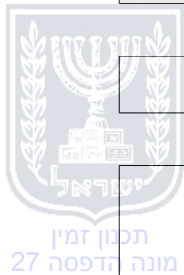


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 605-0869628

תעסוקה, תעשייה ותחנת דלק, עמק שרה, באר שבע



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

18/06/2023

להפקיד את התכנית

17/07/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005075302/310>

## דברי הסבר לתכנית

חלוקת מגרש מס' 213 המיועד לפי תכנית מס' 86/102/02/5 ל"תחנת דלק ושרותי דרך" באזור תעשייה עמק שרה, באר שבע לשלושה תאי שטח בייעודי "תחנת תדלוק", "מסחר ותעסוקה" ו"תעשייה".



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תעסוקה, תעשייה ותחנת דלק, עמק שרה, באר שבע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 605-0869628

1.2 שטח התכנית 5.779 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 לי"ר

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

קואורדינאטה X

183163

קואורדינאטה Y

569617

**1.5.2 תיאור מקום**

א.ת. עמק שרה

**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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר שבע			

שכונה

א.ת. עמק שרה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38440	מוסדר	חלק	7	

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
121 /102 /02 /5	213

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 27תכנון זמין  
מונה הדפסה 27תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/08/2004		3550	5318	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 5 / 02 / 102 / 121 בתחומה.	החלפה	<u>121 / 102 / 02 / 5</u>
12/06/1997		3787	4531	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 5 / 02 / 102 / 86 בתחומה.	החלפה	<u>86 / 102 / 02 / 5</u>
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 18 / 4. הוראות תכנית תמא / 18 / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>4 / 18 / תמא</u>

הערה לטבלה:

תמא / 18 / 4 - 2 - כפיפות



תכנון זמין  
הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נטליה ליפובצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נטליה ליפובצקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	21: 27 30/05/2024	נטליה ליפובצקי	30/05/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא		11: 39 24/01/2023	דמיטרי שבודיאש	24/01/2023	16	1: 1	רקע	חוות דעת סביבתית
לא	נספח תנועה	21: 25 30/05/2024	מרק ולדמן	28/05/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא		15: 14 01/06/2023	נטליה ליפובצקי	29/05/2023	1	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			א. העומר - חגי השקעות בע"מ	באר שבע	הפלס	5			avner@aaglass.co.il
	פרטי			כ. יהודה חברה לייזום, ייעוץ והשקעות בע"מ	באר שבע	צבעוני	33			yc7555@gmail.com

**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
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	ג'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	(1)		08-6441170		Negev_medi dot@walla.co il
מהנדס מים	יועץ	אמיר גרטי		א. טייב הנדסה בע"מ	עומר	פארק תעשיה	3	08-6466611	08-6466238	amir.gerti@taieb-eng.co.il
יועץ תנועה	יועץ	מרק ולדמן	49007	א. טייב הנדסה בע"מ	עומר	פארק תעשיה	3	08-6466611	08-6466238	mark.valdman@taieb-eng.co.il

(1) כתובת: רח' שי עגנון 2/16, ב"ש.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

חלוקת מגרש מס' 213 המיועד ל"תחנת דלק ושירותי דרך" לשלושה תאי שטח המיועדים ל"תחנת תדלוק", "תעשייה", ו"תעסוקה" עם חזית מסחרית בדומה לבינוי המוצע מצפון בתכנית מס' 86/102/02/5.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מ"אזור תחנת דלק ושירותי דרך" ל"תחנת תדלוק", "תעסוקה" ו"תעשייה".
2. קביעת שימושים, זכויות והוראות בנייה.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת תנאים בהליך הרישוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	2132
תעשייה	2133
תחנת תדלוק	2131

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תחנת תדלוק	2131
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה	2132
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשייה	2133
בלוק תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	2131
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	2131
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	2132
גבול מגבלות בניה	תעשייה	2133
זכות מעבר למעבר רגלי	תעסוקה	2132
חזית מסחרית	תחנת תדלוק	2131
חזית מסחרית	תעסוקה	2132



