

## הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0693580

תל שבע מגורים שכונות 12-13

מחוז

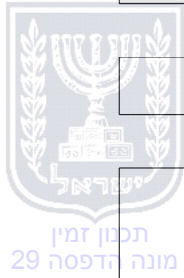
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

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 הנה שינוי והתאמה של תכנית מפורטת מס' 191/במ/7 אשר אושרה ב 1996 לתכנית המתאר הכוללת של תל שבע, מס' 7 / 02 / 172 / 15.  
תכנית המתאר אשר אושרה ב 2011 שנתה את התוואי של דרך מס' 2 העוברת בתחום התכנית המפורטת באופן הדורש שינוי מהותי בארגון המגרשים בשכונה.

התכנית המוצעת שומרת על תמהיל המגרשים בשכונה כפי שהיה בתכנית המפורטת המאושרת ומאפשרת יחידות דיור בכמות שתואמת את התכנית הישנה ועל פי תכנית הגדלת זכויות הבנייה של תל שבע מס' 652-0504910.

השכונה נמצאת בתחום תכנית המתאר של תל שבע ממערב לשכונה 54.  
שטח התכנית הנו 109.261 דונם. קיבולת המגורים בתכנית המוצעת הנה 262 יח"ד.

יחידות הדיור מוצעות במספר דגמי מגורים : מגרשים למגורים א' ומגרשים למגורים ב'.

במרכז השכונה שטח לבנייני ציבור, (גני ילדים ומעונות), צמוד לשצ"פ. כמו כן מתוכננים שני מגרשים נוספים למבני ציבור ומגרש מסחרי אחד, בצומת רחובות מרכזי.



**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תל שבע מגורים שכונות 12-13
------------------------	-----------	----------------------------

מספר התכנית	652-0693580
-------------	-------------

שטח התכנית	109.261 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"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**

נגב מזרחי

**קואורדינאטה X**

187510

**קואורדינאטה Y**

573299

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה

**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
100948	לא מוסדר	חלק		999
100949	לא מוסדר	חלק		999
100952	לא מוסדר	חלק		999

**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 29תכנון זמין  
מונה הדפסה 29תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
15 / 02 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 15 / 02 / 7 / 1 ממשיכות לחול.	6329	978	01/12/2011
1 / 02 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 / 02 / 7 / 1 ממשיכות לחול.	3297	1304	30/01/1986
652-0504910	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0504910. הוראות תכנית 652-0504910 תחולנה על תכנית זו.	7668	4059	09/01/2018
191 / 7 במ'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 191 / 7 במ' ממשיכות לחול.	4448	174	13/10/1996



**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				עמוס ברנדייס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		עמוס ברנדייס		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה	1: 1250		08/01/2019	צביקה רון	17: 42 08/01/2019	נספח ביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 1250		29/01/2019	עמוס ברנדייס	12: 26 31/01/2019	נספח בינוי	לא
מים	מנחה	1: 1250		08/01/2019	צביקה רון	17: 42 08/01/2019	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250		07/01/2019	ריטה קופרט	16: 38 07/01/2019	נספח ניקוז	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		07/01/2019	ריטה קופרט	16: 36 07/01/2019	נספח תנועה	לא
תשריט התכנית	רקע	1: 1250		22/01/2019	עמוס ברנדייס	15: 08 22/01/2019	תשריט התכנית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		24/12/2018	עמוס ברנדייס	13: 57 24/12/2018	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268779	08-6268799	etif@moag.gov.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמוס ברנדייס		אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי	הוד השרון	אשכול	36	054-4648956		amos-br@inter.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תנועה דרכים וניקוז	יועץ	ריטה קופרט	74877	ק.ר. תכנון תשתיות ופרויקטים הנדסיים בע"מ	קרית טבעון	גולומב	45	04-9530444	04-9931341	rita@k-r- eng.co.il
מים ביוב	יועץ	צביקה רון	33591		רמת גן	מוריה	22	03-6770494	03-6778841	zvika@water- engineers.co.il
מודד	מודד	אורי רונן	222	הלפרין פלוס	ראשון לציון	(1)	4	08-6288027	08-6285860	

(1) כתובת: ראשון לציון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
שיג	חלל או מבנה אירוח מסורתי

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**

שכונות 12-13 : התאמת התכנון לתכנית המתאר של תל שבע

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. יצירת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים בתל שבע, ע"י קביעת ייעודים ושימושים והתווית דרכים.

ב. שינוי יעודי קרקע ממגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, דרכים ושצ"פ, למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.

ג. קביעת הוראות, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

ד. קביעת תכליות ושימושים מותרים.

ה. קביעת תנאים להיתרי בניה.

