

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2/376/03/7 א'

שם תוכנית: תל שבע שכונה 20 (אזור תעשייה ישן)

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

סוג תוכנית: מפורטת

ישוב: תל שבע

אישורים

לשכת התכנון והבניה
 משרד הפנים - מחוז דרום
 09.09.2012
 נרשם

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז דרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>23/7/12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p>	
--	--

<p>תאריך: <u>6/11/12</u></p> <p>י"ד הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

כללי:

- התכנית נמצאת בחלקו הדרום מערבי של הישוב תל שבע ומהווה את אזור התעשייה שלו.
- תכנית המתאר החדשה של הישוב, שמספרה 15/172/02/7, מציעה להעתיק את אזור התעשייה לחלקו המזרחי של הישוב ולתכנן שכונת מגורים תחתיה.
- התכנית תחומה, בכיוון צפון ע"י כביש מס' 1 ובשאר הכיוונים ע"י נחל ב"ש ושצ"פ ממערב הקרקע משתפלת מכיוון צפון לעבר הנחל.
- מערכת הכבישים ותשתיות ראש השטח לרבות חשמל קיימות ע"ג חלק מן האתר, כמו כן קיימים מספר מבני תעשייה בחלקם פעילים ובחלקם נטושים ראה נספח המשרד להגנת הסביבה - יסקר שמושים והשפעות סביבתיות"

עקרונות התכנון:

- השכונה המוצעת מתבססת על מערך הכבישים הקיים והפיכת מגרשי התעשייה למגרשי מגורים.
- מבני הציבור מוקמו במרכז השכונה ובקרנות הרחובות, כדי להקל על הנגישות והתפעול.
- מגרשי המגורים המתוכננים לאורך שפת נחל ב"ש, תוכננו בהתחשב בקו ההצפה (לפי התכנית המפורטת המאושרת 376/03/7) ובהתאמה ליער טבעי לשימור עפ"י תמ"א 22.
- מערך התנועה מבוסס על כביש מרכזי (כביש מס' 5) ושני כבישי טבעת מס' 3 וכביש מס' 6.
- מערך הביוב מבוסס על תחנת שאיבה הממוקמת בחלקו המערבי של השכונה, אשר סונקת את השפכים למכון טיהור.
- חלקים מן השכונה ניתנים לביצוע מייד וחלקים מותנים בפינוי מפעלי תעשייה קיימים.

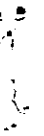
נתונים:

סה"כ 442 יחידות דיור

עבודות עפר:

- אומדן שטח עבודות עפר – העבודה נפרסת על מערכת כבישים ומגרשים קיימים וכוללת ביצוע מערכת הכבישים על פני התכנית, סה"כ שטח לביצוע כ- 41,000 מ"ר לכבישים.
- אומדן כמות עפר: נפח החפירה בשטח קטן מ 100,000 מ"ק ועומד על קרוב ל 15,000 מ"ק

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התוכנית

תל שבע שכונה 20 (א. תעשייה ישן)	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
מספר התוכנית 2/376/03/7 אי	מספר התוכנית			
260.343 דונם		שטח התוכנית	1.2	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	שלב	מהדורות	1.3	
9	מספר מהדורה בשלב			
08.2012	תאריך עדכון המהדורה			
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> • כן 	<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת 			
ועדה מחוזית	<ul style="list-style-type: none"> • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 			
62	לפי סעיף בחוק			
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות			
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.	סוג איחוד וחלוקה			
לא	<ul style="list-style-type: none"> • האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי 			

מס' תכנית
2/376/03/7

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שמעונים
 - קואורדינטה X 186,050
 - קואורדינטה Y 572,125
- 1.5.2 תיאור מקום ישוב תל שבע שכונה 20
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל שבע
 - התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 - נפה באר שבע
 - יישוב תל שבע
 - שכונה 20
 - רחוב
 - מספר בית

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100059/1	מוסדר	חלק מהגוש		1
100059	לא מוסדר	חלק מהגוש		-
400208	מוסדר	חלק מהגוש		1
400588	מוסדר	חלק מהגוש		1

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
100059	ע"פ רישום ישן גוש 29- נחל גז

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מ"א בני שמעון

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
04/02/90	3740	תכנית זו מבטלת את תכנית 376/03/7 החלה על האיזור	• ביטול	376/03/7
18/09/94	4247		• ביטול	174/במ/7
30/01/86	3297	משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית	• שינוי	1/172/02/7
01/12/2011	6329	תכנית זו כפופה לתכנית 15/172/02/7 בתחומה	• כפיפות	15/172/02/7