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תחנת דלק ושרות דרך	5,779	100
סה"כ	5,779	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תחנת תדלוק	2,128.09	36.82
תעסוקה	2,079.38	35.98
תעשייה	1,571.63	27.20
סה"כ	5,779.09	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תחנת תדלוק
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תחנת תדלוק מדרגה ב', ללא גפ"מ  מסחר נלווה ושירותי דרך, כגון:  מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן, שירותים הנדרשים ישירות לתפעול תחנת התדלוק לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד, מכירת אביזרי רכב ושירותי רכב שאינם מזהמים.  שירותי רכב, למעט מכונאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, רישוי כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב טבדיקת פליטת עשן, גז ומזהמים. אין באמור כדי לגרוע מסמכותו של מוסד תכנון לאסור על אספקת סוגים נוספים של שירותי רכב.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מערכות חימום וקירור- מערכות מיזוג אוויר או צינון יוסתרו וישולבו בבניה.</li> <li>במסגרת בקשה להיתר בניה יש לסמן רדיוסים למגבלות בניה מעמדות תדלוק, פתחי אוורור ומיכלים תת קרקעיים.</li> <li>חומרי הגמר יהיו מחומרים עמידים: אבן טבעית או מלאכותית, בטון אדריכלי חשוף, פלדה, נחושת, אלומיניום, זכוכית.</li> <li>חיפוי קרמיקה ו/או גרניט פורצלן בחיבור יבש בלבד.</li> <li>הוראות לתחנת תדלוק: <ol style="list-style-type: none"> <li>מותר לספק בה דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל.</li> <li>מותר לספק בה דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב, למעט דלק מסוג גפ"מ.</li> <li>חובה לספק בה שמנים לרכב, מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אויר בצמיגים.</li> <li>תובטח בה אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל.</li> <li>מיקומה המדויק של תחנת התדלוק יקבע בהתאם הבקשה למתן היתר בנייה ובכפוף לקבוע בתמ"א 4/18 על שינוייה. אין לראות בסימון "תחנת תדלוק" כמופיע בתשריט התכנית בכדי להעיד על מיקומה המדויק של תחנת התדלוק.</li> <li>פיתוח תא שטח יתוכנן כך שתטופל שטיפת מי הנגר העילי טרם הגעתה לקרקע.</li> <li>הגישה לתחנת התדלוק והיציאה ממנה יהיו באבן עלייה לרכב ולא הפסקת המדרכה.</li> <li>הכניסה והיציאה בין רח' הירדן ותחנת התדלוק יתוכננו ברדיוס המינימלי האפשרי.</li> </ol> </li> </ol>
	<p><b>ב</b></p> <p><b>איכות הסביבה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תחנת התדלוק תופעל בהתאם להנחיות העדכניות ביותר של המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>כל מתחמי התדלוק יהיו תחת גגון למניעת חדירת מי גשם.</li> <li>תשתיות התחנה יכללו את כל האמצעים הנדרשים למניעת זיהום קרקע ומים ממשטחי המילוי, הצנרת ומכל הדלק התת-קרקעי, בניהם: <ol style="list-style-type: none"> <li>רצפת התחנה תהיה עשויה מבטון משולב עם חומר למניעת חלחול דלק פחמימני מאושר על ידי רשות המים.</li> <li>יצירת שיפוע ניקוז למשטח התדלוק אל תעלות איסוף תשטיפים שיוצבו בכניסה וביציאה של כל אחד מהמתמחים.</li> <li>בין המתחמים תהיה צנרת תקנית אשר תנקז את המתחמים למפריד שמנים ודלקים מרכזי שיחובר למערכת העירונית.</li> <li>התקנת רגשים (sensors), בין דפנות המיכל התת-קרקעי כולל אמצעי התראה במקרה של</li> </ol> </li> </ol>

