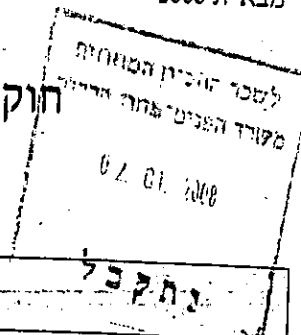


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 20/172/02/7

תוספת מגרשי מגורים באזור הספורט תל שבע

דרום
שמעונים
תכנית מפורטת

מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 20/172/02/7 171267	
---	--

הודעה על אישור תכנית מס' 20/172/02/7 כורסמה בילקוט הפרסומים מס. מיום	
---	--

--	--

עמוד השער של הוראות התוכנית**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית המוצעת מסדירה תוספת 37 מגרשי מגורים בחלק משטחי אזור הספורט בתל שבע בסמוך לנחל חברון. התכנית מאפשרת 2 יח"ד בכל מגרש סה"כ 74 יח"ד וכן שטח למבנה ציבורי (גני ילדים), מתקן הנדסי (תחנת טרנספורמציה), דרכים חדשות ושטחים ציבוריים פתוחים. גודל המגרשים משתנה בין 500 ל 800 מ"ר וכן מגרש אחד בשטח דונם בו יותר חזית מסחרית לרחוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז דרום

תוכנית מס' 20/172/02/7

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת מגרשי מגורים באזור הספורט תל שבע

1.1 שם התוכנית

45,100 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

תיקונים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1:

מספר מהדורה

18.12.07

תאריך עדכון

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

איחוד ואו חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

שמעונים

185700

מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X

573200

קואורדינטה Y

צפון אזור הספורט ממערב לשכונה 3.

תל שבע

רשות מקומית

חלק מתחום הרשות

תל שבע

אזור הספורט

התייחסות לתחום הרשות

יישוב

שכונה

1.5.1 נתונים כלליים

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות

בתוכנית

1.5.4 כתובות שבהן חלה

התוכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39729	מוסדר	חלק מהגוש	-	14

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
39729	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
388/03/7	6
14/172/02/7	15

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
388/03/7	שינוי	שינוי משטח ספורט למגורים א' ושצ"פ	4140	2.9.1993
14/172/02/7	שינוי	שינוי שטח שצ"פ לאזור מגורים א', מבני ציבור ושצ"פ	5343	14.11.2004
1/172/02/7	שינוי	שינוי שצ"פ לאזור מגורים א' ושצ"פ	3297	30.1.1986

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחילה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	שרשבסקי מרש	18.12.07		20		מחלב	הוראות
		אדריכלים בע"מ	20.12.07	1	-	1:1000	מחלב	תוכנית תשריט
		ד.ע.ף הנדסה בע"מ	24.6.07	1	-	1:500	מנחה	תוכנית נספח תנועה, חניה וניקוז

כל מסמכי התוכנית 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.

18/12/2007

עמוד 5 מתוך 20

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	6289597		6232295	60 ב"ש דרך חברון	המנהלה לקידום ת.ד. 17060 ב"ש				
				84244	הבדואים				מגיש ויזם התוכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	6264221		6264219	רח' התקווה 4 ב"ש	מנהל מקרקעי ישראל				

1.8.3 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מו"ד, שמאי, יועץ תנועה וכד'									
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התוכנית
	6209126	6272427	שד' שור 21 ב"ש	שרשבסקי מרש אדריכלים בע"מ	39616		רמי מרש	אדריכל	עורך התוכנית
		03-7511818	רח' אבא הלל סילבר 14 ר"ג	זיד אורניב הנדסה ומדידות בע"מ	596		קובי זייד	מהנדס	מו"ד התוכנית
	6280353	6280068	רח' קרן היסוד 15/3 ב"ש	ר.ע.ף הנדסה בע"מ	629		עודה אבו פרח	מהנדס	מתכנן תנועה וניקוז

18/12/2007

עמוד 6 מתוך 20

1.9 הגדרות בתוכנית

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

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח מגרשי מגורים, מבני ציבור, מתקן הנדסי ושצ"פ ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי יעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שנוי מערך יעודי הקרקע המאושרים והתאמתם ליעודי הקרקע המופיעים בתשריט.
2. הקמת אזור מגורים א' הכולל 74 יח"ד, מבני ציבור, מתקן הנדסי ושצ"פ.
3. קביעת התכליות המותרות בכל תא שטח.
4. קביעת שטחי בניה המירביים :
 - א. באזור מגורים א' ל 500 מ"ר מתוכם 400 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
 - ב. באזור מגורים א' עם חזית מסחרית ל 630 מ"ר מתוכם 440 מ"ר המהווים שטחים עיקריים ו- 70 מ"ר לחזית המסחרית.
 - ג. קביעת שטחי הבניה המירביים למתקנים ההנדסיים ל 40 מ"ר.
 - ד. קביעת שטחי הבניה המירביים למבני ציבור ל 800 מ"ר.
5. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים.
6. קביעת הוראות והנחיות סביבתיות ולתשתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
				45.100	שטח התוכנית – דונם
	74		74	0	מגורים – מספר יח"ד
	14,840		14,840	0	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	60		60	0	מסחר (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	650		650	0	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	40		40	0	מתקנים הנדסיים