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	ארמון אדריכלים	08/2012	ל"ר	25	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	ארמון אדריכלים	08/2012	1	ל"ר	1:1,250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	הראל נחשתאי	08/2011	1	ל"ר	1:1,000	• מנחה	נספח תנועה
	ו. מחוזית	ארמון אדריכלים	09/2011	1	1	ל"ר	• מחייב	נספח שלביות ביצוע
	ו. מחוזית	דור אין מהנדסים	08/2012	1	ל"ר	1:1,250	• מנחה	נספח מים וביוב
	ו. מחוזית	"אדמה" סביבה, גיאולוגיה וגאטכניקה	05/2009	ל"ר	35	ל"ר	• מנחה	נספח הערכת פוטנציאל זיהום קרקע
	ו. מחוזית	"אדמה" סביבה, גיאולוגיה וגאטכניקה	06/2008	ל"ר	40	ל"ר	• מנחה	סקר שמושים והשפעות סביבתיות
	ו. מחוזית	"אדמה" סביבה, גיאולוגיה וגאטכניקה	06/2008	ל"ר	26	ל"ר	• מחייב	חקירת אתר פסולת לא מוסדר והצגת בסיס מידע לשיקומו
	ו. מחוזית	נגב תים בע"מ מודד מוסמך ושמאי מקרקעין	08/2010	ל"ר	37	ל"ר	• מחייב	טבלת איזון והקצאה
	ו. מחוזית	חסון ירושלמי	08/2006	1	ל"ר	1:1,000	• מנחה	נספח ניקוז
	ו. מחוזית	חסון ירושלמי	05/2006	ל"ר	7	ל"ר	• מחייב	נספח ניקוז
	ו. מחוזית	ד"ר אמיר אידלמן – גיאולוגיה תשתית וסביבה	08/2012	ל"ר	20	ל"ר	• מחייב	דו"ח סייסמי

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	yehudab@moch.gov.il	08-6268729		08-6268735	מרכז הנגב, דרך מצדה 6 קומה 1, באר שבע.	מס' תאגיד	רשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yehudab@moch.gov.il	08-6268729		08-6268735	מרכז הנגב, דרך מצדה 6 קומה 1, באר שבע.	מס' תאגיד	רשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	תיק מנהל	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות/ח.פ.	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264221		08-6264220	רח' התקווה 4 ב"ש		מינהל מקרקעי ישראל				
			לא מופיע	ת.ד. 1031 תל שבע 84950	60571006		593801392	אלאעס אחמד		חוכר לדורות
			לא מופיע	שכונה ישנה בית 66 תל שבע 84950	60581104		512537192	חברת מרצפות המדבר והנוי		חוכר לדורות
			057-469597	שכונה 8 מג' 252 תל שבע 84950	60580445		540177896	מ. אבו עמרה		חוכר לדורות
			074-607777	שכונה 26 מג' 77 תל שבע 84950	60582656		511998478	אלשייך הנדסה ניהול פרויקטים		חוכר לדורות
			08-6460711	ת.ד. 3 תל שבע 84950	60583217		509010542	מועצה מקומית תל שבע (תחת שאיבה דרומית)		חוכר לדורות

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע
avital@armon-arch.co.il	08-6287667		08-6287668/9	יהודה הנחתום 4, ב"ש 84249	512135385	ארמון אדריכלים	35179	053324091	אלי ארמון	אדריכל
mail@hf-mapping.co.il	03-9626874		03-9627082	הכשרת הישוב 10, ראשליץ		הלפרין פלוס	1039		משה פלוס אורית שוורץ	מודד
office@hj-eng.co.il	03-5270607		03-5278887	רח' פרוג 9 ת"א 63417		חסון ירושלמי	53420	059233221	הראל נחושתאי	יועץ תנועה
dorin@dor - in.com	08-6466324		08-6466321	יהודה הנחתום 4 באר שבע 84249		דור - אגן מתנדסים	90619	015631468	דורין לופי	יועץ מיס וביוב
amgeolog@nelvision.net.il	02-6727370		02-6727372	רח' שמעון 5 ירושלים 93629		ד"ר אמיר אידלמן - גיאולוגיה תשתית וסביבה		000545657	עמיר אידלמן	גיאולוגיה, תשתית וסביבה

1.9 הגדרות בתוכנית – ל"ר

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

מונח	הגדרת מונח

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**

הפיכת אזור תעשייה לשכונת מגורים בת 442 יח"ד על מוסדותיה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד של קרקע ממסחר, מלאכה ותעשייה למגורים ומוסדות ציבור לחינוך.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת זכויות הבניה המרביים במגרשים
- הרחבת/ התוויית דרכים
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכ"ו
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת התנאים למתן התר בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	260.343
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		0	-117,130	117,130	מ"ר	אזור מלאכה ותעשייה
		0	-30,580	30,580	מ"ר	אזור מלאכה משולב מסחר
		0	-3,260	3,260	מ"ר	שטח מסחרי
		67,740	+67,740	0	מ"ר	מגורים
		442	+442	0	מס' יחיד	
		886	-6,454	7,340	מ"ר	שטח למתקן הנדסי
		18,735	+12,635	6,100	מ"ר	שטח ציבורי פתוח
		22,114	-30,399	52,513	מ"ר	שטח ואדי והצפה/ נחל
		1,868	-29,452	31,320	מ"ר	דרך מוצעת
		43,101	+31,031	12,070	מ"ר	דרך קיימת
		18,128	+18,128	0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		40,685	+40,685	0	מ"ר	יער
		1,430	+1,430	0	מ"ר	שביל

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
2,3,5,7,13,18,20,21,24,25,27,36,39,43,45,47,49,53-55,63,64,74-78,82-85,123,124,126,128,131,133,134	2-134	מגורים א'
	401	מתקנים הנדסיים
	201-205	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
302,303	301-303	שטח ציבורי פתוח
	304	יער
	501-502	נחל
601,602	601-603	דרך מאושרת
	701-706	דרך מוצעת
804	801-805	שביל

