

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת הינה הרחבה דרומית לשכונה 16 ביישוב תל שבע, שכונה זו וההרחבה המוצעת גובלות בנחל באר שבע המהווה את הגבול הטבעי ליישוב.

מטרת התכנית לפרט ייעוד מתארי למגורים באזור שבמקור הוגדר כשטח לתכנון בעתיד ברובו בשל קרבתו לנחל באר שבע.

בינתיים עבר הנחל תכנון והסדרה וניתן לממש את תכנון המגורים. כמו כן התכנית מוסיפה מגרשי מגורים ומבני ציבור על חשבון שטחים פתוחים בצמוד למגורים הקיימים לטובת הסדרה במקום ומענה לאוכלוסייה הקיימת.

התכנית מציעה 108 יח"ד וקובעת צפיפות של 6 יח"ד לדונם. התכנית מאפשרת בנוסף שני תאי שטח עבור מבני ציבור. עוד התכנית קובעת התניה לפיתוח מגרשי המגורים ומוסדות הציבור בפיתוח מקדים של השטח הציבורי הפתוח (תא שטח 201A) לרווחת תושבי השכונה והיישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונה 16 - תל שבע

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

652-0173831

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

32.234 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

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	186800
קואורדינאטה Y	571800

1.5.2 תיאור מקום

שכונה 16 בתל שבע בדרום היישוב מצפון לנחל באר 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			

16

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100058/3	מוסדר	חלק		3, 7
100059/1	מוסדר	חלק		1

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 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/12/2011	978	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 / 15 / 172. הוראות תכנית 7 / 02 / 15 / 172 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	15 / 172 / 02 / 7
18/09/1994	189	4247	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / במ / 174 ממשיכות לחול.	שינוי	174 / במ / 7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריקה לאוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריקה לאוב		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרוגרמה למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים	27/11/2016	יואב אבראל	24/11/2016	2		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	בדיקת סיסמית	16/04/2015	עמיר אידלמן	13/04/2015	32	1: 1	מנחה	סקר סייסמי
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	23/02/2017	אלעזר במברגר	21/02/2017	27		מנחה	ניקוז
לא	תשריט ניקוז	23/02/2017	אלעזר במברגר	23/02/2017		1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	תשריט מצב מאושר	26/04/2018	אריקה לאוב	26/04/2018	1	1: 1250	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
	משרד החקלאות	משרד החקלאות		הרשות לפיתוח והסדרת התיישבות הבדואים בנגב, משרד	באר שבע	דרך מצדה (1)	6	08-6268769	08-6268729	lubak@ h.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בניין מרכז הנגב, דרך מצדה 6 באר שבע 84357.

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	התקווה (1)	4	08-6264219	08-6264221	

(1) כתובת: התקווה 4 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אריקה לאוב		אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6209393	08-6209397	erica.loeb@ gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ארנסט אברהם	827	אברהם ארנסט שרותי מדידה בע"מ	ירושלים	השישה עשר (2)	47	02-5858538	02-5854878	ernstmed@ne tvision.net.il
מתכנן ערים	מתכנן	יואב אבריאל		י.א תכנון ערים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6209393	08-6209397	office@erical oeub.co.il
גיאולוג	גיאולוג	עמיר אידלמן		די"ר עמיר אידלמן	ירושלים	(3)	5	02-5630175	02-6727370	amgeolog@g mail.com
מהנדס חקלאות	מהנדס	אלעזר במברגר	00110541	הידרומודול פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	אשכול לוי) (4	39	03-6356858	03-5340854	office@hydr omodul.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1291 באר שבע 84112.

(2) כתובת: רח' השישה עשר 47, פסגת זאב ירושלים.

(3) כתובת: רח' שמעון 5 ירושלים.

(4) כתובת: ת.ד. 895 קרית אונו.