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	137-112, 110-101	מגורים א'
	111	מגורים א' + חזית מסחרית
	201	מבני ציבור
	501	מתקן הנדסי
	303-301	שביל
	601	שטחים פתוחים
	401	שטח ציבורי פתוח
	1005-1001	דרכים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

א. מבני מגורים דו משפחתיים ומשרד ביתי.

4.1.2 הוראות

- א. יבנה מבנה אחד בכל מגרש הכולל 2 יח"ד
- ב. גובה המבנים - גובה המבנים יהיה 3 קומות ועד 10 מ' לגג שטוח ו 12 מ' לגג רעפים מגובה 0.0 של המגרש. גובה 0.0 של המבנים יהיה עד 1.2 מ' מאבן שפת הרחוב הגבוהה ובתנאי שיהיה לא פחות מ 0.5 מ' מעל שוחת ביוב הגבוהה במגרש.
- ג. מרתף - מותרת בניית קומת מרתף אחת. קווי הבניין יהיו ככתוב לגבי קווי בניין מעל הקרקע. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הקרקע. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש, למחסנים, למתקנים טכניים, או לחדרי כושר.
- ד. חובה לתכנן 2 מקומות חניה ליח"ד בתחום המגרש. החניה תהיה בחלקה מקורה ובחלקה שאינה מקורה. החניה המקורה תהיה במידות 3*10 להקמת מוסך ביתי, בקו בנין 0 קדמי וצדדי במקום המיועד לכך על פי תכנית פיתוח לכלל מגרשי מגורים שתאושר ע"י ועדה מקומית, מבנה החניה יהיה בנוי מאותם החומרים של הבית עצמו. גובה מבנה החניה במקום בו הוא מחוץ לקוי הבניין מצוינים בתשריט יהיה 2.8 מ' למירב. תותר חניה במרתף במקום חניה מקורה שמעל הקרקע במסגרת שטחי השירות המפורטים. תותר בניית מוסך ביתי כחלק מהבית, ניתן לתכנן חניה בקו בניין 0 לא מקורה והחניה הנוספת תיבנה כחלק מהבית בקו בניה שנקבע עבור הבניין (קידמי) ובקו בניין צידי 0.0.
- ה. מחסנים - יותרו מחסנים קטנים עד 8 מ"ר מוצנעים בצידי או אחורי המגרש בקו בנין 0 צידי או אחורי ובתנאי קיר אטום, גג בטון ורמת גימור הבניין.
- ו. חומרי הגמר - יהיו עמידים ויכללו טיח לבן או אבן מעובדת, חומרי הגמר יפורטו בבקשה להיתר הבניה.
- ז. גדרות המגרשים - כל החזיתות הפונות לכבישים ולשצ"פים יוקפו בגדר מצופה 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 אחידים לכל אורך חזית הרחוב. גובה מרכי של קיר הגדר - 1.8 מ'.
- ח. ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש ולכל הפחות 50% ממנו יהיה לאדמה טבעית.

- ח. צנרות - לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ט. בעלי חיים - לא יותר לגדל בעלי חיים, למעט חיות מחמד.
- י. אנטנות וצלחות לוויין - לא תותר התקנת אנטנות! הצבת צלחות לקליטת שידורים מלוויין תותר בצדו האחורי של המגרש באופן מוצנע, או על גבי גגות באופן שלא יראו מהרחוב. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
- יא. מתקנים טכניים - התקנת דודי שמש, קולטי שמש, מעבי מזגנים ומתקנים אחרים על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
- יב. מתלי כביסה - לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
- יג. גומחות לתשתיות (פילרים) - ימוקמו ככל הניתן בנקודות המפגש בין מגרשים סמוכים. הגומחות ישולבו בקירות הפיתוח, יהיו מחומרים תואמים ויהיו בעיצוב דומה בכל רחוב.
- יד. מתקני איסוף אשפה - יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר.

