסור מוחלט על התקנת אנטנות לטלוויזיה ורדיו מכל סוג על גגות המבנים.</p> <p>- בשכונה תתוכנן תשתית תת קרקעית לטלוויזיה בכבלים כחלק בלתי נפרד מתכנון המערכות בכבישים.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 תשתיות</p> <p>- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>- 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> <p>- ניקוז חצרות הצמודות לדירה, גגות ומרפסות תהיינה במערכות תת קרקעיות ויחוברו למערכת ניקוז עירונית. לא תאושר שפיכה חופשית.</p> <p>- ארונות התשתיות ישולבו כחלק מגדר המגרש הבנויה ויהיו סגורות בדלתות לפי פרט מנחה. מיקום הארונות יהיה באישור מחלקת התשתיות של העירייה תוך חשיפה מינימלית כלפי הרחובות הסמוכים.</p>	<p>6.8</p>

6.9

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב:

פתרון הקצה לביוב יהיה מט"ש באר שבע.

ניקוז:

מי הנגר העילי בתחום התכנית יופנו להשקיית אזורי גינון או למערכת הניקוז המקומית. כיוון זרימת הנגר העילי יופנה באופן שישהה ויחלחל ככול הניתן בשטחי הגינון לפני ניקוז למערכת העירונית.

מים:

- אין לבצע כל עבודות תשתית יסודית כולל עבודות לפיתוח נופי מעל קווי "מקורות" ובמרחק של 5 מטר מהקווים.

תברואה:

- תבוצע הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

- משטחים לאיסוף גזם וכלובי מיחזור בקבוקים ימוקמו במדרכות בכל רחוב.

- כלי אצירת אשפה נוספים למיחזור, כגון קרטוניות, טקסטיל, נייר, זכוכית ואריזות, ימוקמו במספר מוקדים במדרכות או שטחים ציבוריים, בכפוף לאישור אגף איכות הסביבה של עיריית ב"ש ועל פי המצוין בנספח הבינוי.

- פתרון איסוף אשפה ע"י שוט אשפה ודחסנים יהיה עפ"י המצוין בנספח הבינוי.

המרת פיתרון איסוף האשפה למגרשים אלו לפחים טמונים תהיה בכפוף לאישור עיריית ב"ש.

- פתרון איסוף אשפה למגרשי המגורים יהיה בפחים טמונים. כמות הפחים המוטמנים תהיה עפ"י דרישת אגף איכות הסביבה,

בעת הוצאת היתר הבניה. כמו כן יוצבו במגרשי המגורים פחי מחזור לקרטונים ונייר וכל פח אחר לשיקול דעת אגף איכות

הסביבה של עיריית ב"ש, בעת הוצאת היתר הבניה.

- מיקום מתחמי המיחזור למגרשים יהיה בהתאם לנספח הבינוי או בכפוף לאישור עיריית ב"ש.

- פחי מחזור ברחובות ובמגרשים יהיו עפ"י דגמים מאושרים ע"י אגף איכות הסביבה.

- הפרדה לאשפה רטובה ויבשה תבוצע בהתאם לדרישות אגף איכות הסביבה בעיריית ב"ש בעת הוצאת היתר הבניה.

תברואה-מסחר:

- 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.

- תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.

- פירים אלו ישולבו בתכנון המבנה.

פסולת בניין

6.10

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות חוק התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970.



6.11	בניה ירוקה
	הבניה תעמוד בדרישות התקן לבניה ירוקה עפ"י מדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובניה החל משנת 2016 כל בניה רוויה תעמוד בדרישות התקן - כוכב אחד.



6.12	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. במידה ויידרשו על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חפירה, בדיקה/ חפית הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען מגיש הבקשה להיתר בניה על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. היה וגילוי עתיקות יצריך שינויים בבקשה להיתר הבניה תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בבקשה להיתר בניה ובלבד שלא תתווספנה עקב שינויים אילו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>

6.13	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית



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

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

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה

