

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-1159458

מגורים ברח' גולומב 20 באר שבע



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי באר שבע
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

16/08/2023

להפקיד את התכנית

09/06/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005268442/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית להתחדשות עירונית במגרש ברחוב גולומב 20, שכונה ג' בבאר שבע. המגרש נמצא בחלקה המזרחי של השכונה בקרבת צירי תנועה מרכזיים כגון רח' וינגייט ורח' השלום. כמו כן, המגרש נמצא בסמוך לבית הספר "נטעים". יעוד הקרקע על פי התכנית החלה במקום שמספרה 7/108/03/5 הינו "אזור מגורים ב" ובמגרש קיים מבנה מגורים דו-קומתי (4 יח"ד בכל המגרש). בהתאם ל"מדיניות התחדשות עירונית למגרשי טיפוס "ארלוזורוב" שכונה ג'", תכנית זו משנה את ייעוד הקרקע למגורים ד' ומציעה הריסה של המבנה הקיים והקמה של מבנה מגורים בן 7 קומות הכולל חניה תת-קרקעית, קומת קרקע עם חניה ומעליה 6 קומות מגורים, כאשר הקומות העליונות בנסיגה מהחזית הקדמית בהתאם להנחיות מסמך המדיניות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
סוג התכנית	סוג התכנית	1.4

מגורים ברח' גולומב 20 באר שבע

מספר התכנית

605-1159458

0.709 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינאטה X 181179

קואורדינאטה Y 573747

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בחלקה המזרחי של שכונה ג', דרומית לצומת הרחובות וינגייט וגולומב. סמוך לבית ספר "נטעים".

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
	20	גולומב	באר שבע

שכונה שכונה ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38029	מוסדר	חלק	9	

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/ 23/14. הוראות תכנית תממ/4/14/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>23 /14 /4 /תממ/</u>
26/12/2022		2362	11000	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -605 0145763. הוראות תכנית 605-0145763 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>605-0145763</u>
08/10/1964		111	1117	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 7/108/03/5	החלפה	<u>7 /108 /03 /5</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רון פליישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רון פליישר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 11 07/04/2024	רון פליישר	07/04/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח חניה	10: 27 04/06/2024	עביר סעיד	15/05/2024	1	1: 250	רקע	חניה
לא	מצב מאושר	12: 26 31/03/2024	רון פליישר	31/03/2024	1	1: 250	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	אברהם עטיה			באר שבע	גולומב	20	054-2279702		doronati@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
	עורך ראשי	רון פליישר	88202	רון פליישר וגולן הדרי אדריכלים	תל אביב- יפו	השוק	31	03-6814285		Golan@ronfl eisher.co.il
	מודד	אברהם ארד	633	ארז מדידות בע"מ	באר שבע	יוסי הבורסקאי	1	08-6239834		mail@erezme d.com
תנועה	יועץ	עביר סעיד	79570	ח.פ. פתרונות הנדסה ובטיחות בע"מ	.	(1)		073-3744030		abir@safety- sol.com

(1) כתובת: נוף הרים 192 צור יגאל.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

יצירת מסגרת תכנונית להתחדשות מגרש מגורים ברחוב גולומב 20 בבאר שבע, באמצעות הריסת הבניין הקיים והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד הקרקע מ"אזור מגורים ב" ל"מגורים ד".
- ב. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים וגדרות.
- ג. קביעת מספר יחידות דיור וזכויות בנייה למגורים.
- ד. קביעת השימושים המותרים, הוראות ומגבלות בנייה.
- ה. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי, הסדרי תנועה וחנייה.
- ו. קביעת תנאים בהליך רישוי.
- ז. קביעת קווי בניין למגרש.
- ח. קביעת מספר קומות וגובה מירביים.
- ט. קביעת זכות מעבר למעבר ברכב וזכות מעבר למעבר רגלי והוראות בעניינן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		30
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ד'	30
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	30
להריסה	מגורים ד'	30