4.2 מגורים א' + חזית מסחרית

4.2.1 שימושים

- א. מבני מגורים דו משפחתיים ומשרד ביתי וחנות קמעונאית בעלת חזית לדרך מס' 1.

4.2.2 הוראות

- א. על אזור זה יחולו כל ההוראות הנוגעות לאזור מגורים א' ובנוסף תותר מסחר קמעונאי ושירותי משרד אישיים בקומת הקרקע של חזית בנין המגורים הפונה אל הדרך, בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר. המיקום מסומן בתשריט ע"י קו סגול שהוראתו במקרא התשריט "חזית מסחרית".
- ב. השימושים המסחריים - יותרו שימושים מסחריים המתאימים לסביבת מגורים. יאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטריד או סיכון לסביבתם. לא יותרו שימושי מלאכה, תעשיה, מוסכים ותחנות דלק. לא יותר אחסון או מכירת חומרים מסוכנים או שימוש בחומרים מסוכנים (עפ"י הגדרתם בחוק חומרים מסוכנים).
- ג. כניסה למגורים תהיה נפרדת מהכניסה למסחר. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
- ד. גובה מינימלי לחזית מסחרית יהיה 2.70 מ'.

4.3 דרכים

4.3.1 שימושים

- א. דרכים - רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט. תיאסר בניה כלשהי בתחום הדרך.

4.4 מבנים ומוסדות ציבור

4.4.1 שימושים

- א. שטח זה מיועד לבנייני ציבור, לצורכי חינוך (גני ילדים). ניתן יהיה לבנות מספר מבנים במגרש ובתנאי שמירת מרווח מינימלי בין המבנים של 6 מ' או 0. כמו כן יותרו, שטחי גינון ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור ובכללם, מערכות תשתית על ותת קרקעיות.

4.4.2 הוראות

- א. כל קירות הבניינים יצופו אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסס או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. יותר שילוב של קירות מסך בחזיתות.
- ב. התאמה למוגבלים בניידותם - כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.
- ג. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.

4.5 שטח ציבורי פתוח**4.5.1 שימושים**

שטח המיועד לשמש לפיתוח אינטנסיבי, תותר הקמת מתקני משחק, ספורט ובידור פתוחים לכלל הציבור וכן עבודות פיתוח, גינון, פיסול, מצללות לא אטומות, ריהוט גנני, העברת תשתיות על ותת קרקעיות.

4.6 שביל**4.6.1 שימושים**

שטחים אלו ישמשו שבילי מעבר להולכי רגל ולתשתיות. יותרו עבודות פיתוח, גינון, מצללות לא אטומות, ריהוט גנני, העברת תשתיות על ותת קרקעיות.

4.7 מתקנים הנדסיים**4.7.1 שימושים**

- א. מגרש 501 ישמש לתחנת טרנספורמציה עפ"י הכללים והנחיות הנהוגים ע"י ספק החשמל.
- ב. בסמכות הועדה המקומית יהיה להתיר גמישות במיקום המגרש בתחום השצ"פ הצמוד וכן לאפשר במידת הצורך מתקן הנדסי אחר ובלבד שלא יהיה לביוז או חומר מזוהם אחר אשר יהווה מפגע ומטרד למגורים מסביב.

4.8 שטחים פתוחים**4.8.1 שימושים**

- א. מיועד לפיתוח אקסטנסיבי של השטח הפתוח, יותרו עבודות פיתוח לתחזוקת השטח, גינון, שתילה, העברת תשתיות על ותת קרקעיות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

טבלת זכויות לפי תכנית מס' 388/03/7			
מס' מגרש	שטח בדונמים	שטח עיקרי (על קרקעי)	שטח שירות (על קרקעי)
6	13.26	5%	5%
			10%

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לזונם נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית משטח תא (השטח)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ מוערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
									שירות	עיקרי	שירות			
על קרקעי	1	1	2 + עלית גג	עד 9.0 מ' לגג רעפים ועד 8 מ' לגג שטוח	3.36	2	40%	500	40	-	60	500	110-101 137-112	מגורים א'
כמסומן בתשריט					2	2	40%	630	40	-	80	1000	111	מגורים א' + חזית מסחרית
כמסומן בתשריט	1	1	1	3 מ'	-	-	50%	40	-	10	-	63	501	מתקנים הנדסיים
כמסומן בתשריט	-	-	1	4 מ'	-	-	45%	800	-	-	150	1000	201	מבני ציבור

18/12/2007

עמוד 11 מתוך 20

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:

