

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0862763

מתחם תעסוקה עם חזית מסחרית רח' אליהו נאווי, באר שבע - סונול

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

המגרש נשוא התכנון נמצא על רח' אליהו נאווי מיועד על פי תכנית המתאר החדשה של העיר באר שבע להיות אזור משולב מסחר ותעסוקה .  
במקביל לתכנית זו נערכה ת.מ. למתחם הצמוד ע"מ לייעדו למסחר ותעסוקה. תכנית זו תאפשר הקמת חזית מסחרית על רחוב אליהו נאווי עם מבנה בן כ 14 קומות.  
בעבר המגרש נשוא התכנון והמגרש הצמוד (מדרום מערב) היו יחידת תכנון אחת בשני מגרשים, משנמכר חלק מהמגרש לחברת כלמוביל, נעשתה תכנית חלוקה במסגרתה נותרה רצועה שמאפשרת מעבר למגרש כלמוביל דרך המגרש נשוא התכנון ע"י הגדרה כזיקת הנאה לרכב והולכי רגל.  
בדיונים שהתקיימו בעריית ב"ש הובהר כי עלינו לראות את שני המגרשים כבעלי שפה אחידה תוך הותרת אפשרות שהמעבר הקיים בין מגרש סונול לכלמוביל יהווה בעתיד ציר חיבור אפשרי בין אליהו נאווי לרחוב המסילה מצפון מערב.  
על כן התכנית מייצרת מסגרת תכנונית על פי העקרונות הבאים המהווים השלמה לתכנית השכנה :

- 1.קומת קרקע עם חזית מסחרית כלפי אליהו נאווי.
- 2.תחנת דלק מתחת לקומת עמודים מפולשת מוסתרת מרחוב נאווי.
- 3.שינוי סידורי תנועה של התחנה כך שהכניסה תהיה מהנתיב המשותף לשני המגרשים.
- 4.מבנה תעסוקה משמעותי בן 14 קומות מייצר דופן לאליהו נאווי .
- 5.חניה אשר ברובה הינה תת קרקעית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם תעסוקה עם חזית מסחרית רח' אליהו נאווי , באר שבע - סונול

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

605-0862763

מספר התכנית

4.247 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי באר שבע

182821 קואורדינאטה X

573421 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם עם חזית לדרך אליהו נאווי (דרך חברון לשעבר)

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38064	מוסדר	חלק		15

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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 18 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4 על שינויה. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 על שינויה תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
28 / 104 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 28 / 104 / 03 / 5 ממשיכות לחול.	3570	631		21/01/1987
605-0600668	החלפה	תכנית זו מחליף רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 605-0600668 ממשיכות לחול.	10438	7012		12/04/2022



## 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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	15: 54 20/03/2023	רם מרש	16/03/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי, תנועה ופיתוח	11: 44 16/03/2023	רם מרש	16/03/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	חוות דעת סביבתית	14: 44 07/09/2020	רון לשם	30/07/2020	85		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח הידרולוגי סביבתי	10: 40 18/10/2022	גדי רובינזון	18/10/2022	30		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט סקר עצים	10: 03 12/11/2020	ניר מעוז	12/10/2020	1	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

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	(1)		סונול ישראל בע"מ	נתניה					ronenf@sonol.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: א.ת. נתניה דרום ת.ד. 8401.

**1.8.2 יזם****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	רם מרש		מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	יצחק נפחא	25	08-6270689	08-6209126	marash@marash.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	נחמיה ארי		ירון ארי אדריכלות נוף בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6286002	08-6270140	
מודד	מודד	ז'אנה בובליק	1110	נגב מדירות	באר שבע	עגנון (2)	6			negev_medidot@walla.com
מהנדסת אזרחית	יועץ תחבורה	אירית יוגב	74172	יוגב הנדסה - תכנון פיקוח ויעוץ בע"מ	לוד	המלאכה (3)	2	08-9188788		irit@yogeven.com
יועץ סביבה	יועץ	רון לשם		לשם שפר	ירושלים	הנטקה (4)	36	02-6427684		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
סוקר עצים	סוקר עצים	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים (5)	10	077-5302668		maozni@gmail.com
יועץ איכות סביבה	יועץ סביבתי	גדי רובינזון		הגל הירוק איכות סביבה בע"מ	רמת גן	אמיר (6)	11	03-6746091		Gady@greenwaveltd.com

(1) כתובת: יהודה הנחתום 4, באר שבע. בית בלטק.

(2) כתובת: עגנון 6 באר שבע.

(3) כתובת: המלאכה 2, לוד.

(4) כתובת: הנטקה 36, ירושלים..

(5) כתובת: הבוטנים 10 פרדס חנה כרכור 3701361.