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	709	100
סה"כ	709	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	715.51	100
סה"כ	715.51	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת מבנה של עד 7 קומות:</p> <p>קומת הקרקע כוללת מבואה, חניה ושטחי שירות ומעליה 4 קומות מגורים טיפוסיות, קומה 5 ששטחה עד 85% משטח הקומה הטיפוסית וקומה 6 ששטחה עד 70% משטח הקומה הטיפוסית.</p> <p>ב. קומת הקרקע תתוכנן כך שתופנה לדופן רח' גולומב חזית בנויה, שקופה ברובה, שאורכה המינימלי 50% מאורך חזית המגרש לרחוב.</p> <p>ג. מספר הדירות המירבי לקומה הינו 5. קומה טיפוסית תכלול תמהיל דיור מגוון הכולל דירות גדולות לשותפים/משפחות לצד דירות ליחיד/זוג. גודל יחיד יהיה בין 75-80 מ"ר שטח ממוצע עיקרי ליחיד.</p> <p>ד. יאסר גידור של המגרש בחזית הקדמית (רח' גולומב). בחזית האחורית יותר גידור עבור אזור החניה בלבד.</p> <p>ה. מרפסות בקומות 1-4 תותר בליטת מרפסות מקו הבניין הקדמי עד 1.20 מטר. לא תותר בליטה כאמור מקווי הבניין לצדדים ולאחור. בקומות 5 ו-6 יותרו מרפסות גג בלבד ללא בליטה מקו הקומה שמתחת.</p> <p>ו. בריכת שחיה:</p> <p>1. תותר הקמת בריכה פרטית בקומת הגג, כשימוש נלווה למגורים. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> <p>2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחומי המגרש ותתוכנן כך שתהיה נסתרת ככל הניתן ביחס לחזית לרחוב.</p> <p>ב. תקן החניה יהיה כדלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ליחיד הקטנות מ 45 מ"ר בלבד יינתן פטור מתקן חניה. (בכל מקרה יינתן פטור של עד 5 דירות) - ליחיד בגודל בין 45-75 מ"ר יתוכננו חניות תקן מופחת עד 0.5:1 - ליחיד גדולות מ 75 מ"ר יתוכננו חניות בתקן 1:1 - יש לתכנן חניות לדו גלגלי (מנועי / לא מנועי) וחניות נגישות ע"פ התקן הארצי התקף בעת בקשת היתר הבניה. ג. חניות יתאפשרו במפלס הקרקע ו/או מתחת למפלס הכניסה הקובעת. ד. גישה לחניה תת קרקעית תבוצע ברמפה. ה. בכל מקרה של שימוש במכפילי חנייה במפלס הקרקע, ייעשה שימוש במכפילים שקועים.
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט בזכות מעבר למעבר ברכב בחלקו הדרום-מערבי של המגרש, מיועד לאפשר גישה משותפת מהרחוב לחניה תת-קרקעית או לחניה עילית עם חלקה 10 שמדרום, בהתאם לחלופה שתיבנה. זכות המעבר כאמור תעוגן באמצעות רישום זכות מעבר למעבר ברכב</p>

4.1

מגורים ד'

לטובת חלקה 10 בגוש 38029 במרשם המקרקעין.

ב. השטח המסומן בתשריט בזכות מעבר למעבר רגלי לאורך הדופן הצפון-מזרחית של המגרש וברוחב 1.5 מטרים מיועד לאפשר תנועת הולכי רגל במפלס הרחוב בין זכות דרך רחוב גולומב לבין מגרש מס' 411 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור (חלקה 15 בגוש 38029) שבעורף שטח התכנית. שטח זכות המעבר למעבר רגלי יתוכנן ויפותח כך שיתחבר בקצהו האחד למפלס המדרכה ברחוב גולומב ובקצהו השני למפלס המדרכה במגרש מס' 411, ביניהם יתוכנן שטח המעבר בשיפוע אחיד ללא מדרגות או מכשולים. בשטח זכות המעבר למעבר רגלי במפלס הרחוב לא תותר כל בנייה ולא יותרו שימושים המונעים מעבר חופשי ורציף בכל עת.