ו. קביעת קווי בנין למגרשים המיועדים לבניה.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	48 - 1
מגורים ב'	108 - 100
מסחר	400
מתקנים הנדסיים	700
מבנים ומוסדות ציבור	202 - 200
שטח ציבורי פתוח	312, 308 - 306
דרך מאושרת	621 - 600
דרך מוצעת	523 - 500
שביל	311 - 309

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	620 - 613, 610, 608 - 600
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	507, 505, 500
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	202, 200
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	1 - 6, 8 - 11, 14 - 21, 23 - 25, 27 -
		34, 38, 41 - 45, 47, 48
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	102 - 104, 107, 108
דרך / מסילה לביטול	מסחר	400
דרך / מסילה לביטול	שביל	310
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	312, 308 - 306
חזית מסחרית	מסחר	400
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	307
להריסה	דרך מאושרת	614, 606, 604, 601
להריסה	דרך מוצעת	522, 520, 504, 500
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	200
להריסה	מגורים א'	5 - 9, 11, 21 - 33, 35
להריסה	מגורים ב'	103, 101, 100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	36,654	33.55
מבנים ומוסדות ציבור	4,561	4.17
מגורים א	41,622	38.09
מגורים ב	21,753	19.91
מסחר	1,221	1.12
פארק / גן ציבורי	25	0.02
שביל	461	0.42

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	2,964	2.71
סה"כ	109,261	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	23,076.67	21.12
דרך מוצעת	19,917.28	18.23
מבנים ומוסדות ציבור	7,873.76	7.21
מגורים א'	41,280.17	37.78
מגורים ב'	11,784.48	10.79
מסחר	1,158.99	1.06
מתקנים הנדסיים	108.2	0.10
שביל	348.22	0.32
שטח ציבורי פתוח	3,714.11	3.40
סה"כ	109,261.87	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר ליח"ד והוא מהווה חלק ממנה.</p> <p>ג. שיג</p> <p>ד. מחסן ביתי ששטחו עד 20 מ"ר ליח"ד.</p> <p>ה. סככת חניה.</p> <p>ו. בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. בעלי חיים - לא יותר שימוש במגרש לגידול בעלי חיים למעט חיות מחמד.</p> <p>2. מבנים חקלאיים - לא יותרו בתחום המגרשים</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר בניית שני מבני מגורים נפרדים אחורי וקדמי, בכל מגרש, ובכל אחד מהם 2 יחידות צמודות או אחת מעל השנייה. סה"כ בכל מגרש יותרו 4 יחידות דיור.</p> <p>2. במגרש 37 בלבד, תותר בניית מבנה אחד לשתי יחידות דיור צמודות או אחת מעל השנייה.</p> <p>3. משרד ביתי ושיג הם חלק מזכויות הבניה העיקריות. מחסן הוא חלק משטחי השירות. שימושים אלו יתוכננו כחלק ממבנה המגורים העיקרי ולא כבנין נפרד ותותר אליהם כניסה נפרדת.</p> <p>4. תותר הקמת בריכות שחיה בהתאם לתנאים שיקבעו על ידי הועדה המקומית. מרחק מזערי של בריכת שחיה מגבול המגרש ובניין המגורים יהא 1 מטר. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 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.</p> <p>5. שיג יבנה בגובה מירבי של 3 מ'. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין למרתפים יהיו בהתאם לקו בנין עילי למגורים כמצוין ב'טבלת זכויות והוראות בניה'. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין מפלס רצפה ותיקרה. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם למחסן, למתקנים טכניים, או מקלט.</p>



מגורים א'	4.1
2. תותר בניית חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין.	
<b>חניה</b> סככת חניה - תותר בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד. קוי בניין כמוגדר בטבלה בפרק 5.5. סככת החניה תתקף אל המגרש בו היא בנויה. חומרי הגמר יתאימו לעיצוב השער, הגדר והחזית, באישור מהנדס העיר	ד
<b>מבנים קיימים</b> על מבנים קיימים יחולו הוראות פרק 6 - תנאים למתן היתרי בניה.	ה
<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b> הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף - בהתאם להוראות המפורטות בפרק "בינוי ו/או פיתוח". ו"הנחיות מרחביות" של ועדה מקומית נגב מזרחי.	ו
<b>תשתיות</b> מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.	ז
<b>תשתיות</b> גומחות לתשתיות - גומחות (פילרים) לתשתיות ימוקמו בצמוד לחזית המגרש. הגומחות יכללו פתרון משולב למים, גז, חשמל, תקשורת ופסולת.	ח
מגורים ב'	4.2
שימושים	4.2.1
א. מגורים. ב. מחסן ביתי ששטחו אינו עולה על 12 מ"ר ליח"ד. ג. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר מסך השטח העיקרי ליח"ד והוא מהווה חלק ממנה. ד. סככת חניה וכן חניה תת קרקעית.	
הוראות	4.2.2
<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אדריכלות 1. תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד בכל מגרש, אשר יהווה בניין משותף. 2. שטח אשר לא ישמש לגינון משותף ולחניה ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע (דירות גן).	א
<b>מרתפים</b> 1. תותר בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין למרתף יהיה בהתאם לקו בנין עילי למגורים כמצויין בטבלת הזכויות והוראות בניה. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' נטו בין מפלס רצפה ותיקרה. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש גם למחסן, למתקנים טכניים, או מקלט.	ב

## 4.2

## מגורים ב'

2. תותר חניה תת קרקעית, בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלה 5.

