

606689

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 24.10.2010
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 22/172/02/7

שם תוכנית: שכונה צפונית תל שבע

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: שמעונים
 סוג תוכנית: תכנית מתאר ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 אישור תוכנית מס' 22/172/02/7 תוכנית המתווה לתכנון ולבניה ההליטה ביום 13/9/10 לאשר את התוכנית מינהל התכנון</p>
	<p>הודעה על אישור הבית מס' 6193 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 26/01/2011 ביום</p>

דברי הסבר לתוכנית 22/172/02/7

התכנית המוצעת יוצרת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים בצפון תל שבע כתוספת לשכונות 3,4,5,7 על בסיס תכנית המתאר החדשה של תל שבע. תכנית המתאר מציעה כביש היקפי לתל שבע התוחם את פיתוח היישוב מצפון ביחס לנחל תברון.

התכנית מתבססת על עקרונות פיתוח דו מוקדי כאשר המוקד המזרחי גדול ומפותח וכולל ביה"ס ופארק מרכזי, מסחר ובניה רוויה, במוקד המערבי, המשני מוסדות ציבור קטנים וריכוז שטחים פתוחים ובניה רוויה. בין המוקדים פזורים מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים פנימיים תוך התחשבות ביצירת מבנה שימושים המקביל לשכונות מדרום ויצירת קשרים להולכי רגל ביניהם.

התכנון המוצע התחשב ביצירת מאזן עבודות עפר בכל השכונה כאשר קיים עודף מתוכנן של 80,000 מ"ק בכבישים אשר ישמשו למילוי מגרשי המגורים לתכנון השצ"פים וטיוב הקרקע בעבודות התשתית.

התוכנית שומרת על קו ביוב מאסף עירוני המפריד בין השכונה הקיימת למוצעת תוך הפיכת השביל הציבורי שנוצר לכזה, המאפשר מעבר תושבים בין חלקי השכונה הקיימים לאלו המוצעים ללא צורך בחציית כבישים.

התכנית מציעה את השימושים הבאים:

389 מגרשי מגורים עבור 2 יח"ד בכל מגרש בגודל מגרשים משתנה בין 500 ל 1000 מ"ר.

2 מגרשים לבניה רוויה מעל קומה מסחרית עד 6 קומות – 24 יח"ד במגרש – סה"כ 48 יח"ד.

סה"כ 826 יח"ד ביחס של 3.2 יח"ד לדונם נטו.

9 מגרשים למבנים ומוסדות ציבור עפ"י פרוגרמה מוגדלת הכוללים: ביה"ס יסודי, גני ילדים, מעונות, מועדוני נוער, מסגדים ועוד.

מגרש מסחרי לקיוסק בצמוד לביה"ס ולפארק המרכזי

25 דונם המיועדים לשטחים ציבוריים פתוחים.

שטח פתוח אקסטנסיבי בסמוך לכביש מס' 31 א' אשר יכלול פתרון אקוסטי נופי מכביש 31

א'

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שכונה צפונית תל שבע	שם התוכנית	שם התוכנית 1.1 ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
22/172/02/7	מספר התוכנית		
472.046 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
14.10.10	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות		
ועדה מחוזית	סוג איחוד וחלוקה		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
ללא איחוד וחלוקה.	לא		

1.5 מקום התוכנית

שמעונים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
186800	קואורדינטה X	
574600	קואורדינטה Y	
מצפון לשכונות 3, 4, 5, 7 ומדרום לנחל תברון	1.5.2 תיאור מקום	
מ.מ. תל שבע	1.5.3 רשות מקומית	רשויות מקומיות בתוכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
תל שבע	1.5.4 יישוב	כתובות שבהן חלה התוכנית
3, 4, 5, 7	שכונה	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39729	מוסדר	חלק מהגוש		14
100057 עפ"י רישום ישן : גוש 29 ארעי ח"ח 2	לא מוסדר	חלק מהגוש	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/172/02/7	לא רלוונטי
305/02/7	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

עומר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
305/02/7	שינוי		4053	5.11.1992
1/172/02/7	שינוי		3297	30.1.1986

1.7 מסמלי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים בע"מ	26.9.10		15		1:1250	מחייב	חזרות התוכנית
		בע"מ	26.9.10	1				מחייב	תשריט התוכנית
		מהוד בע"מ	17.3.09	1				מנחה	נספח בינוי ונוף
		מהוד בע"מ		1				מנחה	נספח ניקוז
		יאיר קורנברג		1				מנחה	נספח מים וביוק
		מהוד בע"מ	16.12.09	1				מנחה	נספח תנועה
		יואב אברילאל	23.12.09		1			רקע	נספח פרונטומה

כל מסמלי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין הסתירה בין המסמכים המתחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המתחייבים לבין המנחים יגבול המסמכים המתחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המתחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש ויזם התוכנית 1.8.1