יותר גידור זמני של דופן המגרש הצפון-מזרחית, ייעשה שימוש בחומרים קלים. עם ביצוע מעבר משלים בתחום מגרש מס' 29 הסמוך (גולומב 22, חלקה 8 בגוש 38029) גידור זה ייהרס, ותחום זכות המעבר למעבר רגלי בשני המגרשים יתפקד באופן מאוחד וללא מחיצות.

במקרה של שימוש במכפילי חנייה במפלס הקרקע, יתוכננו רצועות גינון ברוחב 1.5 מטר לפחות, לחציצה בין שטח זכות המעבר למעבר רגלי לבין מכפילי החנייה ולחציצה בין מגרש מס' 411 לבין מכפילי החנייה.

זכות המעבר כאמור תעוגן באמצעות רישום זכות מעבר למעבר רגלי לטובת הציבור במרשם המקרקעין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט
								שירות	עיקרי	שירות	עיקרי						
קדמי (4)	אחורי (4)	צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 7	28	28	3392	2) 602	0	690	1) 2100	709	30	מגורים	מגורים ד'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
80 (5)	30	מגורים	מגורים ד'

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

הוראות טבלה 5:

- קווי בניין למרתף: 0 לחזית צדדית ואחורית, 2 מ' קדמי- לכיוון רח' גולומב.
- תמהיל יחיד יכול לפחות 20% יחיד קטנות בשטח שלא יעלה על 68 מ"ר פלדלת.
- לא יותר ניווד שטחים שנקבעו מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- זכויות בנייה שלא ניתן לממש תחת מגבלות קווי הבניין והוראות הבינוי יתכלו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- ניתן לנייד שטחים עיקריים למגורים לטובת שטחי שירות עבור המגורים.
- שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת מיועדים למבואות למגורים, מתקנים טכניים, מחסנים וחניות.
- תכסית בתת הקרקע עד 85% משטח המגרש.
- כמסומן בתשריט.
- לא ניתן לנייד שטחים עיקריים המיועדים למרפסות לטובת כל שימוש אחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

א. תנאים להגשת בקשה להיתר:

1. אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב, אשר תכלול:

א. גובה קרקע טבעית וסופית ומפלסי קירות תומכים.

ב. מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בנייה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח, פתרונות לתשתיות, פתרונות לאשפה, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע. התכנון יכלול, בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, מיקום גובה ועיצוב הגדרות, קירות תמך, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה וכד'.

ג. הוראות לטיפול בשטח זכות המעבר למעבר רגלי ובמרחב הציבורי הגובל: הוראות לשמירה על העץ המיועד לשימור, 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, הנחיות למיקום נטיעות עצים במרחב הציבורי.

ד. הוראות לטיפול בחזיתות המבנה: הוראות לנסיגות בחזיתות הבניין בקומות השונות, חומרי ופרטי גמר של החזיתות והוראות עיצוב.

ה. מיקום רחבת כיבוי אש, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שירות, מיקום מבנים, פילרים, ניקוז, תשתיות וחיבור לתשתיות ציבוריות.

ו. קביעת הוראות לעניין תכנון והקמת חדר שנאים ומיקומו, פרטי קווי חשמל, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים, הכל בהתאם לצורך ולאחר היוועצות עם חברת החשמל.

2. הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא יותר פיצול היתרים.

3. בקשה להיתר בנייה ראשון תכלול הריסה של כל המבנים והגדרות הקיימים, כולל ביטול קווי תשתית קיימים או העתקתם.

4. בקשה להיתר בנייה תכלול התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה בהתאם להנחיות שאושרו בוועדה המקומית ו/או בהתאם לתקנות לפי הדרישות המחמירות מביניהן.