תכנון זמין
מנהל הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

מונח	הגדרת מונח
שיג	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

הרחבת שכונה 16 ע"י תוספת 36 מגרשי מגורים הכוללים 108 יח"ד וכן מבנים למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד

- מאזור מגורים א' (בנייה בעתיד) ליעוד קרקע מגורים א', מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ודרכים.
- משביל להולכי רגל ליעוד קרקע מגורים א'.
- ב. קביעת אחוזי הבנייה המירביים באזור מגורים א'.
- ג. קביעת תכליות ושימושים, זכויות ומגבלות בניה ותנאים למתן היתרי בניה.
- ד. קביעת הנחיות כלליות לתשתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	403 - 400
דרך מוצעת	510 - 500
מבנים ומוסדות ציבור	201, 200
מגורים א'	136 - 101
שביל	601, 600
שטח ציבורי פתוח	303 - 301



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	403, 402
להריסה	דרך מוצעת	510, 508 - 506, 502 - 500
להריסה	מגורים א'	101 - 103, 105 - 110, 121, 122, 125 - 127, 129 - 132
קו ביוב	דרך מאושרת	402, 400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו ביוב	דרך מוצעת	510
קו ביוב	מבנים ומוסדות ציבור	200
קו ביוב	מגורים א'	102, 101
קו ביוב	שביל	600
קו ביוב	שטח ציבורי פתוח	303 - 301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	4,652.6	14.43
יער טבעי לשימור בתמ"א 22 (לפי תכנית 15/172/02/7)	11,419.5	35.43
מגורים א' (בניה בעתיד)	15,740.35	48.83
שביל	421.79	1.31
סה"כ	32,234.24	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,568.62	14.17
דרך מוצעת	3,310.4	10.27
מבנים ומוסדות ציבור	2,352.19	7.30
מגורים א'	19,480.32	60.43
שביל	484.22	1.50
שטח ציבורי פתוח	2,038.7	6.32
סה"כ	32,234.45	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בשטח זה תותר הקמת מבנה מגורים אחד הכולל 3 יח"ד בשלוש קומות ועוד קומה רביעית בנסיגה, שיג, ממ"ד, מחסן וחניה לרבות חניה תת קרקעית לכל יח"ד.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. שטחי שירות המותרים במגרש: (כחלק מהזכויות המפורטות בטבלה 5) - מרחב מוגן עד 12 מ"ר ליח"ד - מחסן, יבנה כחלק מהבניין העיקרי, או כמבנה נפרד. תותר בניית מחסן אחד גדול עבור כמה יח"ד יחד. תותר הקמת מחסן בקו בנין 0. לא יותרו פתחים בקו בנין 0. ניקוז הגג יהיה אל תוך מגרש המבקש. - חניה מקורה. -שטחי שירות נוספים על פי כל דין.</p> <p>2. קווי בנין:</p> <p>א. תותר בנייה בקו בנין צידי 0 בין שני מגרשים ביעוד מגורים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0. ב. יותר קו בנין קדמי וצידי 0 לקירווי חניה על קרקעית. ג. קוי הבנין לחניה תת קרקעית יהיו בהתאם לקוי הבניין המותרים מעל הקרקע על פי הוראות תכנית זו. יחד עם זאת תותר במסגרת הליך הוצאת היתר בניה, חריגה מקווי הבניין האחורי והצידיים בלבד, לפי שקול דעת מהנדס הועדה המקומית. זאת בתנאי שבחן את ההשלכות ביחס למגרשים הגובלים, תשתיות קיימות כצים קיימים וכדומה. חריגה תותר בכל מקרה בכפוף להשאר 15% משטח המגרש מוגן ללא חניה מתחתיו. בקו בנין קדמי תותר רק רמפת ירידה לחניה התת קרקעית. ד. במגרשים פינתיים, יהיה קו הבניין הקדמי 5 מ' בחזית ממנה תאושר הכניסה לחניה במגרש מכיוון הרחוב. בחזית הנוספת של המגרש לכיוון רחוב גובל, יותר צמצום קו הבניין מ 5 מ' ל- 3 מ', בכפוף לשיקול דעת של מהנדס הועדה, לאחר שבחן את אפשרות מימוש מלוא זכויות הבניה והנחיה הנדרשת במגרש, ביחס למגבלות קו הבניין. קו הבניין הנוספים (צידיים/אחוריים) יהיו 3 מ' במגרשים אילו. בכל מקרה בו נדרשת קביעת קו הבניין הקדמי, תחשב החלטת מהנדס הועדה כהחלטה סופית בעניין.</p> <p>3. חניה:</p> <p>א. כל בניה מכוח תוכנית זו תחויב במתן פתרונות חנייה בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה. ב. יותר פתרון חניה בתת הקרקע. ג. יותר פתרון חניה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתקבל חו"ד מהנדס הועדה לנושא השותפות. ד. ניקוז גג החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש או אל הרחוב, באופן שאינו מפריע להולכי הרגל.</p>