<p><b>4.1 תחנת תדלוק</b></p> <p>דליפה.</p> <p>ה. קיום בדיקות תקופתיות כנדרש לאמינות איטום דפנות המיכל והצנרת.</p> <p>ו. בעת הצבת המיכלים יותקנו פיזומטרים לניטור הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ז. במיכלים תותקן מערכת הגנה קטודית למניעת קורוזיה.</p> <p>ח. מי מזגנים במבנים יופנו להשקיית גינות.</p>	<p><b>4.1</b></p>
<p><b>4.2 תעשיה</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>4.2.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p>תעשייה, מלאכה, אחסון לוגיסטי במבנים סגורים, אולמות תצוגה, מוסך ושרותי דרך, חניון לרכב כבד.</p>	
<p><b>4.2.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>א בינוי</b></p> <p>1. המבנים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.</p> <p>2. תכנון המבנים יעשה כך שחזיתות המבנים יהיו הן לכיוון הרחוב.</p> <p>3. הגג יתוכנן כחזית חמישית. על הגג לא תורשה הקמת מתקנים וסככות, למעט מתקנים הנדסיים, שיוסותרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>4. חומרי הגמר יהיו מחומרים עמידים: אבן טבעית או מלאכותית, בטון אדריכלי חשוף, פלדה, נחושת, אלומיניום, זכוכית.</p> <p>5. חיפוי קרמיקה ו/או גרניט פורצלן בחיבור יבש בלבד.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>4.3 תעסוקה</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>4.3.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>1. תעסוקה, מלאכה, תעשייה עתירת ידע, משרדים, אחסון לוגיסטי במבנים סגורים, אולמות תצוגה, מוסך ושרותי דרך</p> <p>2. מסחר</p>	
<p><b>4.3.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>א בינוי</b></p> <p>1. תכנון המבנים יעשה כך שחזיתות המבנים יהיו הן לכיוון הרחוב. בקו בניין 0 מחייב ל-5 הקומות הראשונות, סטייה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>2. הגג יתוכנן כחזית חמישית. על הגג לא תורשה הקמת מתקנים וסככות, למעט מתקנים הנדסיים, שיוסותרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>3. חומרי הגמר יהיו מחומרים עמידים: אבן טבעית או מלאכותית, בטון אדריכלי חשוף, פלדה, נחושת, אלומיניום, זכוכית.</p> <p>4. חיפוי קרמיקה ו/או גרניט פורצלן בחיבור יבש בלבד.</p> <p>5. חנייה תתוכנן כך שלא תהיה נצפית מהרחובות הסמוכים ולכל הפחות 50% משטח החנייה יינתן בתת הקרקע.</p> <p>6. לכל הפחות 15% משטח תא השטח יישארו קרקע פנויה לצמחייה ונטיעות.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>ב מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p>	<p><b>ב</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

תעסוקה	4.3
<p>1. מסחר ייקבע בקומת הקרקע בלבד. לכל יחידה מסחרית תהיה כניסה נפרדת מהרחוב ובמפלס הרחוב.</p> <p>2. אורך חזית ליחידה מסחרית לא יעלה על 6 מ'. לכל הפחות 70% מאורך החזית המסחרית יהיה שקוף כלפי הרחוב.</p> <p>3. גובה קומה מסחרית לא יפתח מ-4.5 מ'. גובה נטו בעסקי המזון לא יפחת מ-2.75 מ'.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זכות מעבר למעבר רגלי</b></p> <p>1. זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל תפותח באופן דומה למדרכת הרחוב הסמוך, במפלס הרחוב וכהמשך ישיר לו.</p> <p>2. בתחום זה יישמר מעבר חופשי לכלל הציבור ברחוב שלא יפחת מ- 3.5 מ'.</p>	ג



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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
(4)	(4)	(4)	(4)		1	7 (3)	25	24.4	520			(2) 20	(1) 500	2128	2131	תחנת תדלוק	
(4)	(4)	(7)	(4)	2	6	24	60	430	8940	3534		(6) 1248	(5) 4158	2079	2132	תעסוקה	
(4)	(4)	(4)	(4)	1	3	14	60	210	3308	1336		(6) 400	1572	1572	2133	תעשייה	

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) מתוכם עד 130 מ"ר לשימושים נלווים למסחר ותפעול (להלן המבנה העיקרי) בכפוף לתמ"א 18/4, 2, סעיף 6.3 (ד).
- (2) מקלט - 20 מ"ר.
- (3) תותר עד 26 מ' עבור עמוד טוטים.
- (4) קווי בניין כמסומן בתשריט.
- (5) מתוכם 600 מ"ר - עבור קומת מסחר (חזית מסחרית) בקומת קרקע.
- (6) שטח שרות כולל: מרחבים מוגנים, מעליות, חדרי מדרגות, מעברים ציבוריים, חדרי אשפה, שטחים למתקנים טכניים.
- (7) קווי בניין כמסומן בתשריט. יתאפשר קו בניין 0 בהסכמה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