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.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
43.37	112,900	מגורים א'	117,130	אזור מלאכה ותעשייה
0.34	886	מתקנים הנדסיים	30,580	אזור למלאכה משולב מסחרי
6.96	18,128	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	3,260	שטח מסחרי
7.20	18,735	שטח ציבורי פתוח	7,340	שטח למתקן הנדסי
15.63	40,685	יער	6,100	שטח ציבורי פתוח
8.68	22,610	נחל	52,513	שטח ואדי והצפה
16.56	43,101	דרך מאושרת	31,320	דרך מוצעת
0.72	1,868	דרך מוצעת	12,070	דרך קיימת
0.55	1,430	שביל		

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	תותר בניית 133 מבני מגורים בבנייה צמודת קרקע מבנה אחד בכל מגרש בזכויות בנייה של עד 100%
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי
א.	גובה מבנה מעטפת הבניין
	גובה בניין ימדד ממפלס 0.00 של המבנה חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן נסורה על כל עיבודיה, שיש טיח או שילובים ביניהם.
	גגות
	יותר שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים. חומרי הגמר של גגות משופעים יהיו רעפי חרס או רעפי בטון בגווני אדמה (כגון: חום, חמרה, אפור כהה, בז' או ירוק), וכן מרזבים מפח ו/או ארגזי רוח מעץ, לא יותרו מתקנים מכניים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש המותקנים ע"ג שיפוע הגג. הקולטים לא יבלטו יותר מ- 15 ס"מ מפני הגג העליוניים. חומרי הגמר ו/או הציפוי של גגות השטחים יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד'). השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל (לא יותר חיפוי באגרנט רך המוטבע עליהן אינטגרלית).
	מצללות
	מצללות על גגות, מרפסות ועל חצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין. המצללות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס המועצה המקומית.
	מרזבים, צנרת אינסטלציה, גז, חיווט חשמל ותקשורת
	מרזבים, צנרת אינסטלציה, גז, חיווט חשמל ותקשורת מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים (במבנה ובקומת הכניסה) ו/או בכל פתרון אחר אשר יאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית. לא יאושרו מרזבים, צינורות, אינסטלציה, גז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים. יאושר מקום אשר ישמש למיקום פילרים למערכות התשתית כולל טלפון, חשמל, כבלים וכדומה. הפילרים יהיו אחידים.
	חניות מקורות לרכב
	תותר הקמת חניות מקורות לרכב בקו בניין אפס קדמי וצדדי לפי התנאים כדלקמן: סככות הרכב יבנו על גבול המשותף עם מגרש שכן פרט למגרשים פינתיים ומגרשים הגובלים עם מגרשים פינתיים, הכל לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ובאישור מהנדס המועצה המקומית. תותר הקמת חניות רכב במגרש רק בגבול המרוחק ביותר ממפגש הדרכים. כל זוג סככות רכב בין שכנים יתוכנן בעיצוב תואם אחד למשנהו. ניקוז הגגות לכיוון המגרש המבקש.
	מחסנים
	תותר הקמת מחסנים פרטיים בחצרות, אלא אם נתקיימו לגביהם התנאים הבאים: עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו בתזית הבניין. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
	מרתפים
	לכל יחיד תותר בניית מרתף, אשר תוצמד לקומת הקרקע. המרתף לא יבלוט מקווי בניין. פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ-0.80 מ' מעל פני 0.0 של המבנים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית. גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו.

ב. פיתוח	מפלס מבנים	מפלס קומת הקרקע במבנים יהיה גבוה ב- 10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש, וב- 20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח הרחוב, לפי השוחה הגבוהה מבין השתיים.
	אצירת אשפה	כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכנית הפיתוח, הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן אין לסגור גישה למתקנים אלו ע"י שער או בכל צורה אחרת.
	גדרות בנויות וקירות תומכים	כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין המגרשים ובתחומם, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס החצר הנמוכה וייבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח. כל הגדרות הפונות לרחוב ולשטחים ציבוריים יהיו בציפוי אבן בעיבוד אשר יקבע בתכנית הפיתוח, כללים אלו יחולו בכל מקום בו יבוצע ציפוי אבן כולל בתוך תחומי המגרשים.
	מעקות וגדרות	כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס. לא יותרו גדרות מפלסטיק או רשתות גמישות מכל סוג או כל חומר אחר וזאת על פי הוראות תכנית הפיתוח.

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
4.2.1	שימושים	
א.	תותר בניית מבנים לצרכי ציבור לחנוך בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 כפי שקבעה הוועדה המקומית	
4.2.2	הוראות	
א. תנאי למתן היתר בניה	אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית אשר כוללת את המתחם כולו. התכנית תקבע את מיקום המבנים, מערכת הדרכים, ניקוז, עיצוב נוף, מיקום גדרות, תשתיות ומיקום פילרים	
ב. עצוב אדריכלי	גובה מבנה	גובה בניין ימדד ממפלס 0.00 של המבנה.
	מעטפת הבניין גגות	חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן נסורה על כל עיבודיה, שיש טיח או שילובים ביניהם. יותר שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים. חומרי הגמר של גגות משופעים יהיו רעפי חרס או רעפי בטון בגווי אדמה (כגון: חוס, חמרה, אפור כהה, בז' או ירוק), וכן מרזבים מפח ו/או ארגזי רוח מעץ, לא יותרו מתקנים מכניים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש המותקנים ע"ג שיפוע הגג. הקולטים לא יבלטו יותר מ- 15 ס"מ מפני הגג העליוניים. חומרי הגמר ו/או הציפוי של גגות השטחים יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד'). השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל (לא יותר חיפוי באגרנט רך המוטבע עליהן אינטגרלית).
	צנרת	יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית כולל מזוג אור בחזיתות הבניין, אלא אם הצנרת תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים אשר יבטיחו מניעת מפגעים חזותיים.
	מצללות מחסנים	במצללות יותר קו בניין 0. תותר הקמת מחסנים בקו בניין 0 (כמסומן בתשריט) עצוב המחסן ישולב בחזית הבניין ויוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
	מפלס מבנים	מפלס קומת הקרקע במבנים יהיה גבוה ב- 10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש, וב- 20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח הרחוב לפי השוחה הגבוהה מבין השתיים.
	אצירת אשפה	כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכנית הפיתוח, הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן אין לסגור גישה למתקנים אלו ע"י שער או בכל צורה אחרת.
	גדרות בנויות וקירות תומכים	כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין המגרשים ובתחומם, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס החצר הנמוכה וייבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח. כל הגדרות הפונות לרחוב ולשטחים ציבוריים יהיו בציפוי אבן בעיבוד אשר יקבע בתכנית הפיתוח, כללים אלו יחולו בכל מקום בו יבוצע ציפוי אבן כולל בתוך תחומי המגרשים.