5. הצגה של הסכם אחזקה חתום לתקופה של 10 שנים לכל פתרון מכני שנעשה לטובת החנייה במגרש.

ב. תנאי לאישור תחילת עבודה:

הגשה של הצהרת בעל ההיתר בדבר האומדן הצפוי של פסולת בניין, כולל עודפי עפר, אופן

הטיפול בפסולת הבניין ויעד הפינוי של עודפי עפר, תוך צירוף אסמכתאות בהתאם לאופן

הטיפול בפסולת (הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת, הסכם התקשרות עם בעל מערך מיון, גריסה ומחזור, וכיו"ב).

ג. תנאים לתעודת גמר:

1. הצגת אישור בדבר כמויות פסולת הבנייה ועודפי העפר שפוננו לאתר פינוי פסולת מורשה, בצירוף אסמכתאות. ככל שלא בוצע פינוי של פסולת מהאתר או שפסולת הבנייה מוחזרה באתר,

יעביר בעל ההיתר דיווח על כך לרשות הרישוי. ככל שכמות הפסולת שנוצרה בפועל בעקבות העבודות גבוהה מהכמות שהיתה צפויה בעת קבלת אישור תחילת עבודות, על בעל ההיתר לסלק גם פסולת זו, ולהציג לרשות הרישוי אישור מהאתר המוסדר גם על קליטת פסולת זו. תעודת הגמר תינתן רק לאחר ששוכנעה רשות הרישוי כי אתר העבודה נשוא ההיתר נקי מכל פסולת.

2. רישום בטאבו של זכות המעבר למעבר ברכב ושל זכות המעבר למעבר רגלי בהתאם לתכנית

6.1 תנאים בהליך הרישוי	6.1
זו.	

6.2 פיתוח סביבתי	6.2
<p>נטיעות מעל שימוש בתת-הקרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.</p>	

6.3 שמירה על עצים בוגרים	6.3
<p>הוראות לטיפול בעץ המסומן לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם להנחיות פקיד היערות. העץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח, הגדר תשולט.</p>	

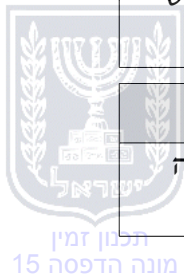
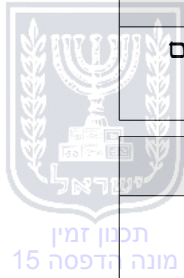
6.4 ניהול מי נגר	6.4
<p>שימור וניהול מי נגר עלילי:</p> <p>1. יש לתכנן פתרון לנגר עלילי בהתאם להנחיות תמ"א 1. בהתאם לכך יש להקצות 15% משטח המגרש לצורך השהייה, חלחול והחדרת מי נגר לקרקע או תכנון להחדרת מי נגר באמצעות קידוחי החדרה או בורות חלחול.</p> <p>2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח המיועד לחלחול, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p> <p>5. העקרונות המפורטים נועדו להקל על המערכת העירונית אך בכל מקרה יש להראות גם חיבור עודפי הנגר מהמגרש אל מערכת הניקוז העירונית.</p>	

6.5 תשתיות	6.5
<p>א. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהן, ככל שתידרש, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, תיקבע על דעת הרשות המקומית בהיוועצות עם בעל התשתית.</p> <p>ג. המבנים שבתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שפתרון הקצה שלה הוא מט"ש באר שבע.</p>	

6.6 סטיה ניכרת	6.6
<p>כל תוספת זכויות, קומות ויח"ד מעבר לקבוע בתכנית זו תוגדר כסטייה ניכרת. לא ניתן יהיה לקבל זכויות נוספות מכוח תמ"א 38 לאחר אישורה של תכנית זו.</p>	

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

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



7.2 מימוש התכנית

תוקף התוכנית יפקע ככל שלא יוצא היתר ראשון בתוך 5 שנים מיום פרסומה לתוקף של תוכנית זו. היתר חפירה לא יחשב כהיתר לצורך עניין זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15