(6) כתובת: רחוב אמיר 11 רג 5233611.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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 מתחם לתעסוקה, חזית מסחרית ותחנת תדלוק על דרך אליהו נאווי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מתחנת תדלוק לייעוד תעסוקה עם חזית מסחרית.
2. קביעת הנחיות מיוחדות לתחנת תדלוק.
3. קביעת שימושים מותרים.
4. קביעת זכויות והוראות בניה.
5. קביעת זיקת הנאה לרכב והולכי רגל.
6. קביעת הוראות בינוי.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תעסוקה	7	בלוק תחנת תדלוק	תעסוקה	7
		גבול מגבלות בניה	תעסוקה	7
		זיקת הנאה	תעסוקה	7
		מבנה להריסה	תעסוקה	7
		קו בנין עילי	תעסוקה	7
		שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעסוקה	7

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
תחנת תדלוק	4,247.22	100	
סה"כ	4,247.22	100	

  

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
תעסוקה	4,247.22	100	
סה"כ	4,247.22	100	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שימוש עיקרי:</p> <p>תעסוקה- תשמש כדלקמן: משרדים, מכללות, מכוני כושר, מועדני בריאות, לא יאושרו מבני מחקר לתעשייה עתירת ידע (מו"פ).</p> <p>שימושים משניים:</p> <p>א. מסחר- לרבות חנויות, שירותי אשנב, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה או כל שימוש מסחרי ההולם את מגמה מסחר מלווה רחוב ו/או לשרות המתחם. לא יותר שימוש לסופרמרקט.</p> <p>ב. תחנת תדלוק- תחנת תדלוק זעירה לפי תמ"א 18 / 4 שינוי 1 + 2. לא יותרו שימושי גפ"מ וגט"ד.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תעסוקה:</p> <p>א. שימושים אלה ימוקמו בקומות אשר מעל גג קומת הקרקע.</p> <p>ב. המבנה מעל גג קומת הקרקע יבנה בנסיגה של לפחות 5 מ' מחזית המסחרית, המבואה שלו תהיה בגובה מינימלי של 4.5 מ'.</p> <p>2. מערכות טכניות:</p> <p>א. גג המבנה לרבות המערכות הטכניות יתוכן באופן שלא יבלוט מעל המעקה העליון ביותר ב 3 מטר.</p> <p>ב. מערכות טכניות לרבות מתקני גג, מזגנים, חדרי מכונות וכדומה יוסתרו באמצעות קירות וסבכות מחומרים קשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>3. תחנת תדלוק:</p> <p>א. עמדות התדלוק ימוקמו בקומת העמודים בחלק הפנימי של המגרש.</p> <p>ב. שימושים נלווים לתחנת תדלוק ימוקמו בצמוד לעמדות התדלוק כחלק אורגני מהמבנה הראשי.</p> <p>ג. מתקני איחסון הדלק התת קרקעיים ימוקמו גם הם בחלק הפנימי של המגרש.</p> <p>4. חזית מסחרית:</p> <p>א. המסחר שיבנה במבנה המלווה את שד' אליהו נאווי יהיה בגובה מינימלי 4.5 מ' ויאופיין בחזית מלווה רחוב, קרי חזיתות שקופות כלל שניתן. ניתן לשלב כניסות לחנויות וחזיתות שקופות גם ביתר חלקי המבנה על מנת לאפשר פעילות מסחרית גם בתוך המגרש.</p> <p>בנוסף, ניתן לשלב לאורך השדרה אלמנטים אטומים במינון שיקבע באישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. גג של הקומה המסחרית יפותח כחזית חמישית.</p> <p>ג. הקמת גגון:</p> <p>(1) תותר הבלטת גגון להגנה מפני גשם ושמש מעבר לגבול מגרש. בליטת הגגון לא תמנע אפשרות נטיעת עצים במדרכה הסמוכה לפי הנחיית הרשות המקומית.</p> <p>(2) גובה הגגון לא יקטן מ 3.5 מ'.</p>



תעסוקה	4.1
<p>3) שטח גגון אשר בולט מגבול מגרש לתחום מדרכה לא יכלל במניין שטחי הבניה.</p> <p>5. גובה קומת המסחר לא יפחת מ 2.75 מ'.</p> <p>6. מרתף: מרתף החניה העליון יהיה בגובה 2.80 מ' נטו לפחות.</p> <p>7. הנחיות בריאות:</p> <p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המשרדים. לכל 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>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. פיתוח המתחם יאופיין בדרכי גישה מרוצפות בשילוב עם אספלו ובטון, תוך הקפדה על מפלס כניסה לבניינים במפלס המדרכות הצמודות ככל שניתן ובאופן שלא יאפשרו מדרגות ורמפות במרחב הציבורי או המשותף. ניתן לחרוג מהנחיה זו באישור אדריכל העיר.</p> <p>2. המדרכות יתוכננו תוך השתלבות בתכנון העירוני לאורך שד' אליהו נאווי על ידי הנחיות הרשות וזאת לרבות חומרי הריצוף, ריהוט גן, גינון ונטיעות, תאורה וכדומה.</p> <p>3. גינון מעל חניה תת קרקעית: בכל מקום שיש גינון ו/או נטיעות מעל חניה תת קרקעית עובי מילוי האדמה יהיה לפי הנחיית הרשות המקומות ורשויות התכנון בעת הוצאות היתר תוך התחשבות בקיימה של הצמחייה.</p> <p>4. גדרות וקירות תמך: יבנו באופן שהמפלס העליון שלהם לא יעלה על 40 ס"מ מעל פני הקרקע הגבוהים ומעליהם במידה ויהיה צורך בקיר או אלמנט ביטחון יבנה מחומרים קלים.</p>	ב
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. תובטח זכות מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות עירוניות כמסומן בתשריט. זכות מעבר תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.</p> <p>2. שטח זיקת הנאה לא יגודר.</p>	ג



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
							מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי					שרות		
								840		7	מסחר	תעסוקה			
								10		7	תחנת תדלוק	תעסוקה			
								15633		7	תעסוקה	תעסוקה			
(2)	(2)	(2)	(2)	3	15 (1)	73	50	28673	9000	3190	16483	4274	7	<סך הכל>	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל קומת גג.

(2) קווי בניין כמסומן תשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
<p>א. היתרי בניה יוצאו על יד הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>ב. היתר בניה למבנים יינתנו בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה באר שבע ומשרד הבריאות.</p> <p>ג. סיכונים סייסמיים:</p> <p>1) עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>2) היתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>3) בשלב היתרי הבניה תובטח עמידה בתקן DIN4150 חלקים 2 ו-3. במידת הצורך, יינתנו המלצות (פיזיות ו/או מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות.</p> <p>ד. תנאי להוצאת היתר בניה למגרש יהיה הגשת ואישור תכנית פיתוח, תכנית זו תכיל:</p> <p>1) תנועה: לרבות תנוחת דרכים פנימיות, מדרכות, חניות, התחברות לדרך אליהו נאווי, תחנת התדלוק והמדרכות באזור המסומן כזיקת הנאה.</p> <p>2) פיתוח: גינון, נטיעות עצים, ריהוט גן, תאורה, תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>3) תכנית תשתיות כולל סופרפוזיציה של תשתיות קיימות ומתוכננות עם מיקום גומחות תקשורת וחשמל בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה מגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית באר שבע. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה אישור רשות תמרור מקומית לפתרון תנועת צומת ברחוב אליהו נאווי.</p> <p>ח. תנאי להיתר ראשון או להקמת מחנה קבלן בשטח טרם קבלת ההיתר הראשון, היא ביצוע הסקר בהתאם לתכנית דיגום מעודכנת שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ט. בהיתר החפירה הראשון שיינתן יצויין כי לאחר שליפת התשתיות התת קרקעיות יבוצע דיגום מוודא בתחתית החפירה גם במידה ולא יאותרו חריגות מערכי הסף בעת ביצוע חקירת הקרקע וגז הקרקע.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה לתחנת דלק זעירה יהיה בעמידה לתמ"א 18 / 4 על שינויה.</p>	
6.2	חניה
<p>חניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
6.3	איכות הסביבה
<p>א. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. ייעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב פעמיות/מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה.</p> <p>ב. פסולת בניין - טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.</p> <p>ג. כתוצאה מפעולות הבנייה, ייתכנו מצבים של הרחפה ופיזור של אבק לסביבה. כדי למנוע חשש</p>	

<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>									
<p>ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות:</p> <p>(1) בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיטוא הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.</p> <p>(2) תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך.</p> <p>(3) צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.</p> <p>(4) משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.</p> <p>(5) ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/ אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ויכוסו במידת הצורך, למניעת היווצרות אבק.</p>										
<p align="center"><b>עתיקות</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></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>										
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>									
<p>כללי: כל מערכות התשתיות תיבנה תת קרקעית ותתואם עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>א. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <table border="1" data-bbox="517 1317 1262 1451"> <tr> <td>סוג קו חשמל</td> <td>מרחק מתיל קיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <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> </table> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.</p> <p>ב. ניקוז - המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות. השפכים יופנו למט"ש באר שבע.</p> <p>ד. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית.</p>	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'	
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'								
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>									
<p>1. עצים המסומנים לכריתה ו/או העתקה: במסגרת היתר הבניה תשוב נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לרישיון הכריתה ו/או העתקה כפי שקבע פקיד היערות והנחיות מהנדס העיר.</p>										
<p align="center"><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>									
<p>תנאי למתן היתר בניה תהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש ע"פ חלק ח'1 לתוספת</p>										





<b>6.7</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל - 1970, פרק א' ובי' וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח - 1998 על תיקוניו לעניין נגישות לבנייני מגורים, בניין מגורים חדש ונגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי.

<b>6.8</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	יש להפנות את מי הנגר בתחום התוכנית אל מערכת הניקוז לאחר טיפול קדם, כלל שנדרש.

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

בתוך 15 שנה
-------------