מעקות וגדרות	כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס. לא יותרו גדרות מפלסטיק או רשתות גמישות מכל סוג או כל חומר אחר וזאת על פי הוראות תכנית הפיתוח.
4.3	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
.א	תותר הקמת מתקן לשאיבה/ סניקת שפכים, עפ"י הוראות הל"ת ובאישור משרד הבריאות.
4.4	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
.א	מיועד לפתוח גנני, למגרשי משחק לילדים, מתקני ספורט, שבילים למעבר הולכי רגל, העברת מערכות תשתית עילית ותת קרקעית ומתקנים טכניים כדוגמת תחנות טרפו, בזק. ישמרו לפחות 10 מ' בין תחנת טרפו למבנה מגורים, מבני ציבור ומתקני משחקים לילדים.
4.5	שם ייעוד: נחל
4.5.1	שימושים
.א	יוותרו עבודות פיתוח להסדרת ניקוז, דיפון ויצוב דפנות אפיק הנחל, הסדרת שבילים ודרכי עפר למעבר רכב וציוד מכני לצרכי תחזוקה וחרום עבודת גינון ונטיעות לצורכי יעור באישורה של רשות הניקוז נחל ב"ש וקק"ל בהתאמה
4.6	שם ייעוד: שבילים
4.6.1	שימושים
.א	מיועד לשבילים להולכי רגל, העברת מערכות תשתית עיליות ותת קרקעיות, נטיעות וגינון, ותאסר בניה כלשהי
4.7	שם ייעוד: דרכים
4.7.1	שימושים
.א	תותר סלילת כביש, מדרכה, מעבר קוי תשתית, נטיעות, מתקני בטיחות, תמרורים, רמזורים וכד', ותאסר בניה כלשהי
4.8	שם ייעוד: חורש לשימור עפ"י תמ"א 22
4.8.1	שימושים
.א	השטחים ביעוד קרקע זה כפופים להוראות תכנית המתאר שמספרה 15/172/03/7.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)	קדמי	מספר קומות(3)		גובה מנבה (מטר)(5)	תכנית תא השטח(6)	צמיגות לוחות (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ה"כ	מתחת לבנייה הקובעת		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
					מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי							שרות	עיקרי	עיקרי(1)	שרות(2)(4)			
4	3	3	3	1	2	11	55	3.37	5	100	1,418	286	263	869	1,418	2			
4	3	3	3	1	2	11	55	3.66	5	100	1,364	273	256	835	1,364	3			
4	3	3	3	1	2	11	55	3.75	3	100	800	159	151	490	800	4			
4	3	3	3	1	2	11	55	3.88	3	100	772	152	147	473	772	5			
4	3	3	3	1	2	11	55	3.87	3	100	774	152	148	474	774	6			
4	3	3	3	1	2	11	55	4.08	3	100	736	142	143	451	736	7			
4	3	3	3	1	2	11	55	4.07	3	100	737	143	143	451	737	8			
4	3	3	3	1	2	11	55	3.86	3	100	777	153	148	476	777	9			
4	3	3	3	1	2	11	55	3.78	3	100	794	158	150	486	794	10			
4	3	3	3	1	2	11	55	3.94	3	100	762	149	146	467	762	11			
4	3	3	3	1	2	11	55	3.73	3	100	805	160	152	493	805	12			
4	3	3	3	1	2	11	55	3.94	3	100	762	149	146	467	762	13			
4	3	3	3	1	2	11	55	3.73	3	100	803	160	151	492	803	14			
4	3	3	3	1	2	11	55	3.68	3	100	814	162	153	499	814	15			
4	3	3	3	1	2	11	55	3.78	3	100	793	157	150	486	793	16			
4	3	3	3	1	2	11	55	3.71	3	100	808	161	152	495	808	17			
4	3	3	3	1	2	11	55	3.84	3	100	782	154	149	479	782	18			
4	3	3	3	1	2	11	55	3.65	3	100	823	165	154	504	823	19			
4	3	3	3	1	2	11	55	3.65	3	100	823	165	154	504	823	20			
4	3	3	3	1	2	11	55	3.92	4	100	1,021	201	195	625	1,021	21			
4	3	3	3	1	2	11	55	4.31	4	100	928	177	177	568	928	22			
4	3	3	3	1	2	11	55	3.52	3	100	853	173	158	522	853	23			
4	3	3	3	1	2	11	55	3.35	3	100	896	183	164	549	896	24			
4	3	3	3	1	2	11	55	3.41	3	100	880	179	162	539	880	25			
4	3	3	3	1	2	11	55	3.51	3	100	855	173	158	524	855	26			
4	3	3	3	1	2	11	55	3.69	3	100	812	162	153	497	812	27			
4	3	3	3	1	2	11	55	3.64	3	100	824	165	154	505	824	28			
4	3	3	3	1	2	11	55	3.58	3	100	839	169	156	514	839	29			
4	3	3	3	1	2	11	55	4.04	3	100	743	145	143	455	743	30			
4	3	3	3	1	2	11	55	3.99	3	100	752	146	145	461	752	31			