- א. אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י קשיות התמרור המוסמכות.
- ב. היתרים לביצוע התכנית יוצאו רק לאחר שאושרה תכנית ניקוז לנחלים והערוצים שבתחום התכנית ולאחר שהובטחו התנאים לביצוע פעולות ניקוז ומניעת זרימת שפכים לואדיות ולמי התהום בתאום עם רשות הניקוז.
- ג. היתרי בניה למגרש ינתנו לאחר ביצוע בפועל של הריסת המבנים המסומנים להריסה על אותו מגרש. הריסת או פרוק מבנים או חלקי מבנים מאסבסט, יעשו לאחר אישור הוועדה הטכנית לאבק מזיק ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות אסבסט.
- ד. תנאי להיתר בניה יהיה הסכם חתום לפי פסולת לאתר מורשה ע"פ כל דין.
- ה. היתרי בניה לשכונת מגורים חדשה ינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישור ע"י נציגי משרד הבריאות. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ו. יובטח כי פיתוח מגרשי המגורים יעשה בד בבד עם פיתוח השטח הציבורי הפתוח (מגרש 401).
- ז. היתרי בניה ינתנו בתנאי התקנת מתקן לניטרול רחות בתחנת השאיבה לשפכים הסמוכה (מגרש 400).

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.3 חלוקה ורישום

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

6.4 חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.5 נגישות מוגבלים

מבלי לפגוע בהוראות כל חוק ודין בנושא, 25% לפחות מהפיתוח הציבורי בפארק יבנה בהתאמה לנגישות מוגבלים גבוהה ביותר, לרבות המתקנים. יצירת הנגישות לאנשים עם מוגבלות, הן בפיתוח השטח והן בבניה, תהיה כמפורט ב"תקן ישראל 1918 – נגישות הסביבה הבנויה", או כל תקן אחר שיחליף אותו בעתיד.

6.6 הוראות לשמירה על איכות סביבה

- (1) תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- (2) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- (3) לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י משרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- (4) תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר.
- (5) רעש - בכל מקרה, שהפעילות בפארק עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש, ("כהגדרתו בחוק") יידרש לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם לחוק, שיבטחו מניעת רעש בלתי סביר.

6.7 תשתיות

א.

פיתוח

תשתיות

1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך.
2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

ב. חשמל

- (1) כל תשתיות החשמל יתואמו עם חברת חשמל מרכזית.
- (2) לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- (3) שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל.
- (4) איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים - לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין הבולט או הקרוב לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מ.צ.ר. הקו	מ.ה.ת.ל. הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	9.50 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו
20.00 מ'		
35.00 מ'		

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל - 1970.

ג. תקשורת

ד. נגר

עילי

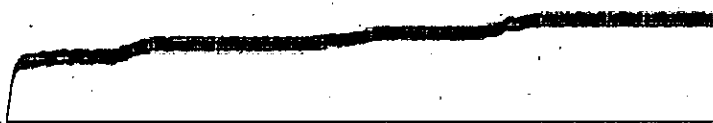
תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרשים. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלידה חדירים, מניעת רצף שטחים

אטימים וכד'

6.8 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתייר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה.

א.



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

ות
לא
נו

כ
כנות
נו
ות
ל

ישראל
דוס
נמצים

ינלים בע"מ

ד-שבע 84894

פ-08-6209126

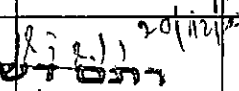
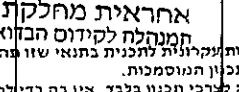
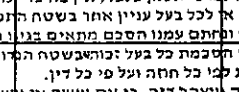
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

בתכנית זו אין פרוט הביצוע בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע במשך כ 20 שנה.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		המינהלה לקידום הבדואים			מגיש התוכנית
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
		שרשבסקי מרש אדריכלים בע"מ		רמי מרש	עורך התוכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		* ✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		* ✓
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		* ✓
		אם כן, פרט:		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		* ✓
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		* ✓
		• שמירת מקומות קדושים		* ✓
רדיוסי מגן ⁽²⁾		• בתי קברות		
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		* ✓
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	* ✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	* ✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	* ✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	* ✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	* ✓	
	1.1	שם התוכנית	* ✓	
		מחוז	* ✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	* ✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	* ✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	* ✓	
	8.2	חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	* ✓	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 ותסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי טוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: _ בינוי ותנועה		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
טפסים נוספים (5)	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתוויס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה רמי מרש (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 20/172/02/7 ששמה תוספת מגרשי מגורים באזור הספורט תל שבע (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 39616.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. עודה אבו פרח – מתכנן פיתוח ותנועה
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

18/12/2007

עמוד 17 מתוך 20

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____
(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים
המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי
המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה
מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי
בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.



נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית