

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0693580

תל שבע מגורים שכונות 12-13

מחוז

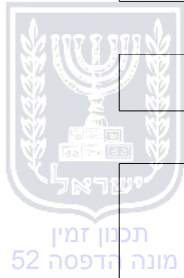
דרום

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 מציעה תכנון מחדש של תכנית מפורטת מס' 7/במ/191 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, אשר אושרה בשנת 2018.

השכונה נמצאת בתחום תכנית המתאר של תל שבע ממערב לשכונה 54. שטח התכנית הנו כ- 110 דונם. קיבולת המגורים בתכנית המוצעת הנה 263 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.

בתכנית ישנן הוראות המאפשרות אישור מבני מגורים זמניים.



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	110.838 דונם
------------	--------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

שכונות 12-13 בתל שבע, ממזרח לנחל גז ביישוב תל שבע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל שבע - חלק מתחום הרשות : תל שבע

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל שבע			

שכונה

שכונות 12-13

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
100953	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 52תכנון זמין
מונה הדפסה 52תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 15 / 02 / 7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	6329	978	01/12/2011
1 / 02 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 1 / 02 / 7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	3297	1304	30/01/1986
652-0504910	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 652-0504910 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	7668	4059	09/01/2018
191 / במ' / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 191 / במ' / 7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	4448	174	13/10/1996
תמא' / 34 / ב' / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא' / 34 / ב' / 3. הוראות תכנית תמא' / 34 / ב' / 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006



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
מצב מאושר	רקע	1: 1250		26/11/2019	עמוס ברנדייס	14: 37 26/11/2019	מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 1250		25/11/2019	עמוס ברנדייס	14: 41 25/11/2019	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 1000		02/02/2020	ריטה קופרט	11: 27 02/02/2020	נספח תנועה	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000		02/02/2020	ריטה קופרט	11: 27 02/02/2020	נספח דרכים וניקוז	לא
ביוב	מנחה	1: 1250		12/09/2019	צביקה רון	13: 23 07/11/2019	נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 1250		21/01/2020	צביקה רון	14: 56 07/11/2019	נספח מים	לא
ביוב	מנחה		6	08/09/2019	צביקה רון	11: 43 08/09/2019	פרשה טכנית ביוב	לא
מים	מנחה		6	30/04/2019	צביקה רון	13: 46 30/04/2019	פרשה טכנית-מים	לא
סקר סייסמי	מנחה		11	21/03/2019	רם בן דוד	13: 43 10/06/2019	סקר סייסמי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		7	16/09/2019	שבתאי גונן	13: 07 07/11/2019	סקר שמירה על עצים בוגרים - הוראות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	16/09/2019	שבתאי גונן	12: 52 07/11/2019	סקר שמירה על עצים בוגרים גיליון 1 מתוך 2	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	16/09/2019	שבתאי גונן	13: 05 07/11/2019	סקר שמירה על עצים בוגרים גיליון 2 מתוך 2	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
	משרד החקלאות	משרד החקלאות		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268779	08-6268799	etif@moag.gov.il

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	

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
ד"ר	גיאולוג	רם בן דוד		רבד גיאולוגיה	גבעת ישעיהו	(1)	2	02-9991949		
אגרונום	אגרונום	שבתאי גונן			כוכב יאיר	גלעד	72	079-5599799		goen.main@gmail.com

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	(2)	4	08-6288027	08-6285860	

(1) כתובת: ת.ד. 128.

(2) כתובת: ראשון לציון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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**

תכנון מחדש לשכונות מגורים מספר 12-13 בתל שבע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעודי קרקע ממגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, דרכים ושצ"פ, למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
- ב. קביעת הוראות, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ג. קביעת תכליות ושימושים מותרים.
- ד. קביעת תנאים להיתרי בניה.
- ה. קביעת קווי בנין למגרשים המיועדים לבניה.
- ו. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים למבני מגורים זמניים.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	747 - 700
מגורים ב'	768 - 760
מסחר	850
מתקנים הנדסיים	855
מבנים ומוסדות ציבור	902 - 900
שטח ציבורי פתוח	807 - 804
דרך מאושרת	972 - 950
דרך מוצעת	999 - 980 , 977 - 975
שביל	803 , 801 , 800

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	מתקנים הנדסיים	855
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	806 , 804
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	901 , 900
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	720 - 713 , 710 - 707 , 705 - 700 722 - 726 , 733 - 737 , 739 - 747 , 746 , 743
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	766 - 764 , 761
דרך / מסילה לביטול	מסחר	850
דרך / מסילה לביטול	שביל	801
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	807 - 804
להריסה	דרך מאושרת	964 , 963 , 958 , 951
להריסה	דרך מוצעת	999 , 998 , 996 , 994
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	900
להריסה	מגורים א'	734 , 732 - 720 , 710 , 708 - 704
להריסה	מגורים ב'	768 , 767 , 765
תחום השפעה	דרך מאושרת	965 , 962 , 951
תחום השפעה	דרך מוצעת	998 , 997 , 984 , 982
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	902 , 900
תחום השפעה	מגורים ב'	765 - 763
תחום השפעה	מסחר	850
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	855
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	807 , 806

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	36,974	33.36

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	4,590	4.14
מגורים א	41,622	37.55
מגורים ב	21,753	19.63
מסחר	1,241	1.12
פארק / גן ציבורי	25	0.02
שביל	669	0.60
שטח ציבורי פתוח	3,964	3.58
סה"כ	110,838	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	24,953.5	22.51
דרך מוצעת	19,641.04	17.72
מבנים ומוסדות ציבור	7,952.72	7.18
מגורים א'	41,448.16	37.40
מגורים ב'	11,550.74	10.42
מסחר	1,159	1.05
מתקנים הנדסיים	108.2	0.10
שביל	348.22	0.31
שטח ציבורי פתוח	3,676.61	3.32
סה"כ	110,838.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שטח המשרד מהווה חלק מיחידת הדיר.</p> <p>ג. שיג</p> <p>ד. מחסן ביתי.</p> <p>ה. סככת חניה בגובה מקסימלי של 2.2 מ'.</p> <p>ו. בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד.</p> <p>ז. ממ"ד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</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 דיר.</p> <p>2. במגרש 736 בלבד, תותר בניית מבנה אחד לשתי יחידות דיר צמודות או אחת מעל השנייה.</p> <p>3. משרד ביתי ומחסן 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>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבנים זמניים למגורים:</p> <p>א) במגרש ביעוד מגורים א' תותר הקמת מבנה מגורים אחד לשימוש זמני.</p> <p>ב) המבנה יוקם בחלקו האחורי של תא השטח. המיקום הסופי של המבנה בתא השטח ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח לתא השטח באופן בו לא ימנע את הקמת מבני הקבע הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ג) לצורך הקמת מבנה זה תותר בנייה ללא שמירה על קווי הבניין (תותר הבנייה בקו בנין "0").</p> <p>ד) המבנה יהיה בשטח של עד 70 מ"ר.</p> <p>ה) המבנה הזמני יבנה מחומרים ובשיטות בניה מאושרות, בהתאם לתקני הבניה ודרישות החוק ביחס למבנה מגורים. ביסוס המבנה והמערכת הנושאת יתאימו לדרישות ההנדסיות המקובלות למבנים יבילים או מבנים מתועשים קלים חד-קומתיים המורכבים באתר, הן לצורכי בטיחות והן לצורכי חיבור לתשתיות שבגבול המגרש.</p>
ג	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>הוראות בינוי, עיצוב, פיתוח ונוף - בהתאם להוראות המפורטות בפרק "בינוי ו/או פיתוח".</p> <p>ו"הנחיות מרחביות" של ועדה מקומית נגב מזרחי.</p>

4.1

מגורים א'

ד

חניה

סככת חניה - תותר בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד. קוי בניין כמוגדר בטבלה בפרק 5. סככת החניה תתנקז אל המגרש בו היא בנויה. חומרי הגמר יתאימו לעיצוב השער, הגדר והחזית, באישור מהנדס העיר

ה

תשתיות

מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר. גומחות לתשתיות - גומחות (פילרים) לתשתיות ימוקמו בצמוד לחזית המגרש. הגומחות יכללו פתרון משולב למים, גז, חשמל, תקשורת ופסולת.

ו

מרתפים

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.
2. תותר בניית חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין.

4.2

מגורים ב'

4.2.1

שימושים

- א. מגורים.
- ב. מחסן ביתי.
- ג. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד מהווה חלק מיחידת הדיור.
- ד. סככת חניה וכן חניה תת קרקעית.
- ה. ממ"ד.

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

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).

ב

מרתפים

1. תותר בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין למרתף יהיה בהתאם לקו בנין עילי למגורים כמצוין 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.
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.

4.2	מגורים ב'
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	<p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקומת הקרקע תותר גלריה פנימית כחלק מזכויות הבניה המותרות במגרש. 2. גובה נטו של הקומה המסחרית לא יפחת מ' 2.75 מ' ולא יעלה על 5.5 מ'. 3. פריקה וטעינה יבוצעו בתוך המגרש בהתאם להנחיות תקן החנייה התקפות. 4. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה. 5. קומת הקרקע, תתוכנן ברצף מהרחוב, ותעוצב בהתאמה.
ב	<p>איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 2. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. 3. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
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
	<ol style="list-style-type: none"> 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. שימושי חירום. 7. חדרי טרנספורמציה. 8. בסמכות הועדה המקומית לאפשר שימושים נוספים במגרשים השונים ובלבד שימוקמו בהם בנייני ציבור כהגדרתם בחוק.
4.5.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הכניסות להולכי רגל תהיינה ככל הניתן מכיוון שצ"פ צמוד.

4.5

מבנים ומוסדות ציבור

2. המבנים יתוכננו ככל הניתן, כמבנים קהילתיים רב שימושיים, הפתוחים לשימוש הציבור בשעות שלאחר הפעילות. תותר הקמת מס' מבנים במגרש. המבנים יקובצו יחדיו ככל הניתן ואופן העמדתם ייעשה באופן המאפשר לציבור שימוש חופשי בחצר ובמגרשי הספורט בשעות אחר הפעילות.

ב תנועה

1. התכנית תכלול תכנון תנועה וחניה בהתאם לתקן חניה ארצי.

4.6

שטח ציבורי פתוח

4.6.1

שימושים

1. גן ציבורי, פיתוח סביבתי, שבילים, טיילת, מסלולים לאופניים, פרגולות, מצללות, פינות ישיבה, מתקני משחק, מתקני ומגרשי ספורט ונופש, קירוי יריעות, מסלעה וכדומה.
2. מקלט ציבורי.
3. מחסן גינון.
4. מערכות ומתקני תשתית נקודתיים כגון: חדרי השנאה (טרנספורמציה) וחדרי בזק.
5. מערכות תשתית תת קרקעיות.
6. מתקני מיחזור.
7. מרכזים לחלוקת דואר.
8. חניה.
9. מתקנים הנדסיים.
10. מבני שירותים.

4.6.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

הוראות פיתוח

- 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.
- ב. על כל המגרשים יחולו ההוראות הבאות:
 1. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 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.
 3. במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
 4. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.
 5. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.
 6. מומלץ שילוב מזרקות ובריכות מים לנוי ולשיפור הנוחות האקלימית.
 7. קירות הגבול והקירות התומכים של כל המגרשים בחזיתות הפונות לכבישים הצמודים למגרשים יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמס 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

4.6

שטח ציבורי פתוח

למגרשים סמוכים למגורים יהיו בגובה מרבי של 1.20 מ' ולא יהיו חייבים בציפוי אבן.
 8. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית, ולנצל את ערוצי הניקוז הקיימים בשטח.
 9. פני השטח של שטח ציבורי פתוח יהיו ככל הניתן בגובה פני הקרקע של המדרכה הסמוכה לו, ליצירת רצף ציבורי ככל הניתן.

ב

תשתיות

חדרי השנאה יוקמו בהתאם למיקומי הסימבולים של מתקני תשתית בתשריט מצב מוצע.
 בסמכות מהנדס העיר להעביר למקום אחר בתחום השצ"פ, בתנאי עמידה בתקנות מרחקים ממבני מגורים ומבני ציבור.
 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.

ג

ניקוז

השצ"פים יתוכננו עד כמה שניתן כך שיסייעו להשהיית ולהחדרת נגר בשטחם, כולל נגר ממוסדות ציבור ממגרשים סמוכים שיוזרמו אליהם.

4.7

דרך מאושרת

4.7.1

שימושים

- דרכים ציבוריות כהגדרתן בחוק.
- חניה, מדרכות ושבילי אופניים.
- תשתיות, מבני ומתקני דרך.
- שטחים מגוננים ונטיעות.
- תחנות אוטובוסים ומוניות.
- ריהוט רחוב

4.7.2

הוראות

א

דרכים

תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט

ב

הוראות פיתוח

1. אפיון מדרכות -

ינטעו עצי רחוב רבים נותני צל:

א. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.ס.

ב. במרחב הציבורי יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.

ג. היתר לכריתה/העתקה של עצים יהיה תקף לבצוע רק אם הרשות המקומית השתכנעה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, כי נעשה כל מאמץ תכנוני למניעת כריתה/העתקה זו.

ד. רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.

ה. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.

2. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.

4.8

דרך מוצעת

4.8.1

שימושים

- א. דרכים ציבוריות כהגדרתן בחוק.
 ב. חניה, מדרכות ושבילי אופניים.
 ג. תשתיות, מבני ומתקני דרך.
 ד. שטחים מגוננים ונטיעות.
 ה. תחנות אוטובוסים ומוניות.
 ו. ריהוט רחוב

4.8.2

הוראות

א

דרכים

תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט

ב

הוראות פיתוח

1. אפיון מדרכות -

ינטעו עצי רחוב רבים נותני צל:

א. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי תקן ש.ה.ס.

ב. במרחב הציבורי יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.

ג. היתר לכריתה/העתקה של עצים יהיה תקף לבצוע רק אם הרשות המקומית השתכנעה לעת

הגשת הבקשה להיתר בניה, כי נעשה כל מאמץ תכנוני למניעת כריתה/העתקה זו.

ד. רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה. יש להמנע מנטיעת עצים בעלי גזע

קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.

ד. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.

2. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.

4.9

שביל

4.9.1

שימושים

פיתוח סביבתי, שבילים, טיילת, מסלולים לאופניים, פרגולות, פינות ישיבה.

4.9.2

הוראות

א

פיתוח סביבתי

1. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ינטעו עצים כך שלפחות 50% מהשטח יוצלל, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת המשתמשים בהם.

3. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

4. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים.

5. ריצוף משטחי הליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר, אך ללא בוהק.

6. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית, ולנצל את ערוצי הניקוז הקיימים בשטח.

7. פני השטח יהיו ככל הניתן בגובה פני הקרקע, ליצירת רצף ציבורי ככל הניתן.

8. בגבול שבין השבילים למגרשים פרטיים יוקם קיר ניקיון לצורך תחימה ואכיפה.

ב

תשתיות



שביל	4.9
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.	
ניקוז	ג
השבילים יתוכננו עד כמה שניתן כך שיסייעו לניקוז ומעבר מי נגר, כולל נגר ממוסדות ציבור ממגרשים סמוכים שיוזרמו אליהם. השבילים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשבילים.	

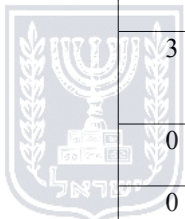


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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			
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש כללי		
3	3	3	1	3	12	5	4	50	968	140		188	640	800	- 700 737,735 747 -	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	12	6	3	50	524	70		94	360	512	736	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	5	22	6	8	50	1996	300		440	1256	1200	- 760 768	מגורים ב'	מגורים ב'
3	5	3	1	2	10			60	1100	230		160	700	1158	850	מסחר	מסחר
3	3	3	1	4	13			60	6860	790		790	5280	2639	900	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	1	4	13			60	9750	1125		1125	7500	3830	901	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	10	1	4	13			60	3855	445		445	2965	1482	902	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0		1	4			90	60				(2) 60	75	855	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
0	0	0		1	4			10	50				(3) 50	590	- 804 807	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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

מ"ר	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
96 (1)	5	747 - 737, 735 - 700	מגורים א'	מגורים א'
	5	736	מגורים א'	מגורים א'
	5	768 - 760	מגורים ב'	מגורים ב'
	5	850	מסחר	מסחר
	5	900	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	901	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	902	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	0	855	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
	0	807 - 804	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- גובה מבנה - גובה כולל מגובה 0.00 שייקבע בתכנית פיתוח שתוכן כתנאי להיתר בניה.
- גדלי המגרשים הנם שטחי המגרשים המינימליים / אופייניים בכל יעוד.
- שטח עיקרי במגורים א' כולל שיש בגודל עד 60 מ"ר.
- ביעוד מגורים, יותר שימוש משרד ביתי בשטח עד 30 מ"ר מתוך השטח העיקרי בכל יחידת דיור.
- ביעוד מגורים, יותר מחסן בגודל עד 12 מ"ר, חניה מקורה עד 15 מ"ר וממ"ד בגודל 12 מ"ר לכל יחידת דיור. בשטחי שירות תת קרקעיים תותר גם חניה.
- סככת חניה מותרת בקו בנין אפס בהסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יהיה למגרש המבקש.
- ביעוד מגורים ב', מסחר ומבני ציבור יותר גם פיר מעלית ופתח מדרגות מינימלי לעלייה לגג בנוסף למספר הקומות שמעל הקרקע.
- ביעוד 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'.
- 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.
- בתא שטחי ביעוד שצ"פ ומבני ציבור, באישור מהנדס הועדה, תותר בנית מצללות וכן סככות צל (גם בקירוי מלא של 100%, בתנאי שהינן פתוחות לפחות ב-3 צדדים), בנוסף לשטחי הבניה המצוינים בטבלה זו, זאת בתנאי שיעמדו ביתר הוראות תכנית זו. שטחים נוספים שיועדו לבנית מצללות וסככות צל יקבעו בתא שטח ביעוד שצ"פ - בתא שטח מעל דונם: 20%, מתחת לדונם: עד 40% (בתנאי שקבע מהנדס הועדה המקומית שיש צורך למצללה/סככת צל בשטח זה).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- 12 מ"ר לכל יחידה.
- 2) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.12. (4) לתכנית.