גוש/תקלה(י)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		6289597		6232295	דרך חברון 60 ת.ד. 84244 בניש 17060		המנהלה לקידום הכדואלים בנגב				

בעלי עניין בקרקע 1.8.2

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	6264221		6264219	רח' התקוה 4 בניש רח' התקוה		מנהל מקרקעי ישראל			בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.3

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רישון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	6209126		6272427	שד' שזר 21 בניש		מרש אדריכלים בע"מ	39616	056376833	רמי מרש	אדריכל
	6288070		6288060	רח' יהודה התחתום 4 בניש		מהוד בע"מ			יאב קישוני	מתנדס
	03-9239004		03-9239003			סירקין בוכנר קורנברג			יאר קורנברג	מתנדס
	6285860		6286027	רח' יהודה התחתום 4 בניש		אלק"א	648		עמי אלקביץ	מתנדס
			6525442-02	בית השנה אגף B קומה ב' בית הדפוס 12 גבעת שאול - ירושלים		מחנדיסטים בע"מ א.א.א. חשמל בע"מ			שילומי ויסמן	מתנדס
										חשמל

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 שכונת מגורים, מבני ציבור, שצ"פ ע"י שינוי יעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תכנון שכונת מגורים חדשה בישוב הבדואי תל שבע, קביעת ייעודם ושימושם של השטחים והתווית דרכי הגישה.
2. קביעת ייעודי קרקע לאזורי מגורים א', לאזור מגורים ב', לשטח למוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח, מתקנים הנדסיים, שבילים ולדרכים.
3. קביעת מס' יח"ד מירבי לאזורי מגורים ל 826 יח"ד.
4. קביעת זכויות, הוראות, הנחיות ומגבלות בניה.
5. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
6. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים בשטח התכנית.
7. קביעת הוראות לפיתוח נופי והוראות ליישום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 472.046 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		155,600	+155,600	0	מ"ר	מגורים א'
		778	+ 778	0	מס' יחיד	
		5600	+ 5600	0	מ"ר	מגורים ב'
		48	+ 48	0	מס' יחיד	
		1000	+ 1000	0	מ"ר	מסחר
		15,838	+ 15,838	0	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
שטח עתיקות מוכרז	101-148 150-491	מגורים א'
	499-500	מגורים ב' + חזית מסחרית
	501-509	מבנים ומוסדות ציבור
שטח עתיקות מוכרז	551-560	שטח ציבורי פתוח
	651-653	מתקן הנדסי
	601-614	שביל
	700	שטחים פתוחים
	1101	דרך מאושרת
	1001-1009	דרך מוצעת

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 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 המבנים. גובה 0.0 של המבנים יהיה עד 1.2 מ' מאבן שפת הרחוב הגבוה ובתנאי שיהיה לא פחות מ 0.5 מ' מעל שוחת ביוב הגבוה במגרש או בכביש הגבוה מביניהם.
- ג. מרתף - מותרת בניית קומת מרתף אחת. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.2 מ' מגובה פני הקרקע. המרתף ייחשב כשטח שירות. המרתף יכול לשמש, למחסנים, למתקנים טכניים, אך בכל מקרה לא תותר בניית חדרי שירותים, אמבטיות, מטבחים וברז מים.
- ד. חובה לתכנן 2 מקומות חניה ליח"ד בתחום המגרש. החניה תהיה בחלקה מקורה ובחלקה שאינה מקורה. החניה המקורה תהיה במידות 3*10, 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. ניתן לתכנן חניה בקו בנין 0 לא מקורה והחניה הנוספת תיבנה כחלק מהבית בקו בניה שנקבע עבור הבניין (קידמל) ובקו בנין 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.
- גדרות המגרשים - כל החזיתות הפונות לכבישים ולשצ"פים יוקפו בגדר מצופה אבן. האבן תהיה אבן טבעית מרובעת מנוסרת בעיבוד מסמסם או טלטיש או טובזה, או אבן מתועשת מרובעת דמוית אבן טבעית בגדלים שווים. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו אחידים לכל אורך חזית הרחוב. גובה מרבי של קיר הגדר - 1.8 מ'
- ז. ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש ולכל הפחות 50% ממנו יהיה לאדמה טבעית.
- ח. צנרות - לא יותקנו צנורות 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. במגרשי מגורים תתוכנן גומחא לעגלת אשפה בנפח 240 ליטר.

4.2 אזור מגורים ב' + חזית מסחרית**4.2.1 שימושים**

- א. מגרשים 499-500 ושמשו לבניה רוויה 24 יח"ד בכל מגרש, הבניה תהיה מרוכזת עד 6 קומות ותכלול, שטח משותף, חדר מדרגות פנימי, מחסנים לשימוש המגורים ומתקנים טכניים.
- ב. המסחר יהיה בקומת הקרקע ויותאם לסביבת המגורים (חנויות, משרדים, בתי אוכל וכדומה)
- ג. יותר הקמת מבנה ארוח עד 60 מ"ר בחצר המגרש בתוך קווי הבניין. שטח המבנה יחשב במניין שטחי הבניה.

4.2.2 הוראות

- א. שטח משותף - השטח המיועד לגינון משותף יחושב לפי 12 מ"ר ליחידת דיור. שטח שלא ישמש לחניה או גינון משותף, ניתן יהיה להצמיד לדירות בקומות הקרקע.
- ב. הוראות לעיצוב ופיתוח יהיו עפ"י סעיפים ו - יד' באזור מגורים א'
- ג. הנחיות משרד הבריאות לתכנון מבני מגורים משולבים במסחר.
1. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר המשק או מאזור פריקה וטעינה באישור מהנדס הועדה המקומית.
2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין או בדרך אחרת באישור משרד הבריאות.
3. במגרשי מגורים ב' עם חזית מסחרית יתוכננו מתקני אשפה תת קרקעיים. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.
4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים חדרי שירותים; למעט אם קיימת קומת בנינים בעלת קרקעית אטומה.

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, תרבות, דת (מסגד), תחנה לבריאות המשפחה וקהילה. 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 ולאתזקה של בנייני הציבור ובכללם, מערכות תשתית על ותת קרקעיות. בתא שטח 504 יותר הקמת מבנה מסחרי (קיוסק) בשטח כולל מקסימלי של 50 מ"ר.

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.
 ד. במגרשים למוסדות ציבור גומחא לעגלת אשפה בנפח 360 ליטר, בשטח ביה"ס תתוכנן נישה עבור מכולת אשפה בנפח 6 קוב.

4.5 שטח ציבורי פתוח

4.5.1 שימושים

- א. שטח המיועד לשמש לפיתוח אינטנסיבי, תותר הקמת מתקני משחק, ספורט לכלל הציבור וכן עבודות פיתוח, גינון, פיסול, מצללות לא אטומות, ריהוט גנני, העברת תשתיות על ותת - קרקעיות.
 ב. בתא שטח 556 המיועד להיות פארק השכונתי יותר בנוסף, אוהל ארוח וחניה ציבורית. תכנית לפיתוח הפארק תאושר בוועדה המקומית.
 ג. יותר גידור השטחים בטרם הוצאת היתרי בניה.

4.6 שביל

4.6.1 שימושים

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

4.7 מתקנים הנדסיים

4.7.1 שימושים

- ישמשו לחדרי טרנספורמציה עפ"י הנחיות חברת חשמל.

4.8 שטחים פתוחים

4.8.1 שימושים

- ישמשו לפיתוח אקסטנסיבי, הקמת פתרון אקוסטי נופי מכביש 31 א' והעברת תשתיות על ותת קרקעיות. לא תותר כל בניה בתחום השטחים הפתוחים למעט הפתרון האקוסטי הנדרש.

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. תנאי לתחילת ביצוע התוכנית יהא קבלת חוות דעת של גורם מקצועי מוסמך לעניין הסיכונים הסממיים בתחום התוכנית בהתאם להנחיות מינהל התכנון בנושא התחשבות בסיכונים סממיים בתוכניות מתאר ובתוכניות מפורטות מיום 8/6/09. אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ב. אישור תכנית ניקוז לנחלים והערוצים שבתחום התכנית ולאחר שהובטחו התנאים לביצוע פעולות ניקוז ומניעת זרימת שפכים לואדיות ולמי התהום בתאום עם רשות הניקוז.
- ג. תנאי למתן היתר לעבודות פיתוח יהא הפעלה של פתרון לפסולת יבשה לאתר מורשה עפ"י כל דין באישור המשרד הגנת הסביבה או פתרון אחר מוסכם ובאישור המשרד להגנת הסביבה. מתן היתר לעבודות פיתוח יהא הפעלה של פתרון לפסולת יבשה כאמור להעיל.
- ה. במגרשים הגובלים לכביש מס' 31 א', היתרים יוצאו לאחר ביצוע בפועל של גדר מפרדה בין הכביש למגרשים בפרט אחיד שיאושר ע"י מהנדס המועצה.
- ו. מגרשים הגובלים בשצ"פ:
 1. היתרי בניה למגרשים הגובלים בשצ"פים יכלול גדר לאורך גבול המגרש הפונה לשצ"פ. תנאי להיתר יהיה בנית הגדר בד בבד עם העבודות במגרש באופן שיבטיח מניעת שפיכת עפר ופסולת בשצ"פ.
 2. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים 504-506 יהיה פיתוח שצ"פ מס' 556 בד בבד עם העבודות במגרש 504-506 באופן שתובטח השלמת השצ"פ עם השלמת הבניה במגרשים.
- ז. הריסה - 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.
- ח. מבני מגורים, מבני ציבור ומתקנים כגון מתקני משחק, ספסלים ופינות ישיבה ימוקמו במרחק של לפחות 10 מ' מתחנות השנאה (טרנספורמציה).
- ט. תנאי למתן היתר בניה לחניה ציבורית בתחומי שצ"פ 556 יהיה פיתוח בפועל של שצ"פ 556 בהתאם לנספח הפיתוח.
- י. הוצאת היתרי הבניה יותנו בביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי עניין.
- יא. הוצאת היתרי הבניה יותנו בהשלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.

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

- א. כללי - חניה במגרשים המצויים ביעודים השונים תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה. במגורים צמודי קרקע תהיה חובה לסמן בהיתר הבניה מיקום לשתי חניות במגרש. בסמכות ועדה מקומית לאשר בניה בפועל של מקום חניה אחד בלבד בעת בניית בניין המגורים על המגרש.
- ב. אפיון חניית רחוב - רצף מקסימאלי של חניות מקבילות: 5-6 מקומות חניה. בין מפרצי החניה יש לשלב ערוגות מגוונות עם נטיעת עצים או הרחבה של המדרכה עם נטיעת עצים בפתח בריצוף.

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 בבנייה, 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 בצורת 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 להגנת 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 המרכזי בשכונה 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

1. **א. 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך.**
2. **כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.**
- 1) **ב. חשמל** 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.

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

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 המינימלים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק "ה" השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970. **ג. תקשורת**

מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או בשטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח כל מגרש במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר מים כגון: חצץ, חלוקים וכו'. 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 סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. בתכנון הדרכים והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.

ד. ניקוז שימור וניצול מי נגר עילי

עתיקות

6.8

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 להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה.

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

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית		מקומית המינהלה לקידום הברואים כנגד		
בעלי עניין בקרקע		מנהל מקרקעי ישראל		
עורך התכנית	רמי מרש	מרש אדריכלים בע"מ	 מרש אדריכלים בע"מ שד' שז"ר 21 באר-טובע 84894 טל 08-6269126	21/10/10



23.12.09
סימוכין

נספח פרוגרמה לשכונה צפונית תל שבע
תוכנית מס' 22/172/02/7

נתונים כללים:

1. שטח השכונה: 472 דונם
2. 826 יח"ד
3. גודל שנתון 2.25%
4. גודל משק בית ממוצע – 5.5 נפשות
5. סה"כ אוכלוסיה – 4543 נפש.
6. צפיפות לפי תמ"א 35 דגם ישוב 4 – 3 יח"ד לדונם נטו – צפיפות לפי תוכנית זו – 3.2 יח"ד לדונם נטו
7. מס' ילדים בכיתה מעון – 25 ילד
8. מס' ילדים בכיתה גן – 30 ילד
9. מס' ילדים בכיתה בית ספר יסודי – 30 ילד
10. התוכנית לא עוברת סף שרות: בית ספר תיכון (1700 יח"ד), בית ספר לחינוך מיוחד (1700 יח"ד), טיפת חלב (2000 יח"ד), מרכז ספורט ונופש רובעי (2000 יח"ד).
11. שטח ציבורי פתוח שכונתי = 5 מ"ר לנפש.
12. שטח מסחר שכונתי – 0.5 מ"ר לנפש

טבלת השוואה בין שטח דרוש לשטח מצוי בתוכנית זו.

שטחים מוקצים בתכנית	שטח דרוש לפי פרוגרמה	יעוד קרקע
31.7 דונם לפי חלוקה פונקציונלית: 16 כ. מעונות + גן טרום חובה – סה"כ 6 מגרשים עבור 3 ו 2 כיתות במגרש, 20 כ. בייס יסודי + חטיבה צעירה – סה"כ 11.1 ד' 1 מגרש למסגד מגרש נוסף בשטח 5.5 דונם המשמש כרזרבה	28.3 דונם לפי חלוקה פונקציונלית: 9 כיתות מעונות 7 כיתות גן טרום חובה 3 כיתות גן חובה 20 כיתות בייס יסודי 1 מסגד 4.2 ד' רזרבה	מבני ציבור
25.1 (5 מ"ר לנפש)	22.7 דונם	שטח ציבורי פתוח
מסחר בקומת קרקע של מבני מגורים משותפים	2.3 דונם	מסחר שכונתי
56.8 ד'	53.3 ד'	סה"כ

עורך הנספח,
יואב אבראל
מתכנן ערים ואזורים



כית נועם שר שזר 21

באר שבע 84894

טל. 08.627.0689

פקס 08.820.9126

21 Shazar Blvd.

Be'er Sheva 84894

Tel 08.627.0689

Fax 08.620.9126