מגורים א'

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות(3)	גובה מבנה (מטר)(5)	תכנית תא משטח (%)	צממות לדונם (יחיד נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי							מתחת הקובעת	מעל לקובעת	שטח	עיקרי		
4	3	3	1	11	55	3.86	3	100	778	153	148	477	778	32
4	3	3	1	11	55	3.95	3	100	759	148	146	465	759	33
4	3	3	1	11	55	3.87	3	100	776	153	148	475	776	34
4	3	3	1	11	55	3.93	3	100	763	150	146	467	763	35
4	3	3	1	11	55	3.90	3	100	770	151	147	472	770	36
4	3	3	1	11	55	3.98	3	100	754	147	145	462	754	37
4	3	3	1	11	55	3.96	3	100	758	149	145	464	758	38
4	3	3	1	11	55	3.82	3	100	785	155	149	481	785	39
4	3	3	1	11	55	3.96	3	100	758	149	145	464	758	40
4	3	3	1	11	55	4.12	3	100	729	140	142	447	729	41
4	3	3	1	11	55	3.94	3	100	761	149	146	466	761	42
4	3	3	1	11	55	3.95	3	100	759	148	146	465	759	43
4	3	3	1	11	55	3.53	4	100	1,132	229	210	693	1,132	44
4	3	3	1	11	55	3.77	4	100	1,062	211	201	650	1,062	45
4	3	3	1	11	55	3.78	4	100	1,059	210	200	649	1,059	46
4	3	3	1	11	55	3.63	4	100	1,103	221	206	676	1,103	47
4	3	3	1	11	55	3.76	4	100	1,063	211	201	651	1,063	48
4	3	3	1	11	55	3.84	3	100	782	154	149	479	782	49
4	3	3	1	11	55	4.04	3	100	742	145	143	454	742	50
4	3	3	1	11	55	4.05	3	100	741	144	143	454	741	51
4	3	3	1	11	55	4.27	3	100	702	134	138	430	702	52
4	3	3	1	11	55	3.88	3	100	774	152	148	474	774	53
4	3	3	1	11	55	4.03	3	100	744	144	144	456	744	54
4	3	3	1	11	55	3.80	3	100	790	156	150	484	790	55
4	3	3	1	11	55	3.93	3	100	763	150	146	467	763	56
4	3	3	1	11	55	3.95	3	100	759	148	146	465	759	57
4	3	3	1	11	55	3.87	3	100	775	152	148	475	775	58
4	3	3	1	11	55	3.90	3	100	769	151	147	471	769	59
4	3	3	1	11	55	3.84	3	100	782	154	149	479	782	60
4	3	3	1	11	55	3.92	3	100	765	150	146	469	765	61
4	3	3	1	11	55	3.83	3	100	784	155	149	480	784	62
4	3	3	1	11	55	3.95	3	100	759	148	146	465	759	63
4	3	3	1	11	55	3.98	3	100	753	147	145	461	753	64
4	3	3	1	11	55	3.76	3	100	797	158	151	488	797	65
4	3	3	1	11	55	4.05	3	100	740	144	143	453	740	66
4	3	3	1	11	55	3.86	3	100	777	153	148	476	777	67
4	3	3	1	11	55	3.86	3	105	814	153	148	476	777	68

מגורים א'