(3) א. באישור מהנדס הועדה, תותר בניית מצללות וכן סככות צל (גם בקירוי מלא של 100%, בתנאי שהן פתוחות לפחות ב-3 צדדים), בנוסף לשטחי הבניה המצוינים בטבלה זו. ב. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.12. (4) לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות פיתוח**

א. גינון - ביעוד מגורים ב' השטח המיועד לגינון משותף לכל דיירי הבניין יחושב לפי 12 מ"ר ליחידת דיור. שטח אשר לא ישמש לגינון משותף ולחניה ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע.

ב. נטיעת עצים - בחזית כל מגרש המיועד לבניה, (בתחום קו הבניין הקדמי), יש לטעת לפחות 2 עצים. אלה יסומנו בהיתר הבניה. לפחות 50% משטח קו הבניין 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 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.

ג. 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.

ד. 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 ניתן לאחר שהובטח להנחת דעת מהנדס העיר כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.

ה. 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 ולגינון בתחום הדרכים המשולבות.

ו. 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.

6.2**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 500:1 לכל שטח התכנית, או לחלק ממנה. תכנית הפיתוח 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.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

2. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
3. מפלס הכניסה הקובעת לבנין, יחס לטופוגרפיה הטבעית ועבודות עפר.
4. פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.
5. קירות תמך, גובהם 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 ובמבנים מעבר לשעות הפעילות.
12. הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
13. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.

ב. תנאים נוספים 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. וכן ביצוע בפועל של פתרון הניקוז.
2. 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.
3. פיתוח השבילים, וכן גידור ונטיעות בתחום השצ"פים.
4. תנאי להיתרי בניה למבני מגורים - אישור תכנית אב לביוב וטמעתה בתכנון המפורט לפתרון הביוב.

ג. תנאים כלליים למתן היתרי בניה בתחום התכנית:

1. תנאי להיתרי בנייה במגרשי מגורים הינו הגשת תכנית בינוי למגרש, בקנה מידה 1:250 לפחות, המראה את ניצול מלוא זכויות הבנייה וכמות יחידות הדיור המותרות במגרשים לרבות פתרונות החנייה עבורן. היתר הבנייה, ככל שאינו כולל את מיצוי זכויות הבנייה במגרש, יבטיח שניתן יהיה למצותן עפ"י תכנית הבינוי בעתיד.
2. כל היתר ילווה בהצגת פתרון תנועה וחניה בתחום המגרש, בהתאם לדרישות מהנדס הועדה. למגרשים בהם שימושים שאינם מגורים יידרש גם אישור רשות התמרור המקומית.
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. 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.

ד. תנאים למתן היתר בניה להתחלת עבודות פיתוח במתחם הינו:

1. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל עבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת גז בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

2. 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.
3. תנאי להיתר אכלוס למבני הציבור יחייב השלמת פיתוח השצ"פים.
4. תנאי להיתר בנייה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיה ביצוע סקר תגובת אתר עבור הבניין הראשון בהתאם להמלצות הסקר הסייסמי.
5. 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.
- ה. תנאי לעבודות פיתוח בתאי שטח 765, 760, 900, 850, 902, 764, 855 הינו השלמת ביצוע הסדרת נחל גז.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

- א. בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100.
- ב. מתן היתר יותנה בהצגת פיתרונות ואישורים:
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. בתאי השטח בהם קיימים מבני מגורים ביום הגשתה של תכנית זו, תותר הוצאת היתר בנייה 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.
 8. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.
 9. תנאי להיתר בניה יהיה השלמת סקר עצים בתחום תא שטח בו מבוקש ההיתר וקבלת אישור פקיד היערות.
 10. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