4.1	מגורים א'
	<p>5 שיג :</p> <p>א. שיג ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי 0, בכל מרחק מקו בניין צדי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי.</p> <p>ב. הכניסה לשיד תהיה מתוך המגרש.</p> <p>ג. במידה והשיג יבנה בקו בניין קדמי 0 לא יותרו בקיר זה פתחים אלא לצורך אורור ותאורה.</p> <p>ד. במידה והשיג יבנה בקו בניין צידי 0 לא יותרו בקיר זה פתחים</p> <p>ה. ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים</p> <p>ו. שטח השיג יכלל במניין השטח העיקרי המותר במגרש</p> <p>ז. השיג יהיה בגודל 50 מ"ר יבנה בחזית המגרש, גובהו המירבי 2.75 מ'. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש. ושטחו יחשב כשטח עיקרי. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית</p> <p>6. מרתפים :</p> <p>יותרו במסגרת זכויות הבניה המותרות במגרש, ללא חריגה מגבולות קומת הקרקע, ללא חריגה מקוי בנין המוגדרים בתוכנית זו. במרתפים יותרו חניה תת קרקעית. ושימושים נלווים למגורים</p> <p>7. גדרות</p> <p>א. יותרו גדרות עד גובה 1.50 מ', פרטי הגדרות יקבעו בתכנית הפיתוח השכונתית.</p> <p>ב. בתאי השטח הגובלים עם השטחים הציבוריים הפתוחים תחויב הקמת גדר בגבולות תא השטח האחורי או הצידי עפ"י עניין.</p> <p>8. הנחיות בניה :</p> <p>א. לא תותר קומת עמודים.</p> <p>ב. מערכות טכניות בבניין יוסתרו ויפורטו בבקשה להיתר</p> <p>ג. חיפוי המבנים יהיה בהתאם להנחיות הועדה המקומית עד לאישור הנחיות מרחביות בועדה המקומית.</p> <p>ד. תותר כניסה נפרדת מחזית המגרש לכל יח"ד.</p> <p>ה. מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>ו. זכויות בניה מתחת הקרקע יהיו חלק מכלל זכויות הבניה המותרות</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>יותרו מבני חינוך, קהילה, דת, בריאות ורווחה.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. למגרשים תוגש תכנית פיתוח הכוללת את הגידור, הגבהים והתחברות לדרכים והסביבה,</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>גבהים, ניקוז ודרכי גישה.</p> <p>ב. בקשה להיתר תכיל ציון חומרי גמר ותכנית פיתוח מפורטת לאישור הועדה המקומית, בהתאם להנחיות הועדה עד לאישור הנחיות מרחביות בועדה המקומית.</p> <p>ג. תשתיות קיימות יותאמו וישולבו בתכנון החדש.</p> <p>ד. מערכות טכניות יוסתרו בחלקי הבנין ויפורטו בבקשה להיתר.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>ישמש כשטח פנאי מגונן ומפותח, לרווחת תושבי השכונה, כולל מגרשי משחקים, מתקני הצללה, תאורה, מתקני ספורט ותשתיות על ותת קרקעיות. תכליות ושימושים הכלולים בתוכנית מתאר תל שבע, בנוגע לשטחים ציבוריים פתוחים, יחולו על שטח זה.</p> <p>ברצועה הסמוכה לנחל, במקום המסומן בתשריט, תוקם טיילת כולל שבילי הליכה, מצללות, ספסלים ותאורה. המיקום המדויק של הטיילת יקבע ע"י אדריכל הנוף כחלק מתוכנית הפיתוח של השכונה.</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. תותר הקמת גידור ועבודות פיתוח למגרש.</p> <p>ב. במגרש יותרו כל העבודות כנדרש להפעלתו כמגרש ספורט כגון : גינון, תשתיות, תאורה וכיו"ב.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>א. יותר לבצע דרכים ומדרכות למעבר כלי רכב והולכי רגל.</p> <p>ב. תותר העברת תשתיות כגון : חשמל, ביוב, תיעול, מים, תקשורת, תאורת רחוב וגינון.</p>
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	<p>תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט. לא תותר בתחומי הדרך בנייה מכל סוג שהוא.</p>
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	<p>א. יותר לבצע דרכים ומדרכות למעבר כלי רכב והולכי רגל.</p> <p>ב. תותר העברת תשתיות כגון : חשמל, ביוב, תיעול, מים, תקשורת, תאורת רחוב וגינון.</p>
4.5.2	הוראות
א	דרכים
	<p>תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט. לא תותר בתחומי הדרך בנייה מכל סוג שהוא.</p>

4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל ותשתיות כגון: ביוב וניקוז.
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תותר תאורה, גינון והעברת תשתיות.</p> <p>ב. לא תותר בנייה מכל סוג שהוא למעט מדרגות, סלילת שבילים וקירות תומכים.</p>



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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(5)	(5)	(5)	1	4 (4)	16	5.6	3	50	100	6 (3)		6 (2)	88 (1)	450	101 - 136	מגורים א'	מגורים א'	
(5)	(5)	(5)	1	5	22			60	230			30	200	1001	200 - 201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(5)	(5)	(5)	1	1	4			30	40		10 (7)		30 (6)	1500	303	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(5)	136 - 101	מגורים א'	מגורים א'
(5)	201 - 200	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(5)	303	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

**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**

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) א. כולל שטח השיג
- ב. הזכויות יחולקו שווה בין יח"ד.
- (2) שטחי שירות לממ"ד יחושבו עד 12 מ"ר ליח"ד.
שטחי שירות למחסן יחושבו עד 8 מ"ר ליח"ד.
שטחי שירות לחנייה מקורה עד 15 מ"ר לכל מקום חניה.
הזכויות יחולקו שווה בין יח"ד.
- יותר ניוד שטחי שירות מתת קרקע לעל קרקע ולהפך כל עוד סך שטחי השירות לא יעלה על 12% ..
- (3) יותר ניוד שטחי שירות מתת קרקע לעל קרקע ולהפך כל עוד סך שטחי השירות לא יעלה על 12% ..
- (4) במבני המגורים מותרות 3 קומות מלאות ועוד קומה נוספת נסוגה חלקית (3 מ' לפחות בחזית הקדמית) או בחדר בעליית גג. כמו גן מותרת בליטת פיר מעלית..
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) עבור קירוי מתקני המשחקים והצללה.
- (7) עבור מתקני תשתית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי הבנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
- א. בתאי השטח בהם מסומנים מבנים להריסה עפ"י תוכנית זו, היתרי בנייה יינתנו לאחר ביצוע הריסת המבנים בפועל.
 - ב. היתרי הבנייה יינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בנייה לאתר מוסדר ומאושר עפ"י תכנית זמין מונה הדפסה 44 דין.
 - ג. היתרי בנייה לשכונת מגורים יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישור ע"י נציגי משרד הבריאות ותאגיד המים והביוב. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה. קווי ביוב מאספים החוצים מגרשים מבונים יועתקו לתחום שטחים פתוחים ודרכים.
 - ד. תנאי להיתר בניה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
 - ה. היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהעדר איזון יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים או מפסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שינומקו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג משרד הגנת הסביבה.
 - ו. הבקשה 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 ויפיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.
 - ז. תנאי להיתר בנייה למגרשים הגובלים בשטחים ציבוריים פתוחים הוא פיתוח חיץ בין גבול המגרש לשטח הציבורי - היתרי בניה לתאי שטח הגובלים בשטחים ציבוריים פתוחים יחויבו בהקמת גדר אחורית או צידית עפ"י עניין כלפי השטח הציבורי. פרט הגדר יהיה אחיד ויקבע במסגרת תוכנית פיתוח השטחים הפתוחים.
 - ח. מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
 - ט. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
 - י. תנאי למתן היתר בניה היה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית.
 - יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה: 1. השלמת הפיתוח של תא שטח 201A שייעודו שצ"פ מכוח תכנית 652-0282996. וקבלת אישור מהנדס הועדה המקומית נגב מזרחי בדבר השלמת הפיתוח כאמור. 2. הצגת תכנית פיתוח לתא שטח זההכוללת מצללות, שבילים, מתקני משחק לילדים, מתקני כושר פעיל ונטיעת עצי צל בוגרים לרבות מערכת השקייה.
 - יב. תחילת עבודות הפיתוח יותנה בפיתוח השטח הציבורי הפתוח בתא שטח זה, וזאת בהתאם בהתאם לעקרונות בינוי ופיתוח שיתואמו עם לשכת התכנון ויוצגו בנספח הבינוי של התכנית הנידונה.
 - יג. בקשה להיתר בנייה תהייה מלווה בהצגת פתרון תנועה וחנייה בתחום המגרש בהתאם