ג

## תשתיות

מתקני איסוף אשפה

יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.

## 4.3

## מסחר

## 4.3.1

## שימושים

מסחר לרבות מסחר קמעונאי, עסקי מזון, בתי קפה, מסעדות, שירותים אישים, שירותי בריאות ומרפאות, מוסדות פיננסיים, משרדים ואחסנה הקשורה ישירות לפעילות המסחרית במקום.

## 4.3.2

## הוראות

א

## אדריכלות

1. בקומת הקרקע תותר בניית קומת גלריה.

## 4.4

## מתקנים הנדסיים

## 4.4.1

## שימושים

מתקני תשתית לרבות חדרי שנאים.

## 4.4.2

## הוראות

## 4.5

## מבנים ומוסדות ציבור

## 4.5.1

## שימושים

1. בניית מבנים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק, כגון מבנים לצורכי חינוך, דת, קהילה, תרבות, בריאות, מינהל וספורט וכדומה.
2. מתקני משחקים, מתקני ספורט, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור ובכללם מתקני תשתית.
3. מתקנים הנדסיים וקוי תשתית.
4. מרכזים לחלוקת דואר.
5. מקלט ציבורי.
6. בסמכות הועדה המקומית לאפשר שימושים נוספים במגרשים השונים ובלבד שימוקמו בהם בנייני ציבור כהגדרתם בחוק.
7. התכנית תכלול תכנון תנועה וחניה בהתאם לתקן חניה ארצי.

## 4.5.2

## הוראות

א

## אדריכלות

1. הכניסות להולכי רגל תהיינה ככל הניתן מכיוון שצ"פ צמוד.

## 4.6

## שטח ציבורי פתוח

## 4.6.1

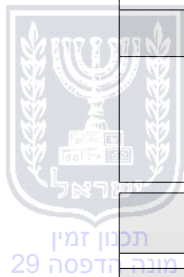
## שימושים

1. גן ציבורי, פיתוח סביבתי, שבילים, טיילת, מסלולים לאופניים, פרגולות, פינות ישיבה, מתקני משחק, מתקני ומגרשי ספורט ונופש, קירוי יריעות, מסלעה וכדומה.
2. מקלט ציבורי.



שטח ציבורי פתוח	4.6
<p>3. מחסן גינון.</p> <p>4. מערכות ומתקני תשתית נקודתיים כגון: חדרי השנאה (טרנספורמציה) וחדרי בזק.</p> <p>5. מערכות תשתית תת קרקעיות.</p> <p>6. מתקני מיחזור.</p> <p>7. מרכזים לחלוקת דואר.</p> <p>8. חניה.</p> <p>9. מתקנים הנדסיים.</p> <p>10. מבני שירותים.</p>	
הוראות	4.6.2
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א. מתקני משחק וספורט - בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים ויכול שישולבו גם מתקנים לכושר גופני, לנופש פעיל ומתקני ספורט. הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. על כל המגרשים יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים ינטעו עצים כך שלפחות 50% מהשטח יוצלל, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת המשתמשים בהם. העצים ינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות.</p> <p>3. במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>4. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.</p> <p>5. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.</p> <p>6. מומלץ שילוב מזרקות ובריכות מים לנוי ולשיפור הנוחות האקלימית.</p> <p>7. קירות הגבול והקירות התומכים של כל המגרשים בחזיתות הפונות לכבישים הצמודים למגרשים יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו בהתאמה לחזית הרחוב במגרשים השכנים, בהתאם לאישור מהנדס העיר. גובה מירבי של קיר - 1.20 מ'. מעליו תותר גדר, בעיצוב שיאפשר על ידי מהנדס העיר. קירות גבול בין המגרש למגרשים סמוכים למגורים יהיו בגובה מרבי של 1.20 מ' ולא יהיו חייבים בציפוי אבן.</p> <p>8. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית, ולנצל את ערוצי הניקוז הקיימים בשטח.</p> <p>9. פני השטח של שטח ציבורי פתוח יהיו ככל הניתן בגובה פני הקרקע של המדרכה הסמוכה לו, ליצירת רצף ציבורי ככל הניתן.</p>	א
<p><b>תשתיות</b></p> <p>חדרי השנאה יוקמו בהתאם למיקומי הסימבולים של מתקני תשתית בתשריט נספח הבינוי. בסמכות מהנדס העיר להעבירם למקום אחר בתחום השצ"פ, בתנאי עמידה בתקנות מרחקים ממבני מגורים ומבני ציבור.</p> <p>תותר העברת קוי תשתית ביוב, ניקוז, חשמל ועוד. יש לאפשר מעבר רכב תחזוקה ואין לטעת עצים מעל קוי התשתית או בסמיכות להם ללא תיאום עם בעל קו התשתית</p>	ב