11. מבנים זמניים :

א. הוועדה המקומית, רשאית לאשר כחלק מתכנית הבינוי, תכניות גנריות למבנים זמניים, הכוללות תכנון מבנה ברמת פירוט של היתר ואשר קיבלו את כל האישורים הנדרשים עבור מבנה. על בסיס תכניות גנריות אלה ניתן יהיה לבסס בקשות להיתר. תוקפן של התכניות הגנריות יהיה כתוקף האישורים והוועדה המקומית תוכל להאריך את תוקפן, בכפוף לחידוש האישורים. חידוש התכניות, לא יהווה חידוש היתר שניתן למבנה זמני, אלא לצורך מתן היתרים למבנים זמניים חדשים בלבד.

ב. הקמת המבנה תהיה לפרק זמן של עד 24 חודשים לכל היותר, סימונם להריסה/פינוי יופיע בהיתר הבניה למבנה הקבע הריסתם ופינוי יהיה תנאי בהיתר מבנה הקבע לשלב האכלוס. ג. תנאי להקמת המבנים למגורים זמניים בהתאם להוראות אלו, יהיה הוצאת היתר מאת הוועדה המקומית.

ד. פתרון המיגון ומקלט למבנה זמני, יאושר על ידי רשות מקומית, באישור הרשות המוסמכת בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951

ג. תנאי לשיווק מגרשים 767-768, 700-701, 727-730, 740-746, יהיה העתקת קו מתח עליון 161 ק"ו, או קבלת אישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה על עמידה בערכי הקרינה המותרים לשימושים רגישים.

6.4

מבנים קיימים

כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה

6.5

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.

6.6

דרכים תנועה ו/או חניה

1. מקומות החניה יקבעו בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה. 2. תותר חניה תפעולית במגרש המסומן ביעוד מסחר על מנת לאפשר פעילות פריקה וטעינה בנגישות מירבית לחזיתות. 3. תוקצה חניית אורחים בנוסף לחניית הדיירים. 4. 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. 5. יותרו חניות תת קרקעיות במגרשי המגורים כמפורט בפרק 4 ובטבלת זכויות הבניה. 6. תיאסר חניית רכב כבד באזורי המגורים. חניה לרכב כבד תהיה באזור התעשייה. 7. משטחי החניה יהיו מחומרים חדירים למים, או שינוקזו לאזורים מגוננים בהם ניתן להחדיר מים לתת הקרקע. 8. 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

6.6

דרכים תנועה ו/או חניה

- 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.
9. 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.
10. פתרון החניה, הכולל כניסה משותפת של מגרשים שכנים, יהיה בהסכמת השכנים.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

1. בתחום התוכנית קיימים עצים בוגרים אשר לא ניתן לסקור אותם בשלב הכנת התכנית המפורטת. בעת הגשת בקשות להיתרי הבנייה באזורים בהם קיימים עצים, יש לערוך סקר עצים בוגרים ע"פ הכללים לעריכת סקר עצים בוגרים של פקיד יערות ארצי, התקפים בעת הגשת היתרי הבנייה, ליעד עצים לשימור, כריתה או העתקה ולקבל את חוות דעתו של פקיד היערות האזורי כתנאי לקבלת היתר בנייה.
2. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.
3. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים אשר יסומנו לשימור.
4. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.

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' יש לשמור מרחקים מקוי החשמל כפי שנקבעו על ידי המשרד להגנת הסביבה למניעת מפגעי קרינה אלקטרומגנטית מעמודי חשמל:

קו מתח עליון 161 ק"ו - 50 מטרים
קו מתח עליון 400 ק"ו - 75 מטרים

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 באזור 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 נספח 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 קליטה/החדרה/ויסות של מי הנגר.
3. בכל מגרש ויותר שטחים חדירי מים עפ"י ההנחיות בהמשך, 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 מגוון 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, השהייה 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. תכנונם 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 להשהייה והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח זה יישמשו כנספח מנחה להקמת מערכת הניקוז.
 - ב. לפחות 15% משטח המגרשים הבנויים יהיה שטח פתוח מגוון.
 - ג. לפחות 15% משטח המגרשים המיועדים לבניני ציבור יהיה שטח פתוח מגוון.
 - ד. לפחות 8% משטח התכנית יהיה שטח פתוח מגוון.
 - 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 יותר 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 בטיחותי, 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

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.12**

- 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.
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**

- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י,

6.14

הפקעות לצרכי ציבור

ולרשמים ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

6.15

חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

עשר שנים