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>לדרישות מהנדס הועדה.</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>החנייה תהייה בתחומי המגרשים עפ"י תקן החנייה הארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p>	
<p>6.3 סקר סייסמי</p>	<p>6.3</p>
<p>א. בכל שטח התכנית תיתכן הגברה שתית חריגה בעת רעידת אדמה. לפיכך לעת התכנון המפורט וכתנאי להוצאת היתר בניה בשטח התוכנית, יוכן באחריות המהנדס האחראי דוח גיאוטכני בידי מהנדס מוסמך בתחום הקרקע והביסוס. במסגרת הדוח ייבדק הנושא בשיטות מקובלות ותיתנה הנחיות לתכנון בהתייחס לתאוצות הקרקע הצפויות, כולל התדר ועוצמת ההגברה החריגה המחושבת. במקרה של מבנים בעלי רגישות גבוהה כמו גשרים ומחלפים עיליים, רבי קומות, ומבנים בעלי חשיבות ציבורית א' כהגדרתם בטבלה 4 בת"י 413(נספח 2), הדו"ח הגיאוטכני יסתמך על מדידות תגובת-אתר פרטניות. ב. שטח התכנית נמצא באזור עם ערכי PGA של 0.075-0.1g. ג. חשוב להקפיד שעבודות חפירה ייעשו על-פי ההנחיות המקובלות, כולל התייחסות לאפשרות של התמוטטויות בעת רעידת אדמה ובלעדיה. ד. מסמכי התכנון שיוגשו במסגרת הבקשות להיתרי בנייה יכללו עותק של הדוח הגיאוטכני (כאמור בסעיף א' להעיל) והצהרת המתכנן כי התכנון מבוסס על דוח זה. ה. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p>6.4 תשתיות</p>	<p>6.4</p>
<p>כל התשתיות יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ואישורו ובתאום עם הרשויות המוסמכות. יש להתאים את התשתיות ולחברן לתשתיות קיימות. תשתיות שבוצעו בתוך שטחים המיועדים לבינוי יועתקו לשטחים ציבוריים. פתרון הקצה לביוב הוא מט"ש באר שבע המערבי.</p>	
<p>6.5 חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>א. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ג. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל - לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן: 1. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'. 2. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד מרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ', תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'. 3. תיל עילי חשוף מרחק מהתיל הקיצוני 3.00 מ'. 4. רשת עילית מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p>	





חשמל	6.5
<p>תיל חשוף או מצופה כולל שנאי על עמוד - מהתיל הקיצוני 5.00 מ'.</p> <p>כבל אורי מבודד - מהתיל הקיצוני 3.00 מ'.</p> <p>5. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:</p> <p>ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - מרחק מציר הקו 20.00 מ'.</p> <p>6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.00 מ'.</p> <p>* במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ-300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.</p> <p>7. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים - מהתיל הקיצוני 0.5 מ'.</p> <p>9. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>10. ארון חלוקה - 1.00 מ' מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחות מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים לעיל:</p> <p>1. ביתני שירותים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה וחנייה.</p> <p>2. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.</p> <p>3. גובה המבנים שבסעיפים קטנים 1-2 לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחות של חברת החשמל.</p> <p>4. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.</p> <p>5. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.</p> <p>התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p>	
ניהול מי נגר	6.6
<p>יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. 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. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.</p> <p>יש לוודא כי שטחי השהיית הנגר יהיו רדודים ולא יהוו סכנת טביעה.</p>	
עתיקות	6.7
<p>ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת 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 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 יצרכו שינוי בתכנית</p>	

6.7	עתיקות
הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.	
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
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	
6.9	פיקוד העורף
תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע	



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 20 שנה מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 44