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות(3)	גובה מבנה (מטר)(5)	תכנית תא (מטרה)(6)	צמימות (יח"ד) (לטון)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה		שטחי בניה מ"ר/אחוזים	מתנות לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת		מס' תא שטח	יעוד
	ציד- ציד- ימני	ציד- שמאלי							קדמי	מספר קומות(3)			מספר קומות(3)	מספר קומות(3)		
4	3	3	6	11	55	4.04	3	100	742	145	143	454	742	69		
4	3	3	6	11	55	4.17	3	100	720	139	140	441	720	70		
4	3	3	6	11	55	3.88	3	100	774	152	148	474	774	71		
4	3	3	6	11	55	4.08	3	100	735	143	142	450	735	72		
4	3	3	6	11	55	4.22	3	100	713	138	139	436	713	73		
4	3	3	6	11	55	3.75	3	100	800	159	151	490	800	74		
4	3	3	6	11	55	4.05	3	100	740	144	143	453	740	75		
4	3	3	6	11	55	3.99	3	100	751	146	145	460	751	76		
4	3	3	6	11	55	4.02	3	100	746	145	144	457	746	77		
4	3	3	6	11	55	3.39	3	100	884	181	162	541	884	78		
4	3	3	6	11	55	3.61	3	100	830	167	155	508	830	79		
4	3	3	6	11	55	4.26	3	100	704	135	138	431	704	80		
4	3	3	6	11	55	3.79	3	100	791	157	150	484	791	81		
4	3	3	6	11	55	3.73	9	100	2,410	480	454	1,476	2,410	82		
4	3	3	6	11	55	3.67	3	100	817	164	153	500	817	83		
4	3	3	6	11	55	4.08	3	100	736	142	143	451	736	84		
4	3	3	6	11	55	3.79	3	100	793	158	150	485	793	85		
4	3	3	6	11	55	4.26	3	100	705	135	138	432	705	86		
4	3	3	6	11	55	4.14	3	100	725	140	141	444	725	87		
4	3	3	6	11	55	3.94	3	100	761	149	146	466	761	88		
4	6	3	6	11	55	4.22	3	100	711	137	139	435	711	89		
4	3	3	6	11	55	3.75	3	100	801	159	151	491	801	90		
4	3	3	6	11	55	3.41	4	100	1,173	240	215	718	1,173	91		
4	3	3	6	11	55	3.86	3	100	778	153	148	477	778	92		
4	3	3	6	11	55	3.89	6	100	1,542	304	294	944	1,542	93		
4	3	3	6	11	55	3.80	3	100	789	156	150	483	789	94		
4	3	3	6	11	55	3.75	3	100	801	159	151	491	801	95		
4	3	3	6	11	55	3.75	3	100	801	159	151	491	801	96		
4	3	3	6	11	55	3.75	3	100	801	159	151	491	801	97		
4	3	3	6	11	55	3.75	3	100	801	159	151	491	801	98		
4	3	3	6	11	55	3.64	3	100	825	166	154	505	825	99		
4	3	3	6	11	55	4.24	4	100	944	181	185	578	944	100		
4	3	3	6	11	55	4.24	4	100	944	181	185	578	944	101		
4	3	3	6	11	55	3.91	3	100	768	153	145	470	768	102		
4	3	3	6	11	55	3.68	3	100	815	163	153	499	815	103		
4	3	3	6	11	55	3.99	4	100	1,003	196	193	614	1,003	104		

מאגרי א'

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות(3)	מספר מנהל	גובה מבנה (מטר)(5)	תכנית תא (מטרה)(6)	צפיפות לדונם (נח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה סה"כ	מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מפל לבנייה הקובעת	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי								מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי			שרות	עיקרי(1)				
4	3	3	1	2	11	55	3.75	3	100	159	801	159		151	491	801	105		
4	3	3	1	2	11	55	3.75	3	100	159	800	159		151	490	800	106		
4	3	3	1	2	11	55	3.75	3	100	159	800	159		151	490	800	107		
4	3	3	1	2	11	55	3.75	3	100	159	800	159		151	490	800	108		
4	3	3	1	2	11	55	4.40	4	100	172	909	172		180	557	909	109		
4	3	3	1	2	11	55	4.36	4	100	173	917	173		182	562	917	110		
4	3	3	1	2	11	55	4.40	4	100	172	910	172		181	557	910	111		
4	3	3	1	2	11	55	4.38	4	100	173	913	173		181	559	913	112		
4	3	3	1	2	11	55	4.39	4	100	172	912	172		181	559	912	113		
4	3	3	1	2	11	55	4.39	4	100	172	911	172		181	558	911	114		
4	3	3	1	2	11	55	4.40	4	100	172	909	172		180	557	909	115		
4	3	3	1	2	11	55	4.41	4	100	172	908	172		180	556	908	116		
4	3	3	1	2	11	55	3.61	3	100	167	831	167		155	509	831	117		
4	3	3	1	2	11	55	3.75	3	100	159	800	159		151	490	800	118		
4	3	3	1	2	11	55	3.75	3	100	159	800	159		151	490	800	119		
4	3	3	1	2	11	55	3.75	3	100	159	800	159		151	490	800	120		
4	3	3	1	2	11	55	3.75	3	100	159	800	159		151	490	800	121		
4	3	3	1	2	11	55	3.75	3	100	159	800	159		151	490	800	122		
4	3	3	1	2	11	55	3.75	3	100	159	800	159		151	490	800	123		
4	3	3	1	2	11	55	4.18	4	100	184	957	184		187	586	957	124		
4	6	3	1	2	11	55	4.25	4	100	180	941	180		185	576	941	125		
4	3	3	1	2	11	55	4.02	4	100	193	994	193		192	609	994	126		
4	3	3	1	2	11	55	4.03	4	100	193	993	193		192	608	993	127		
4	3	3	1	2	11	55	4.45	4	100	169	899	169		179	551	899	128		
4	3	3	1	2	11	55	4.45	4	100	169	899	169		179	551	899	129		
4	3	3	1	2	11	55	4.44	4	100	170	900	170		179	551	900	130		
4	3	3	1	2	11	55	4.44	4	100	170	901	170		179	552	901	131		
4	3	3	1	2	11	55	4.36	4	100	173	917	173		182	562	917	132		
4	3	3	1	2	11	55	4.38	4	100	173	913	173		181	559	913	133		
4	3	3	1	2	11	55	4.47	4	100	168	894	168		178	548	894	134		

מוריס א'

- (1) תותר בניית עליית גג בשטח של עד 25 מ"ר ליחידה, בגנות שטחים שאר השטח ישמש למרפסת.
- (2) תותר בניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר נטו לכל יחידה.
- (3) עליית הגג והמרתף אינם נמנים במניין הקומות.
- (4) תותר בניית 15 מ"ר רק עבור תנייה מקורה אחת למגרש (שטח זה מוכל במניין שטחי השרות)
- (5) גובה מכסימלי לגג רעפים 11.0 מ', לגג שטח 10.0 מ'.
- (6) שטח סככות התנייה נמנה במניין שטחי התכנית.