<b>4.6</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
ג	ניקוז השצ"פים יתוכננו עד כמה שניתן כך שיסייעו להשהיית ולהחדרת נגר בשטחם, כולל נגר ממוסדות ציבור ממגרשים סמוכים שיוזרמו אליהם. בהתאם להוראות תמא/4/ב/34
<b>4.7</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, שבילי אופניים, מעבר לתשתיות, ריהוט רחוב, חניה ונטיעות.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>מבנים קיימים</b> מבנים קיימים בתוואי הדרך יהרסו כתנאי לביצוע הדרך.
<b>4.8</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, שבילי אופניים, מעבר לתשתיות, ריהוט רחוב, חניה ונטיעות.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>מבנים קיימים</b> מבנים קיימים בתוואי הדרך יהרסו כתנאי לביצוע הדרך.
<b>4.9</b>	<b>שביל</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	פיתוח סביבה ונוף, ריצוף, מעבר להולכי רגל ואופניים, גינון ותשתיות.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>



## 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	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
										מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
										קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
5	3	3	3	1	3	12	5	4	50	140		170	640	800	38 ,36 - 1 48 -	מגורים א'	מגורים א'					
5	3	3	3	1	3	12	4	2	50	70		100	360	512	37	מגורים א'	מגורים א'					
5	3	3	3	1	5	22	6	8	50	300		440	1256	1200	108 - 100	מגורים ב'	מגורים ב'					
5	3	5	3	1	2	10			60			10%	50%	1579	400	מסחר	מסחר					
5	3	3	3	1	4	13			50			40%	160%	1200	202 ,200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור					
5	3	3	10	1	4	13			50			40%	160%	1482	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור					
1	1	1	1		1	4			90				60	75	700	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים					
1	1	1	1		1	4			10				50	590	308 - 307	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח					

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

הערה ברמת הטבלה:

- יותר שינוי של שטח עיקרי לשטח שירות, (אבל לא להיפך), והעברת קומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
- ככל שבהתאם לחוק התכנון והבניה השימוש והממדים של המרתף תואמים את הגדרת השטחים העיקריים, יחשב שטח המרתף או חלקו כשטח עיקרי.
- גובה מבנה - גובה כולל מגובה 0.00 שייקבע בתכנית פיתוח שתוכן כתנאי להיתר בניה.
- גדלי המגרשים הנם שטחי המגרשים המינימליים בכל יעוד.
- יותר להוסיף 12 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד במבנה, אין להשתמש בשטח זה שלא למרפסות.
- סככת חניה מותרת בקו אפס בהסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יהיה למגרש המבקש.
- בייעוד מגורים ב', מסחר ומבני ציבור יותר גם פיר מעלית בנוסף למספר הקומות שמעל הקרקע.
- בייעוד מבנים ומוסדות ציבור זכויות הבניה כוללות מתקן הנדסי כגון חדר טרנספורמציה בשטח עד 100 מ"ר.
- גובה מינארט של מסגד (צריח) ביעוד מבנים ומוסדות ציבור - 35 מ'.

י. במגרשים פינתיים או במגרשים בין שני כבישים, יהיה קו הבנין הקדמי של 5 מטר בחזית ממנה נכנסים לחניה, בלבד. בחזית הנוספת של המגרש לכיוון הרחוב, יהיה קו הבנין 3 מטר. גם קוי הבנין הנוספים במגרש יהיו 3 מטר במגרשים אלו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בנינו**

- א. טיפוס בניה - בעת תכנון הביניים יינתן דגש על התאמת טיפוס הבניה למיקומם הספציפי: מגרש פינתי, רחוב ראשי-פעיל, מבנה הממוקם בגבול השכונה ומהווה חלק מחזית חיצונית, צמידות לשצ"פ וכד' ותבוצע הקפדה על התכנון האדריכלי, על איכות חומרי גמר, עיצוב החזיתות, עיצוב סככת החניה, גדרות, מיקום אנטנות, צנרות וכד'.
- ב. אחידות תכנונית בין בנינים צמודים - נדרשת התאמה תכנונית ועיצובית בין שני בנינים צמודים, מבחינת מיקום החזיתות הקדמיות והאחוריות, הפרופורציות, הפתחים, הגג, הצבע, חומרי הגמר ופרטי עיצוב נוספים.
- ג. דודי שמש - התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבנינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה.
- ד. מתלי כביסה - לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים.
- ה. צנרת - לא יותקנו צינורות וכבלים מכל סוג באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים
- ו. פתחי החלונות - יתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבנינים וכן יאפשרו אוורור מפולש ככל הניתן.
- ז. חדרי מדרגות - ביעוד מגורים לסוגיו יותר חדר מדרגות פנימי בלבד ומעלית.
- ח. גגות - בבניה צמודת קרקע יותרו גגות שטוחים, או גגות רעפים. גגות רעפים יותרו רק בתנאי שגודל גג מינימלי יהיה 20 מ"ר ובתנאי של אחידות עם בנין צמוד (אם יש כזה). מותר לשלב עליית גג בתוך גג הרעפים, במסגרת שטחי הבנייה המותרים במגרש. גובה גג הרעפים לא יחרוג מהגובה הכולל המצוין בטבלת זכויות והוראות בניה.
- בבניה רוויה, יותרו גגות שטוחים בלבד.

**6.2****הוראות פיתוח**

- א. גינון - ביעוד מגורים לסוגיו השטח המיועד לגינון משותף לכל דיירי הבנין יחושב לפי 12 מ"ר ליחידת דיור. שטח אשר לא ישמש לגינון משותף ולחניה ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע.
- ב. חישוף השטח - בעת ביצוע עבודות עפר, יבוצע תחילה חישוף השטח באופן שתיאסף שכבת הקרקע העליונה והפוריה בעומק של כ- 40 ס"מ. קרקע זו תרוכז בערימות בעת הבניה, לא תוצא מהאתר ותשמש לאחר מכן לבורות הנטיעה של עצי הרחוב במדרכות, שטחי הגינון בתחום חזיתות המגרשים הקדמיות והשטחים הציבוריים הפתוחים.
- ג. נטיעת עצים - בחזית כל מגרש המיועד לבניה, (בתחום קו הבנין הקדמי), יש לטעת לפחות 2 עצים. אלה יסומנו בהיתר הבניה. לפחות 50% משטח קו הבנין הקדמי (במגורים א' 40%) יהיה מגונן ויאפשר השהיית נגר, חלחול ונטיעת העצים. שאר השטח ינקז את שטח הגינון, או ירוצף בריצוף חדיר למי נגר. ביסוס הגדר של המגרש לאורך הרחוב לא יהיה עמוק מ-40 ס"מ מפני הקרקע הסופית של המדרכה, לפחות ב- 70% מאורך חזית המגרש ויובטח שנפח בית הגידול (נפח אדמה) בתחום הרחובות, השטחים הציבוריים והמגרשים המיועדים לבניה לא יקטן מ-8 מ"ק לעץ. ככל הניתן, האדמה תהיה אדמת חישוף מקומית מהשכבה העליונה (עד 40 ס"מ), במגבלות הנדסיות, או לפי סוג הקרקע. בנטיעות ברחובות ובשטחים הציבוריים תידרש חוות דעת אגרונום לגבי סוג הקרקע ומאפייני בית הגידול וההשקיה הנדרשת לשם שגשוג העצים.
- בכל השטחים הציבוריים הפתוחים ינטעו עצים כך שלפחות 50% מהשטח יוצלל, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת המשתמשים בהם. העצים ינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים

## 6.2

## הוראות פיתוח

מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות. במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

ד. צמחיה - מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים ולהימנע מנטיעת עצים עם שורשים תוקפניים במדרכות. יאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה. ה. קביעת גבהים ושיפועים בדרכים - קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון גובהי המגרשים הצמודים לדרך על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס העיר. אישור זה ינתן לאחר שהובטח להנחת דעת מהנדס העיר כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.

ו. פיתוח המדרכות ושצ"פים - נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה ומשטחי הליכה בשצ"פים יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק. התכנון המפורט יתן עדיפות להולכי רגל ולגינות בתחום הדרכים המשולבות.

ז. שבילי אופניים - בכל הדרכים המאספות ומעלה בהתאם לנספח התנועה לתכנית, ישולבו מסלולי אופניים נפרדים ומוצלים, ויינטעו עצים במרחק ממוצע של 6 מטר בין עץ לעץ. תוואי שביל אופניים כמסומן בנספח התנועה.

ח. שצ"פים - יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית, ולנצל את ערוצי הניקוז הקיימים בשטח. שיפוע מקסימלי בשטח ציבורי פתוח יהיה 15%.

## 6.3

## תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה מקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית, או לחלק ממנה. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

1. הנחיות מפורטות לגבי טיפוס הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, חתכי בינוי, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבניין, פריסת יחידות הדיור, קומות מיוחדות במבנה והכניסות אליהם ומספר חדרי המדרגות.
2. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
3. מפלס הכניסה הקובעת לבניין, יחס לטופוגרפיה הטבעית ועבודות עפר.
4. פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.
5. קירות תמך, גוברים ומאפייניהם העיצוביים.
6. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפינת רחוב.
7. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש.
8. קביעת פרטים אופייניים מנחים.
9. הוראות בדבר התקנת אנטנות וצלחות לקליטת תמסורת אלקטרונית.
10. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
11. במבני ציבור - הצגת אפשרויות השימוש בחצר ובמבני 0 מעבר לשעות הפעילות.
15. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו.

## תנאים למתן היתרי בניה

ב. תנאים למתן היתר בניה ראשון למגורים :

1. חיבור המתחם למערכת הביוב של היישוב, השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ופתרון אספקת מים, מאושרים על ידי משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ומהנדס המועצה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי הקמת מאסף הביוב למתחם וחיבורו למט"ש באר שבע יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה. לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים.
2. פיתוח השבילים, וכן גידור ונטיעות בתחום השצ"פים.

ג. תנאים כלליים למתן היתרי בניה בתחום התכנית :

1. תנאי למתן היתר בניה במגרש שבו מסומן מבנה/ים להריסה יהיה הריסת המבנים שמסומנים בתשריט להריסה, פינוי הגדרות וכל מטרד אחר הקיים בשטח.
2. תנאי למתן היתרי בנייה לעבודות עפר ופיתוח, יהיה הגשת מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה ובתאום עם רשות מקרקעי ישראל.
3. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הקיימת בשטח ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה והתחייבות להסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.
4. על המהנדס האחראי לבניה, לבחון את האפשרות להגברת תאוצות קרקע בעת רעידת אדמה בהתאם להנחיות תקן ישראלי 413.
5. תנאי למתן היתר בניה להתחלת עבודות פיתוח במתחם הינו : תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל עבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת גז בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.
6. נדרש תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, וקבלת הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
7. כל היתר ילווה בהצגת פיתרון תנועה וחניה בתחום המגרש, בהתאם לדרישות מהנדס הועדה. למגרשים בהם שימושים שאינם מגורים יידרש גם אישור רשות התמרור המקומית.
8. תנאי להיתר אכלוס למבני הציבור יחייב השלמת פיתוח השצ"פים.

ד. תנאי לעבודות פיתוח בתאי שטח 103, 200, 400, 201, 104, 105 הינו השלמת ביצוע הסדרת נחל גז.

ה. הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

ו. לבנינים - הצגת אישור פינוי פסולת בנין ועודפי עפר עקב עבודות הבניה לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין, והצגת התאמה לכמות שהוערכה בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, או הסבר מנומק של הסטייה בכמות.

ז. ביצוע בפועל של פתרון הביוב.

ח. ביצוע בפועל של פתרון הניקוז.

## 6.4

## תנאים למתן היתרי בניה

1. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון לכל יחידות הדיור הקיימות והמוצעות בתחום המגרש.
2. הצגת פתרון ביוב במסגרת מערכת הביוב העירונית המאושרת של הישוב. מבקש ההיתר יהיה אחראי על התקנתו ותקינותו של פתרון הביוב.
3. הצגת פתרון ניקוז שיבטיח ניקוז נגר עילי ו/או החדרה לקרקע מהמגרש וסביבתו.
4. סימון מקום לפחי האשפה בשטח המגרש, או פתרון משותף למספר מגרשים, באישור מהנדס המועצה.
5. סימון פילרים לתקשורת וחשמל באישור מהנדס המועצה.
6. התחייבות לפינוי פסולת בניין ועודפי עפר לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
7. במגרשי מגורים דו משפחתיים - קביעת מיקומו המדויק של "קו ציר מבנה משותף מחייב" ע"י מודד מוסמך לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית, מתוך שאיפה שחלקי המגרש יהיו שווים בגודלם, אלא אם קיימים אילוצים הקשורים לצורה הגיאומטרית של המגרש.
8. בתאי השטח בהם קיימים מבני מגורים ביום הגשתה של תכנית זו, תותר הוצאת היתר בניה למבנה הקיים בהיקפו ובצורתו הקיימים ובתוספת של עד 20% שטחי בניה מעבר לקיים. זאת אף אם המבנה איננו עומד בהוראות קווי הבניין של תכנית זו. כל היתר בניה לבנייה חדשה מעבר להיקף זה תותנה בעמידה של כל המבנים במגרש בקווי הבניין החדשים כמופיע בנספח הבינוי - בין אם על ידי הריסת המבנה הקיים ובניית חדש במקומו ובין אם על ידי התאמתו להוראות תכנית זו. על אף האמור לעיל, בסמכות ועדת המשנה המקומית לתכנון ובניה לתת במקרים חריגים הקלות בקווי הבניין, כאשר קיימות לדעתה נסיבות כבדות משקל לכך. אישור היתר הבניה מותנה באישור הרשות להסדרת הבדואים לענין הקנייני.

## 6.5

## מסחר

1. גובה הקומה המסחרית עד 5.5 מ'. תותר גלריה פנימית כחלק מזכויות הבניה המותרות במגרש.
2. פריקה וטעינה יבוצעו מחזית הרחוב, או מחצר משק סגורה, כפי שיקבע בהיתר הבניה.
3. קומת הקרקע, תתוכנן ברצף מהרחוב, ותעוצב בהתאמה.
4. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
5. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.
6. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון.

## 6.6

## גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- א. גובה מירבי של הבינוי בכל התכנית כולל עזרי בניה ומתקני עזר טכניים על המבנה, לרבות מנופים ועגורנים, הינו 40 + מטר מעל פני השטח, 368 + מטר מעל פני הים.
- ב. במידה ונידרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.
- ג. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה לנציג שר הבטחון בועדה המחוזית לתכנית ובניה.

## 6.7

## דרכים תנועה ו/או חניה

1. מקומות החניה יקבעו בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.
2. חניה לפריקה טעינה בחזית הרחוב - בהתאם לסימון חנית פריקה וטעינה בנספח התנועה לתכנית, חניה בתחום פריקה וטעינה אסורה במשך כל שעות היום, פרט לפריקה וטעינה.

## 6.7

## דרכים תנועה ו/או חניה

3. תותר חניה תפעולית במגרש המסומן ביעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מירבית לחזיתות.
6. חניית אורחים תותר לאורך הדרכים.
7. אפיון חניית רחוב - רצף מקסימאלי של חניות מקבילות: 5-6 מקומות חניה. בין מפרצי החניה יש לשלב ערוגות מגוננות עם נטיעת עצים או הרחבה של המדרכה עם נטיעת עצים בפתח בריצוף.
8. יותרו חניות תת קרקעיות במגרשי המגורים כמפורט בפרק 4 ובטבלת זכויות הבניה.
9. תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים.
10. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע.
11. הסדרי תנועה בדרכים יקבעו על ידי רשויות התמרור המוסמכות. בכל צומת יש לשמור על משולשי ראות בהתאם למפורט בנספח התנועה. בשטח משולשי הראות תיאסר כל בניה, לרבות גדרות בנויות שגובהן מעל 80 ס"מ (גדרות סככה או רשת המאפשרות ראות תקינה תותרנה במקרים מסוימים). כמו כן בתחומי משולשי הראות תיאסר שתילת צמחיה שגובהה הסופי יהיה מעל 60 ס"מ, למעט עצים בעלי צמרת גבוהה ובעלי גזע דק, השתולים במרחק 8 מ' לפחות זה מזה.
12. דרכים ללא מוצא, ניתן לתכנן כדרך משולבת. בהתאם לנספח התנועה.
- א. ביצוע הרחוב המשולב יהיה על פי תכנית פיתוח (בקני"מ 1:250) אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה ושינוייהם מעת לעת.
- ב. לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הגובלים ברחוב משולב, אלא לאחר אישור תכנית הפיתוח לרחוב ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ג. סה"כ מספר מקומות החניה בתחום תכנית הרחוב המשולב- הן במגרשים והן בתחום הרחוב המשולב- לא יפחת מהנדרש על פי תקן החניה לכל יחידת דיור.
13. פתרון החניה, הכולל כניסה משותפת של מגרשים שכנים, יהיה בהסכמת השכנים.

## 6.8

## עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, ו/או חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

## 6.9

## חשמל

1. חשמל - קווי חשמל במתח גבוה יותקנו בתשתית תת קרקעית. שנאים יותקנו בחדרי חשמל שיבנו עבור חח"י בשצ"פים או במגרשים ציבוריים כפי שיקבע בתכנון מפורט. תשתית מתח נמוך ראשי והזנה לבתים תהיה תת קרקעית. להלן הוראות נוספות:
- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים הגדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל אל המבנה:

## 6.9

## חשמל

סוג קו החשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו

מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'

מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'

מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'

מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל - מחוז הדרום.

ד. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

ה. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים קיימים ועד לפני הכביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.

ו. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) קווים עיליים קיימים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ז. מיקום תחנות שנאים, פילרים וקווי חשמל יענו לדרישות היתרי הסיווג הרלוונטיים. בכל הקשור לחוק/תקנות קרינה בלתי מייננת - הכל בתיאום עם גורמי התכנון של חח"י באיזור העבודה.

2. תחנות טרנספורמציה

א. בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות לשנאים של חח"י.

ב. תחנות הטרנספורמציה יוקמו כמבנה עצמאי בשצ"פים, או בשטח למתקנים הנדסיים, בתנאי שמבנה התחנה ימוקם במרחק שלא יקטן מ- 10 מ' ממגרש מגורים או מבנה ציבור סמוך.

3. תאורת רחוב - מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

4. תקשורת - כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת

קרקעיים. תשתיות חברת בזק יבוצעו על-פי הנחיות חברות התקשורת. תתכן התקנת מערכת

טלפונים אלחוטית במקום תשתית תת קרקעית. תשתיות חברת הוט יבוצעו על-פי הקריטריונים הקיימים בתל שבע בתשתית תת-קרקעית.

## 6.10

## ביוב

1. מערכת הביוב תתוכנן בהתאם לנספח ביוב שיוכן בשלב התכנון המפורט על בסיס נספחו הביוב של תכנית זו ויוגש לאישור תאגיד המים והביוב ומהנדס המועצה.

2. קווי ביוב ראשיים ומשניים יתוכננו ויבוצעו בתחום שטחים ציבוריים לסוגיהם. פתרון הקצה לביוב יהיה מט"ש באר שבע.

## 6.11

## ניהול מי נגר

1. לא יותר ניקוז מי נגר למגרשים גובלים ביעוד מגורים.

2. הניקוז יתוכנן במשולב עם תכנון הכבישים ותכנון השטחים הפתוחים באופן שיאפשר ניהול נגר עילי והפחתה משמעותית של כמות מי הנגר המוזרמת אל מערכת הניקוז. השטחים הפתוחים, מגרשי החניה ורצועות הגינון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר

## 6.11

## ניהול מי נגר

- קליטה/החדרה/ויסות של מי הנגר.
3. בכל מגרש ויותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
4. תכנון כבישים וחניות ושטחים ציבוריים פתוחים יעשה ככל הניתן תוך שילוב רצועת שטח מגונן סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע.
- תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח
5. מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים הפתוחים ותובל במערכת אשר תאושר ע"י מהנדס העיר.
6. שקעים אבסולוטיים בתכנון הכבישים יקבלו טיפול מיוחד לניקוז, כך שלא יגרמו הצפות.
7. תכנון של מוצאי הניקוז של השכונה מתוכננים בקצה היובלים יהיה בשיתוף אדריכל-נוף ובמזעור החתימה הנופית.
8. הנחיות ניקוז וניהול מי נגר עילי:
- א. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח זה ישמשו כנספח מנחה להקמת מערכת הניקוז.
- ב. לפחות 15% משטח המגרשים הבנויים יהיה שטח פתוח מגונן.
- ג. לפחות 15% משטח המגרשים המיועדים לבנייני ציבור יהיה שטח פתוח מגונן.
- ד. לפחות 8% משטח התכנית יהיה שטח פתוח מגונן.
- ה. מערכת הניקוז של המתחם תשתלב ותיתן מענה למערכות הניקוז מסביב.
- ו. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

## 6.12

## קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. מניעת מפגעים - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו בתחום התכנית "מפגעים סביבתיים", כפי שיוגדרו ע"י המשרד להגנת הסביבה.
2. פינוי הפסולת בשטח התכנון - תנאי למתן היתר בנייה במגרש, הינו פינוי כל הפסולת הקיימת (אם קיימת) בשטח המגרש וסביבתו לאתר מוסדר, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
3. פסולת - הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפנו לאתרים מוסדרים ומאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
4. חומרים רעילים ומסוכנים - שימושים בחומרים רעילים ומסוכנים (למעט שימוש ביתי מוכר) לא יותר בתחום התכנית, אלא אם ינקטו אמצעים למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחות, בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.
5. בנייה ירוקה - בתכנון מבני ציבור, מסחר ותעסוקה תינתן עדיפות ל"בנייה ירוקה" בהתאם להנחיות הועדה המקומית, בין היתר בהתייחס לנושאים כגון: שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בנייה חוסכת אנרגיה, שימוש באנרגיה סולארית, בידוד, חיסכון במים, שמירת שטחי חלחול למי נגר, מחזור פסולות לרבות פסולת בניין ופינוייה ועוד.
6. בעלי חיים - לא יותר שימוש במגרשי מגורים לגידול בעלי חיים למעט חיות מחמד.

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.12**

7. הארת שטחים ציבוריים, בסמוך לערוצי הנחלים, תהיה מינימלית ולא תופנה לכיוון נחלים או שטחים פתוחים.
8. מבנים חקלאיים - לא יותרו בתחום תכנית זו.
9. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים ע"י היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק, רעש ופגיעה בסביבה, כמו גידור שטחי ההתארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות ועוד.
10. אין לסלק ביוב ו/או תשטיפים מכל סוג שהוא לנחלים וערוצי ניקוז.

**תשתיות****6.13**

1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות.
2. יותר מעבר תת קרקעי של קווי תשתית (ניקוז, ביוב, מים, גז, גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תקשורת חשמל (למעט קו מתח עליון) וכד') בשטחים ציבוריים, דרכים וכן במגרשים המיועדים לבנייני ציבור ומסחר ותעסוקה. מעבר מערכות התשתית בתחום המגרשים מותנה באישור מהנדס הועדה המקומית בתאום התכנון בין המגרשים.
3. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית גז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.
4. גז טבעי בלחץ נמוך:
- א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן:
- א 1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.
- א 2. בתחום רצועת תשתיות ודרכים.
- א 3. בתחום מגרש ביעוד, מסחר, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול המגרש.
- ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון- מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים ובהתאם לצו הבטיחות.
- ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.
- ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.

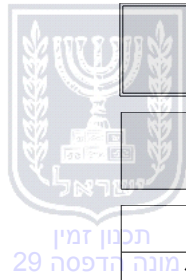
**הפקעות לצרכי ציבור****6.14**

- הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.

**היטל השבחה****6.15**

- הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

<b>6.16</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מים- היתר בניה ראשון על פי תכנית זו.	הקמת בריכת איגום מים לישוב, הגדלת קו ההספקה של מקורות וקו ההספקה הראשי מחיבור מקורות.
2	מאסף ביוב מרכזי- היתר בניה ראשון על פי תכנית זו.	השלמת קו חדש 1.8 ק"מ, והגדלת קוטר הקו הקיים.

### 7.2 מימוש התכנית

תחילת מימוש התכנית מיד עם אישורה.