תנאים בהליך הרישוי

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתנאים הבאים:
1. תנאי בהיתר יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תכלול בין היתר הוראות והנחיות בנושאים כלהלן:
    - א. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחנייה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע ותכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, מיקום גובה ועיצוב גדרות, קירות תמך, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה וכד'.
    - ב. הוראות לטיפול במרחב הציבורי:
      - התכנון של שולי הרחוב כולל פריסת גדרות, ציון גובהן מאפייניהן ההנדסיים והעיצוביים, מיקום יחידות התשתית, כגון ארונות סעף, פילרים, מתקני אצירה וסילוק אשפה עמודי תאורה וכיו"ב.
      - ג. הנחיות למיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי.
      - ד. הוראות לטיפול בחזות המבנים, נסיגות, תיאום בין חזיתות של בנינים סמוכים במישור החזית, חומרי ופרטי גמר של חזיתות הבניינים והוראות עיצוב.
        - ה. מיקום רחבות כיבוי אש, מיקום רחבות פריקה וטעינה.
      2. תנאי בהיתר יהיה תיאום עם משרד הבריאות.
      3. תנאי בהיתר יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרון.
      4. תנאי בהיתר יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה.
      5. תנאי בהיתר לתחנת תדלוק יהיה - עמידה בהוראות תמ"א 18 / 4 / 2.
      6. תנאי בהיתר יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
      7. תנאי בהיתר יהיה אישור היחידה הסביבתית ברשות המקומית ליישום אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה.
      8. תנאי בהיתר יהיה הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצי צל ועצים בוגרים. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה.
      9. תנאי בהיתר ראשון לפיתוח השטח יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום בכל שטח התכנית.
      10. בבקשה להיתר, אשר אינה ממצה את סך זכויות הבניה, תנאי בהיתר יהיה הגשת נספח בינוי מחייב המציג את אופן המיצוי העתידי של כלל זכויות הבניה בקני"מ 100:1.
      11. תנאי בהיתר יהיה תיאום עם רשות העתיקות.
      12. תנאי בהיתר יהיה הצגת מסמך היתכנות להצבת תאים פוטו וולטאים על הגגות.
      13. תנאי ראשון בהיתר לכל תא השטח יהיה הסדרת גישה לשטח התכנית.
      14. תנאי בהיתר לתאי שטח מס' 2132 ו-2133 יהיה תכנון כניסת רכב משותפת מכיוון דרך מספר 44 וסימון זיקת הנאה למעבר ל-2 תאי השטח.
      15. תנאי להיתר בניה וחפירה הינו ביצוע תכנית הדיגום בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.



**6.2 תשתיות**

א. שירותים הנדסיים

קווי התשתית יעברו בתת הקרקע בלבד, תיאסר בניה מעל לקווי תשתית.

<b>6.2</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>ב. המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב - מט"ש באר שבע.</p> <p>ג. תוקם תשתית להפרדת פסולת במקור בהתייחס גם לצורך במתקני טיפול בפסולת רעילה.</p>
<b>6.3</b>	<b>תנועה</b>
	<p>כניסה מוטורית לתאי שטח מס' 2132 ו- 2133 תהיה משותפת אחת (מדרך מס' 44) ויתאפשר מעבר ביניהם.</p>
<b>6.4</b>	<b>חניה</b>
	<p>חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
<b>6.5</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>"שטח עתיקות" השטח המסומן בתשריט בקו מקוטע הוא "אתר עתיקות" כהגדרתו בחוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה ו/או הרשאה ו/או תחילת ביצוע עבודות בתחום אתר עתיקות הוא תיאום עם רשות העתיקות בהתאם ובכפוף לחוק העתיקות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

<b>7. ביצוע התכנית</b>		
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		
תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27