יעוד	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		מס' תא שטח	גודל מגרש/ מוצרי/ מרבי (מ"ר)	מס' שטח
	צידי- ימני	צידי- שמאלי	קדמי	מתחת לקובעת							מעל לקובעת	מתחת לקובעת			
0	0	0	0	1	(7)		57	57	200		20	180	886	401	
מבנים הנדסיים															
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך															
גן ילדים				1	(7)		25	25	400		120	280	1,618	201	
משן יום				1	(7)		32	32	570		120	450	1,781	202	
בית ספר				2	(8)		45	38	4,400		900	3,500	11,590	203	
הרבה				2	(8)		40	55	1,000		200	800	1,838	204	
גן ילדים				1	(7)		23	23	290		70	220	1,301	205	
שטח ציבורי							5.3	5.3	3,050		3,000 (11)	50	58,467	301	
מתחם							17	17	225		200 (11)	25	1,347	302	

(7) לגג רעפים 5.5 מ', לגג שטוח 4.5 מ'.

(8) לגג רעפים 8.5 מ' לגג שטוח 7.5 מ'.

(10) ראה סעיף 4.4.1

(11) עבור פרגולות

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)		מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי		מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לקובעת	מעל לקובעת	שדות	עיקרי		
4	0 א 3	0 א 3	5	2	14		50		50	100				700	2-24	מלאכה ותעשיה (1)
4	0 א 3	0 א 3	5	2	14		50		50	100				700	30-44	
4	0 א 3	0 א 3	5	2	14		50		50	100				700	75-117	
4	0 א 3	0 א 3	5	2	9		50		50	100				700	1,25-29	מלאכה
4	0 א 3	0 א 3	5	2	9		50		50	100				700	45-75	משוכב
4	0 א 3	0 א 3	5	2	9		50		50	100				700	118	מסחרי
4	4	4	3	3	12		40		40	100				3,000	201	מסחרי (3)(2)
5	5	5	5	1										4,500	301	מתקן הנדסי (4)

- (1) במגרשים 1-21 חובת גדר דקורטיבית בחזית דרך מס' 1. לא תותר כניסה למגרשים מדרך זו.
- (2) שטח מבני עזר יהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.
- (3) חובת הכנת נספח בנין.
- (4) תותר הקמת מתקן קומפקטי לטהור שפכים באישור הועדה המקומית.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

א. כללי:

1. היתר בנייה ינתן ע"פ תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים: אישור תכנית בינוי ופיתוח ותכנית נוף בק.מ. 250:1 אשר תכיל פיתרונות לניקוז, עיצוב גדרות וחניות מקורות, גנון, נטיעות, מיקום בלוני גז, פילרים חשמל ותקשורת ומכלים לאצירת אשפה.
 2. אישור תכנית הסדרי תנועה ותמרור מפורטת ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
 3. התקנת מתקן לניטרול ריחות בתחנת השאיבה לשפכים הסמוכה (תא שטח 401) בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
 4. קבלת אישור להעברת פסולת בניה לאתר מאושר ומוסדר על פי דין.
 5. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון לעבודות עפר יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לתכנית שיקום אתר הפסולת.
 6. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון למבנים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על ביצוע תכנית השיקום.
 7. ביצוע בדיקות נקודתיות לזיהומי קרקע לפי תכנית מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 8. תנאי להיתר לעבודות עפר ופיתוח לרבות תנאי לתחילת מילוי יהיה הפסקת פעילות אתר הפסולת ופינוי כל הפסולת משטח המתחם לרבות תחנת המעבר לפסולת, מחסן בלוני הגז וטחנת הקמח וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר שיקבע כי פונתה כל הפסולת וכי אין זיהום קרקע ואין חומרי בינוי העשויים מאסבסט. הריסת או פרוק מבנים או חלקי מבנים יעשה, לאחר אישור הוועדה הטכנית לאבק מזיק ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות אסבסט.
- ב. לשלב א' (ראה נספח שלביות ביצוע):**
9. פינוי שטח שלב א' מכל המטרדים הקיימים והריסה בפועל של כל המבנים המסומנים להריסה בתחום שלב א'.
- ג. לשלב ב' (ראה נספח שלביות ביצוע):**
10. פינוי שטח שלב ב' מכל המטרדים הקיימים והריסה בפועל של כל המבנים המסומנים להריסה בתחום שלב ב'.
- ד. תנאי למתן היתר בניה למבנה ציבור יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית, אשר תכלולנה את המתחם כולו או חלקים ממנו. התכנית יקבעו את מיקום המבנים, מערכת הדרכים, ניקוז, עיצוב נופי, מיקום גדרות, תשתיות, פילרים וכדומה.
- ה. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
- ו. **הוראות בדבר סיכונים סייסמיים:**
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת סקר תגובות אתר, אשר יבטיח בין היתר, כי המבנים אינם מבוססים על ערימות פסולת ובהתאם לדרישת ת.י. 413.
 2. תנאי למתן היתר בניה בסמוך למדרונות היורדים לנחל באר שבע, יהיה קבלת חוות דעת הנדסית, הלוקחת בחשבון את אי יציבותם בעת רעידות אדמה.

6.2. הנחיות כלליות לתשתית

- א. יובטחו הסידורים הדרושים להנחת קוי חשמל, מים וביוב התקנת קו טלפון, תאורה והסדרת הניקוז, תשתיות פרטיות יבוצעו בתחום המגרש בלבד. נקוז המגרש יהיה מהמגרש אל עבר כביש צמוד לו. כל מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.
- ב. תשתיות חשמל: לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים בטבלה כאשר המידה תהיה בקו המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	המרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

6.3. מגבלות החיץ מאתר מורשת תל שבע

השטחים הנכללים בתחום החיץ מאתר מורשת תל שבע כמסומן בתשריט, יהיו כפופים להוראות תכנית המתאר תל שבע שמספרה 15/172/02/7 בכל הנוגע לתחום זה.

6.4. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.5. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק תכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.6. ניקוז

הוראות בדבר ניקוז, כמפורט בנספח ניקוז מחייב המצורף לתכנית זו.

6.7 מים וביוב**1. אספקת מים****1.1 צריכת מים**

לפי ההנחיות לתכנון מערכות מים, בהוצאת המנהל למשק המים ברשויות מקומיות, צריכת המים מחושבת לפי 100 מ"ק/נפש/שנה וזה כולל צריכת מים לגינון, מוסדות ציבור, מסחר, בתי ספר/תעשייה זעירה.

לחצים:

לצורך אספקה סדירה למבני המגורים, מבני ציבור ולמערכת כיבוי האש נוצר לחץ מינימלי של 3 אט"ו ולחץ מקסימלי של 5 אט"ו.

מקורות המים:

בתוך השכונה הקיימת עובר קו מים בקוטר 8" אשר ימשיך לספק בהמשך את כל צריכת המים של השכונה.
עפ"י הדרישות התכנוניות של המנהל למשק המים ברשויות מקומיות, יש צורך בנפח אגירה של כ- 400 מ"ק, נפח אגירה זה יסופק בעתיד ע"י בריכת המים אשר תוקם בסמוך למגדל המים הקיים.

1.2 צנרת מים

צנרת המים תהיה עשויה פוליאתילן מצולב או פוליאתילן PE100, צנרת העמידה בתנאי הקורוזיה הקשים אשר בדרום הארץ.
מגופי הסגירה יהיו ממוקמים בתוך תאי בקרה תת קרקעיים או עליים, עפ"י דרישות הרשות, ויהיו מסוג טריז.
מכסי התאים יהיו משולבים בטון/יציקת ברזל.
תוואי קווי המים יענה על דרישות תכנית תאום המערכות.
הכיסוי המינימלי לצנרת המים במדרכות יהיה 60 ס"מ ובאזור הכביש יהיה 1.0 מ'.
בהצטלבויות בין מערכות המים והביוב או ניקוז המרחק יהיה, מינימום, 1.0 מ'.
אספקת המים תהיה מקווים עירוניים אשר יעברו דרך שטחים ציבוריים כגון: מדרכות, שצ"פים ובמקרים קיצוניים דרך כבישים.
חיבורי המים יקבעו בהתאם ליעוד של כל מגרש (פרטי, ציבורי, שצ"פ).
מערכת המים המתוכננת תכלול נקודות דיגום, לשם בדיקת איכות המים, ונקודות ריקון אשר תמוקמנה במקומות הנמוכים.

2. מערכת הביוב**2.1 מבנה המערכת**

מערכת הביוב בשכונה הינה מערכת גרביטציונית. קו הביוב מתחבר בשולי השכונה לתחנת שאיבה לביוב.
תחנת השאיבה לביוב נמצאת במרחק מינימלי של 100 מ' מקו הבניין הקרוב ביותר.
בהתאם לדרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, התחנה תצויד באמצעים לנטרול ריחות ומוזהמים סביבתיים.

2.2 סילוק השפכים

ישוּב תל שבע מחובר למתקן טיפול בשפכים באר שבע.

2.3 הנחיות ביצוע

בהצטלבויות עם קווי מים עירוניים, קווי ביוב יונחו בהתאם לדרישות משרד הבריאות. מאספי ביוב עירוניים יונחו בשטחים ציבוריים, כבישים ומדרכות.
כל מגרש יחובר למערכת הביוב ויחובר בנפרד למאסף משני או ראשי.
קווי ביוב יהיו בקטרים 160 - 250 מ"מ עשויים P.V.C.
לא יותר חיבור מגרש למערכת הביוב העירונית בו רום תא ביקורת אחד או יותר נמוכים מרום תא הביוב העירוני אליו מתחבר המגרש.
במגרשים לא תותר הקמת תאי ביוב המשרתים מגרש פנימי בתוך מגרש של השכן ועומק הצינור יאפשר את עיבוד הקרקע.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב א'	מגרשים 203-205, 86-113, 60-73, 15-34	1. ביצוע תנאים כלליים למתן היתר בניה – ראה "תנאים למתן היתר בניה" ונספח שלביות ביצוע. 2. ביצוע תנאים לשלב א' למתן היתר בניה – ראה "תנאים למתן היתר בניה" ונספח שלביות ביצוע
שלב ב'	יתרת מגרשים	ביצוע התנאים לשלב ב' – ראה "תנאים למתן היתר בניה" – ונספח שלביות ביצוע

7.2 מימוש התוכנית

25 שנה מיום אישורה

